

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
z dnia ..... r.

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin**

Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.)

Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

**§ 1.** Ogłasza się tekst jednolity uchwały Nr XXXII/229/2008 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 31, poz. 698 z dnia 11 marca 2009 r.) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych Uchwałą Nr XXI/124/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3886 z dnia 8 maja 2012 r.).

**§ 2.** Ogłoszenie tekstu jednolitego nastąpi w formie obwieszczenia Rady Miejskiej w Łomiankach, które stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Obwieszczenie, o którym mowa w § 2 podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§ 4.** Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały  
Nr ..... Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia ..... r.

**OBWIESZCZENIE**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
z dnia ..... r.

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączeniu do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały Nr XXXII/229/2008 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 31, poz. 698 z dnia 11 marca 2009 r.) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych Uchwałą Nr XXI/124/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3886 z dnia 8 maja 2012 r.).

2. Podany w załączeniu do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

- 1) § 3 uchwały nr XXXII/229/2008 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 31, poz. 698 z dnia 11 marca 2009 r.), który stanowi:  
„§ 3. Integralnymi częściami planu są:
  - 1) tekst uchwały - zwany dalej tekstem planu;
  - 2) część graficzna, na którą składa się rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.”;
- 2) załącznika nr 1 do uchwały nr XXXII/229/2008 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 31, poz. 698 z dnia 11 marca 2009 r.);
- 3) załącznika nr 2 do uchwały nr XXXII/229/2008 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 31, poz. 698 z dnia 11 marca 2009 r.);
- 4) załącznika nr 3 do uchwały nr XXXII/229/2008 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 31, poz. 698 z dnia 11 marca 2009 r.);

- 5) § 3, § 4, § 5 i § 6 uchwały nr XXI/124/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3886 z dnia 8 maja 2012 r.), które stanowią:

„§ 3. Integralną częścią zmiany planu są następujące załączniki do uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu;
- 2) załącznik nr 2 – wykaz uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej z zakresu zadań własnych gminy.

§ 4. Pozostałe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin uchwalonego Uchwałą nr XXXII/229/2008 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 30 grudnia 2008 r. pozostają bez zmian.

§ 5. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.”;

- 6) załącznika nr 1 do uchwały nr XXI/124/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3886 z dnia 8 maja 2012 r.);
- 7) załącznika nr 2 do uchwały nr XXI/124/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3886 z dnia 8 maja 2012 r.);
- 8) załącznika nr 3 do uchwały nr XXI/124/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3886 z dnia 8 maja 2012 r.).

3. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik do Obwieszczenia  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia ..... r.

**Uchwała Nr XXXII/229/2008  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 30 grudnia 2008 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Kiełpin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), wykonując Uchwałę Nr XII/68/2003 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 7 października 2003 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin”, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki, zatwierdzonym Uchwałą Nr XLIII/293/2006 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 11 lipca 2006 r., Rada Miejska w Łomiankach, uchwala co następuje:

**ROZDZIAŁ 1**

**Ustalenia ogólne**

**§1.**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin”, zwany dalej planem.

**§2.**

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 118 ha, położony w czterech obrębach geodezyjnych: 5.0008 - Kiełpin, 5.0007 - Kiełpin Poduchowny, 4.0003 i 4.0005 - Łomianki miasto, którego granice są zgodne z załącznikiem nr 1 do Uchwały Nr XII/68/2003 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 7 października 2003 r.

**§3. (pominięty)<sup>1</sup>**

**§4.**

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach stromy - dach, który spełnia jednocześnie warunki: połaci dachowe są nachylone do poziomu pod kątem większym niż  $30^{\circ}$ , w przypadku górnej połaci dachu mansardowego - pod kątem większym niż  $10^{\circ}$ , powierzchnia lukarn przykrytych połaciami o mniejszym nachyleniu nie przekracza połowy całej powierzchni przykrytej dachem; za dach stromy uważa się również dach w kształcie kopuły, kolebki itp. dachy widoczne z poziomu terenu;
- 2) dach płaski - dach o spadku połaci dachowych do  $10^{\circ}$ ;
- 3) działka - jest to jedna lub więcej działek gruntu tworzących zwarty układ;

---

<sup>1</sup> Zamieszczony w obwieszczeniu.

- 4) element wyposażenia przestrzeni publicznych - obiekt małej architektury taki jak: ławka, kosz na śmieci, pojemnik na kwiaty, słup ogłoszeniowy, tablica informacyjna, barierka, pacholek; jak również: latarnia, przystanek komunikacji publicznej, budka telefoniczna itp.;
- 5) istniejący stan lub aktualny stan w odniesieniu np. do zabudowy, granic własności, indywidualnych zjazdów itp. - stan podczas sporządzania i w dniu uchwalenia niniejszego planu;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, a także budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 7) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą (usługową) - mieszkanie właściciela podmiotu gospodarczego, dozorczy lub technologa, o ile działalność wymaga całodobowego nadzoru technologicznego, na działce wspólnej z obiektem gospodarczym, usługowym. Dopuszcza się najwyżej dwa mieszkania, przy czym łączna powierzchnia użytkowa mieszkań nie może przekraczać łącznej powierzchni użytkowej wykorzystywanej na cele działalności gospodarczej;
- 8) nieuciążliwa funkcja, w szczególności w odniesieniu do usług, produkcji i składów - sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, a której uciążliwość wszelkich działań realizowanych w ramach funkcji ogranicza się do granic działki własnej inwestycji;
- 9) przeznaczenie terenu - kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczalne w danym terenie;
- 10) przeznaczenie terenu podstawowe - jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 11) przeznaczenie terenu tymczasowe - kategorie form zagospodarowania, działalności lub grupy tych kategorii inne niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, dopuszczone do lokalizacji w danym terenie w określonym planem horyzoncie czasowym;
- 12) przeznaczenie terenu uzupełniające - jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony planem;
- 13) stawka procentowa - wskaźnik ustalany planem, służący obliczeniu jednorazowej opłaty o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) Studium - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki;
- 15) teren - obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 16) usługi - działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
- 17) wskaźnik intensywności zabudowy - stosunek powierzchni brutto budynku do powierzchni działki budowlanej, na której jest on usytuowany.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## §5.

Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty budynków i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających przepisom odrębnym;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą z wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 13) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.

## **§6.**

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) przeznaczenie terenów, opisane symbolem literowym.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu oznaczają obiekty i granice obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) granica strefy 50 m od granicy części grzebalnej cmentarzy;
- 3) granica strefy 150 m od granicy części grzebalnej cmentarzy;
- 4) granica pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie są ustaleniami planu i mają charakter informacyjny lub doprecyzowują treść mapy, na której plan został sporządzony.

## **§7.**

1. Plan stwarza warunki do realizacji określonych przez Studium polityk zagospodarowania przestrzennego dla podstawowych stref funkcjonalno-przestrzennych:

- 1) dla strefy 6 (z polityką przekształceń), obejmującej tereny na północ od ulicy Warszawskiej i na zachód od projektowanej drogi wojewódzkiej KDGP2 - przekształcanie zabudowy zagrodowej w zabudowę mieszkaniową podmiejską;
- 2) dla strefy 7 (z polityką dopełnień), obejmującej tereny na wschód od projektowanej drogi wojewódzkiej KDGP2 - uzupełnienie istniejącej zabudowy;
- 3) dla strefy 9 (z polityką kreacji), obejmującej pozostałe tereny - stworzenie obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

2. Plan ustala szczegółową strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru poprzez:

- 1) podział obszaru na tereny o różnym przeznaczeniu lub zagospodarowaniu przestrzennym;

- 2) wyznaczenie granic stref, obszarów i obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych lub chronionych ustaleniami planu.

3. Następujące określenia przeznaczenia terenu stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) drobna wytwórczość - przetwórstwo płodów rolnych metodami nieprzemysłowymi, rzemiosło oraz rękodzieło;
- 2) usługi komercyjne - usługi służące zaspokajaniu popytu ludności, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa;
- 3) usługi podstawowe - usługi służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb lokalnej społeczności, w szczególności: sklep, apteka, punkt naprawy sprzętu, bar, kawiarnia, salonik z prasą, zespół wychowania przedszkolnego lub punkt przedszkolny, gabinet lekarski, salony odnowy lub pielęgnacji urody (fryzjer, kosmetyczka), kwaciarnia, biuro rachunkowe, itp.;
- 4) usługi sportu i rekreacji - tereny przeznaczone pod działalność urządzeń, obiektów i ośrodków: sportowych, sportowo-rekreacyjnych, rehabilitacyjnych i rozrywkowych;
- 5) urządzenia obsługi ruchu samochodowego - tereny przeznaczone pod lokalizację parkingów publicznych, obiektów związanych z przewozem i magazynowaniem lub spedycją, ludzi, materiałów i produktów, a także obiektów obsługi, naprawy i wynajmu pojazdów mechanicznych.

4. Ustalenia ogólne planu w zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) pod zabudowę usługową przeznacza się tereny oznaczone symbolami od U1 do U5;
- 2) pod śródmiejską zabudowę usługowo-mieszkaniową przeznacza się tereny oznaczone symbolami od UM1 do UM3;
- 3) pod zabudowę usługowo-mieszkaniową przeznacza się tereny oznaczone symbolami od UMN1 do UMN5;
- 4) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o średniej intensywności, przeznacza się tereny oznaczone symbolami od MN1 do MN24;
- 5) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną intensywną - szeregową, przeznacza się tereny oznaczone symbolami od MNi1 do MNi 9;
- 6) pod zabudowę usługowo - produkcyjną przeznacza się tereny oznaczone symbolami od UP1 do UP3;
- 7) pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną, przeznacza się:
  - a) tereny oznaczone symbolami KDGP1 i KDGP2 - drogi główne ruchu przyspieszonego,
  - b) tereny oznaczone symbolami KDZ1 do KDZ3 - drogi zbiorcze,
  - c) tereny oznaczone symbolami od KDL1 do KDL5 - drogi lokalne,
  - d) tereny oznaczone symbolami od KDD1 do KDD34 - drogi dojazdowe.

## **§8.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

1. Zasady podziału nieruchomości gruntowych na działki budowlane:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej oraz wymiar frontu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) dopuszcza się powierzchnię działki budowlanej stanowiącą przynajmniej 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu w przypadku, gdy:

- a) projekt podziału na działki budowlane został pozytywnie zaopiniowany przez Burmistrza w trybie przepisów Ustawy o gospodarce nieruchomościami przed uchwaleniem niniejszego planu,
- b) dotyczy to co najwyżej jednej projektowanej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału większej nieruchomości,
- c) dotyczy to działki budowlanej, której powierzchnia została ograniczona w wyniku przeznaczenia niniejszym planem części działki pod drogę publiczną.

#### 2. Zasady wydzielania dróg wewnętrznych:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 8 m, dopuszcza się 6 m, jeżeli droga ma mniej niż 100 m długości i obsługuje mniej niż 5 działek budowlanych;
- 2) maksymalna długość drogi bez przelotu 150 m, wliczając długość placu do zawracania;
- 3) na końcu drogi bez przelotu należy wydzielić plac do zawracania samochodów osobowych, przy czym jeżeli droga obsługuje więcej niż 8 działek, plac powinien umożliwiać zawracanie samochodów ciężarowych.

3. Na terenach z istniejącą zabudową nowe obiekty oraz obiekty po przebudowie powinny być zharmonizowane z istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie zabudową znajdującą się w dobrym stanie technicznym, której parametry są zgodne z ustaleniami planu. Ponadto forma nowego obiektu, jego kolorystyka i użyte do wykończenia materiały nie mogą powodować nadmiernej ekspozycji obiektu w otaczającym krajobrazie.

4. Budynki jednorodzinne w układzie bliźniaczym i szeregowym powinny być ze sobą zharmonizowane, w szczególności:

- 1) zakaz różnicowania materiałów i kolorystyki pokryć dachowych;
- 2) zakaz różnicowania kształtu dachu od strony przestrzeni publicznej;
- 3) zakaz różnicowania koloru elewacji od strony przestrzeni publicznej.

5. Od strony drogi publicznej, zabudowę należy lokalizować wzdłuż nieprzekraczalnej linii zabudowy, chyba że za innym rozwiązaniem przemawiają istotne przyczyny, w szczególności konieczność ochrony istniejącego drzewostanu.

6. W przypadku dopuszczenia usług lub drobnej wytwórczości jako przeznaczenia uzupełniającego zabudowę mieszkaniową, te kategorie działalności należy lokalizować w parterze.

7. Zakaz na całym obszarze objętym planem stosowania prefabrykowanych ogrodzeń betonowych.

8. Zakaz na całym obszarze objętym planem zmian zagospodarowania terenu polegających na tymczasowym składowaniu gruzu, części używanych samochodów i maszyn, zużytych opon, itp.

## § 9

### Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego

1. Cały obszar objęty planem, położony jest w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego (zwanego dalej KPN); w celu zabezpieczenia obszaru KPN przed zagrożeniami zewnętrznymi nakazuje się stosowanie najlepszych dostępnych technik minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko - zarówno inwestycji jak i działalności powodujących zmianę zagospodarowania terenu - na etapie modernizacji, przebudowy, budowy oraz eksploatacji.

2. Ustalenia planu w zakresie ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego:



- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz innych zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 2) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi;
- 3) ochrona warunków siedliskowych istniejących zadrzewień oraz wartościowych pojedynczych drzew poprzez:
  - a) zakaz utwardzania i innego ograniczania przepuszczalności gleby w promieniu 1 m od pnia drzewa o obwodzie powyżej 50 cm,
  - b) zakaz prowadzenia robót ziemnych wymagających zastosowania sprzętu mechanicznego w odległości mniejszej niż 1,0 m od pnia drzewa o obwodzie pnia 50-100 cm, oraz w odległości mniejszej niż 1,5 m od pnia drzewa o obwodzie pnia 101-200 cm, oraz w odległości mniejszej niż 2,0 m od pnia drzewa o obwodzie pnia powyżej 200 cm.

3. Zakazy, o których mowa w ust. 2 nie dotyczą:

- 1) prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody;
- 2) zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- 3) likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych;
- 4) realizacji inwestycji celu publicznego niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania obszaru objętego planem w przypadku braku alternatywnych rozwiązań, które w mniejszym stopniu naruszają standardy ochrony środowiska przyrodniczego, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 5) realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w przypadku braku alternatywnych rozwiązań, które w mniejszym stopniu naruszają standardy ochrony środowiska przyrodniczego.

4. W nawiązaniu do ustaleń ust. 2 niniejszego paragrafu, w celu ochrony walorów krajobrazowych, w szczególności istniejącego drzewostanu na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w toku wydawania zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów obowiązują ustalenia:

- 1) do wniosku o wydanie zezwolenia należy obowiązkowo dołączyć szczegółową inwentaryzację drzew i krzewów działki budowlanej inwestycji, wykonaną na aktualnej mapie zasadniczej wraz z oceną zdrowotności drzew i krzewów oraz dokumentacją fotograficzną drzew i krzewów wskazanych do usunięcia; inwentaryzacja musi być zweryfikowana w terenie przez organ wydający zezwolenie;
- 2) przed wydaniem zezwolenia niezbędne jest przeprowadzenie oceny zgodności z ustaleniami §12 ust. 1 pkt 6);
- 3) uprawomocnienie się zezwolenia na usunięcie drzew lub krzewów następuje nie wcześniej niż uprawomocnienie się decyzji - pozwolenie na budowę; zabrania się usuwania drzew kolidujących z inwestycją przed uprawomocnieniem się decyzji - pozwolenie na budowę.

5. Usunięcie drzewostanu oraz inne działania, które w konsekwencji prowadzą do ustania lub zaburzenia procesów ekologicznych, ewentualnie istotnej modyfikacji krajobrazu - powinny być kompensowane przyrodniczo z uwzględnieniem najlepszych dostępnych technik, w uzgodnieniu z właściwym organem.

## **§ 10.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Na obszarze objętym planem, znajduje się zabytkowe stanowisko archeologiczne oznaczone w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie numerem AZP 54-65/30, będące śladem osadnictwa starożytnego.

2. Plan ustala ochronę zabytku archeologicznego wymienionego w ust. 1, w formie strefy ochrony konserwatorskiej, określonej na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonej numerem 54-65/30.

3. Na obszarze strefy 54-65/30 plan ustala:

- 1) obowiązek uzyskania przez inwestora, od wojewódzkiego konserwatora zabytków - przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem właściwemu organowi - uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych oraz robót budowlanych wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
- 2) obowiązek uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 3) obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
- 4) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od wojewódzkiego konserwatora zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

4. Plan ustala, że na rozbiórkę obiektów, wybudowanych przed 1945 rokiem należy uzyskać zgodę wojewódzkiego konserwatora zabytków.

5. Na obszarze objętym granicami planu nie występują obiekty lub budynki zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

## **§ 11.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Plan ustala docelowy układ przestrzeni publicznych, który tworzą:

- 1) część pasa drogowego drogi krajowej nr 7 - teren oznaczony symbolem KDGP1 - służąca obsłudze ruchu lokalnego samochodowego, rowerowego i pieszego;
- 2) część pasa drogowego projektowanej drogi wojewódzkiej - teren oznaczony symbolem KDGP2 - służąca obsłudze ruchu lokalnego samochodowego, rowerowego i pieszego;
- 3) droga powiatowa nr 2420 W - teren oznaczony symbolami KDZ2 i KDZ3;
- 4) drogi gminne zbiorcze i lokalne - tereny oznaczone symbolami KDZ1, KDL1 do KDL5;
- 5) drogi gminne dojazdowe - tereny oznaczone symbolami od KDD1 do KDD34.

2. Plan ustala standardy zagospodarowania terenów publicznych:

- 1) docelowe oświetlenie terenu;
- 2) nakaz zharmonizowania:
  - a) kolorystyki i rodzaju materiałów użytych do budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych dla samochodów,
  - b) kolorystyki i formy urządzeń wyposażenia ulicy lub publicznego ciągu pieszo-rowerowego,
  - c) kolorystyki i formy budowli i urządzeń technicznych typu: szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe, itp.,

- d) kompozycji roślinnej w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;
- 3) nakaz zharmonizowania znaków informacyjno-plastycznych takich jak:
  - a) informacja adresowa na budynkach,
  - b) informacja ulicowa w liniach rozgraniczających dróg w formie tablic, słupów lub w powiązaniu z elementami małej architektury,
  - c) informacja kierunkująca w liniach rozgraniczających dróg w formie tablic, słupów, itp.;
- 4) zakaz umieszczania reklam:
  - a) na kapliczkach i elementach wyposażenia przestrzeni publicznych,
  - b) na drzewach,
  - c) na budowlach i urządzeniach technicznych (stacje transformatorowe, szafki energetyczne i telekomunikacyjne, słupy itp.),
  - d) w miejscach zastrzeżonych dla znaków drogowych i w sposób utrudniający ich odczytanie,
  - e) w miejscach gdzie może to spowodować utrudnienia w ruchu kołowym lub pieszym;
- 5) umieszczenie reklam i znaków informacyjno-plastycznych w przestrzeni publicznej wymaga zgody Burmistrza; zakaz nie dotyczy słupów i tablic ogłoszeniowych;
- 6) umieszczenie reklam i znaków informacyjno-plastycznych nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, poprzez przesłonięcie powiązań widokowych uniemożliwiać odczytania kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych (place, aleje, ciągi uliczne);
- 7) uchwalenie przez Radę Miejską prawa regulującego sprawy formy i rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych niesprzecznego z ustaleniami planu, nie powoduje konieczności zmiany niniejszego planu;
- 8) rusztowania i tymczasowe ogrodzenia placów budowy mogą być wykorzystywane do celów reklamowych bez ograniczeń, na czas nie dłuższy niż czas trwania budowy;
- 9) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych; wyjątek stanowią obiekty służące realizacji właściwego obiektu budowlanego, które należy usunąć po zakończeniu budowy.

3. Plan ustala, że w odniesieniu do terenów zabudowy śródmiejskiej, zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, wygląd dachu, elewacji frontowej budynku, ogrodzenia i pasa terenu pomiędzy przestrzenią publiczną a budynkiem lub zespołem budynków, współtworzy krajobraz przestrzeni publicznych i jako taki podlega regulacjom planu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

## **§ 12.**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

1. Ustalenia planu w zakresie sytuowania budynku na działce:
- 1) na działce budowlanej może być zlokalizowany tylko jeden budynek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) elewacja budynku - eksponowana w pierzei drogi publicznej lub placu - powinna być równoległa do osi tej ulicy lub krawędzi placu;
  - 3) zakaz sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 4 m od krawędzi drogi wewnętrznej za wyjątkiem zabudowy śródmiejskiej tworzącej pierzeje ul. Warszawskiej;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości mniejszej niż 3 m od granicy działki budowlanej:
    - a) dla terenów zabudowy śródmiejskiej tworzącej pierzeje ul. Warszawskiej na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,

- b) dla terenów zabudowy usługowej tworzącej pierzeję ul. Kolejowej;
- 5) zakaz lokalizowania nowej zabudowy przy drogach wewnętrznych bez przelotu obsługujących więcej niż 3 działki budowlane, na których nie ma placu do zawracania o parametrach przewidzianych dla samochodów osobowych;
- 6) na działce z istniejącym drzewostanem nieowocowym przy wyborze lokalizacji zabudowy należy uwzględnić następujące zasady:
  - a) w maksymalnym stopniu zachować istniejący drzewostan, w szczególności drzewa o obwodzie pnia powyżej 50 cm,
  - b) minimalizować negatywne oddziaływanie zabudowy na warunki wegetacji drzewostanu przewidzianego do zachowania, zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji zabudowy,
  - c) uwzględniać różnice gatunkowe w tempie rozwoju, kształcie korony i systemie korzeniowym poszczególnych drzew tak, aby ograniczyć do minimum zagrożenie bezpieczeństwa ludzi lub mienia na etapie eksploatacji zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

2. Ustalenia planu w zakresie parametrów kubatury nowych lub przebudowywanych budynków o funkcji mieszkalnej i budynków usługowych:

- 1) w bryle dachu może być wbudowana tylko jedna kondygnacja użytkowa;
- 2) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, dla budynków sytuowanych na zakończeniu osi dróg publicznych lub wewnętrznych dopuszcza się uzupełnienie bryły budynku o akcent wysokościowy w postaci np. wieży, której wysokość może być do 20% większa od wartości dopuszczonej na danym terenie; powierzchnia rzutu wyższej części budynku nie może stanowić więcej niż 20% całkowitej powierzchni rzutu budynku;
- 3) maksymalna wysokość poziomu głównego wejścia do budynku - 1 m od istniejącego poziomu terenu.

3. Ustalenia planu w zakresie geometrii dachu i kolorystyki pokryć dachowych:

- 1) zakaz stosowania pokryć dachowych w kolorze niebieskim, turkusowym, seledynowym, fioletowym, żółtym, pomarańczowym, różowym - preferowane kolory to ciemnoszary, ciemnozielony, granatowy, brązowy, ceglasty;
- 2) zakaz zróżnicowania kolorystyki dachów stromych w obrębie jednej działki budowlanej;
- 3) zakaz stosowania dachów stromych jednospadowych.

4. Ustalenia planu dla garaży i zabudowy gospodarczej towarzyszących budynkowi o funkcji mieszkalnej lub usługowej:

- 1) zakaz eksponowania nowej zabudowy gospodarczej w pierzei przestrzeni publicznej, w szczególności drogi publicznej;
- 2) zakaz budowy i ustawiania garaży, obiektów gospodarczych z elementów prefabrykowanych jako tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) nakaz zharmonizowania bryły, kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych z budynkiem o funkcji mieszkalnej lub usługowej;
- 4) na działce budowlanej może być zlokalizowany jeden garaż i jeden budynek gospodarczy; na działkach mniejszych niż 800 m<sup>2</sup>, zabrania się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych w formie wolnostojącej.

5. Ustalenia planu dla ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości powyżej 1 m od strony przestrzeni publicznej dla:

- a) zabudowy usługowej oraz budynków mieszkalnych z usługami podstawowymi w parterze,
  - b) budynków użyteczności publicznej za wyjątkiem szkół podstawowych i przedszkoli;
- 2) zakazy w pkt 1) nie dotyczą żywopłotów; w szczególnie uzasadnionych względami bezpieczeństwa przypadkach, Burmistrz może dopuścić realizację ogrodzenia o wysokości powyżej 1 m ale nie więcej niż 2,20 m;
  - 3) zakaz stosowania pełnych ogrodzeń działek zabudowy mieszkaniowej - minimum 50% płaszczyzny ogrodzenia - włączając w to bramy i furtki - powinna być ażurowa i przezierna (umożliwiać wgląd w przedogródek działki);
  - 4) nakaz zharmonizowania kolorystyki ogrodzenia z kolorystyką elewacji budynku;
  - 5) nakaz zharmonizowania ogrodzenia z ogrodzeniem sąsiednim - za zharmonizowane ogrodzenia uznaje się takie, w których przynajmniej dwa, z wymienionych dalej parametrów są jednakowe jak w ogrodzeniu sąsiednim: wysokość, materiał (zestaw materiałów), wzór przęsła, wzór słupa, furtki lub bramy, dominujący kolor (zestaw kolorystyczny);
  - 6) zakazy i nakazy wymienione w pkt 1)-5) nie dotyczą żywopłotów oraz ogrodzeń z siatki plecionej, krępowanej lub spawanej w kolorze szarym, czarnym, brązowym lub ciemnozielonym z podmurówką o wysokości do 0,3 m, które traktuje się jako ogrodzenia neutralne;
  - 7) lokalizacja i konstrukcja ogrodzenia działek od strony przestrzeni publicznej powinna uwzględniać ochronę istniejących pojedynczych drzew i zadrzewień.

6. Plan zachowuje zabudowę zrealizowaną zgodnie z przepisami oraz dopuszcza jej przebudowę, rozbudowę i wymianę na warunkach zgodnych z ustaleniami niniejszego planu przy czym, w odniesieniu do działek zabudowanych o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna ustalona dla terenu dopuszcza się rozbudowę w przypadku gdy działka spełnia jednocześnie następujące wymagania:

- 1) zachowane zostaną wskaźniki ustalone planem w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;
- 2) zabudowa jest podłączona do gminnej sieci wodociągowej oraz gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 3) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §8 ust. 2.

7. Plan dopuszcza zabudowę na działkach niezabudowanych o powierzchni mniejszej niż powierzchnia minimalna ustalona dla terenu, w przypadku gdy:

- 1) działka została wydzielona na zasadach określonych w §8 ust. 1 pkt 2);
- 2) działka spełnia równocześnie następujące wymagania:
  - a) powierzchnia działki budowlanej stanowi nie mniej niż 80% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu,
  - b) zachowane zostaną wskaźniki ustalone planem w zakresie powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy,
  - c) decyzja, w wyniku której wydzielono działkę została wydana przed uchwaleniem Studium, to jest dniem 11.07.2006 r.,
  - d) działka ma podłączenie do gminnej sieci kanalizacyjnej,
  - e) dostęp do drogi publicznej jest bezpośredni lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych o parametrach zgodnych z wymienionymi w §8 ust. 2;

- 3) działka nie spełnia określonych dla terenu wymagań w stosunku do powierzchni z powodu przeznaczenia niniejszym planem części działki pod drogę publiczną, przy czym zachowane są pozostałe wskaźniki a powierzchnia działki stanowi przynajmniej 80% powierzchni minimalnej ustalonej dla terenu.

8. Ustalenia wymienione w ustępach 1 - 7 obowiązują na całym obszarze objętym planem chyba, że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej.

### **§ 13.**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Plan nie wyznacza obszarów do scalenia i podziału nieruchomości z urzędu.
2. Ustalenia planu w przypadku scalenia i podziału nieruchomości na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych:
  - 1) po scaleniu działek gruntowych, podział na działki budowlane zgodnie z wymaganiami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów w odniesieniu do minimalnej powierzchni oraz frontu działki;
  - 2) dopuszcza się mniejsze działki budowlane przy czym ilość takich działek nie może stanowić więcej niż 30 % łącznej ilości działek po scaleniu i podziale oraz powierzchnia takiej działki musi stanowić przynajmniej 95% minimalnej powierzchni działki budowlanej ustalonej planem dla terenu;
  - 3) w przypadku konieczności wydzielenia dróg wewnętrznych obowiązują zasady określone w §8 ust. 2.

### **§ 14.**

#### **Zasady modernizacji i budowy systemów komunikacji samochodowej, rowerowej i pieszej**

1. Plan wyznacza tereny przeznaczone pod komunikację w podziale na:
  - 1) drogi publiczne o ograniczonej dostępności, do których dostęp jest na warunkach ustalonych planem; są to drogi zbiorcze i drogi główne ruchu przyspieszonego;
  - 2) drogi publiczne ogólnodostępne, do których dostęp jest nieograniczony, zarówno bezpośredni jak i za pośrednictwem dróg wewnętrznych; są to drogi lokalne i dojazdowe.
2. Wszystkie drogi dojazdowe można realizować jako drogi z uprzywilejowanym ruchem pieszym i rowerowym poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego.
3. Plan ustala, że w celu zapewnienia bezpieczeństwa dla ruchu pieszego i rowerowego:
  - 1) w drogach publicznych o szerokości pasa drogowego powyżej 8,5 m należy realizować chodnik przynajmniej z jednej strony ulicy, a jeżeli szerokość pasa drogowego i istniejące zagospodarowanie na to pozwala - należy także realizować ścieżki rowerowe;
  - 2) w drogach publicznych o szerokości pasa drogowego 8,5 m i mniej, w celu realizacji chodnika, ścieżki rowerowej lub należytego odwodnienia terenu dopuszcza się wprowadzenie ruchu jednokierunkowego.
4. Potrzeby parkingowe należy zaspokoić na terenie własnym każdej inwestycji, przy czym:
  - 1) liczba miejsc parkingowych nie może być mniejsza niż wynika to ze wskaźników podanych w tabeli 1;

Tabela 1 - Wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,2
2.	Zabudowa jednorodzinna Budynek jednorodzinny	1 mieszkanie budynek	1 2
3.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łóżek	2,3
4.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	5
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	1,3
6.	Obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup> pow. sprzedaży	2
7.	Targowiska, hale targowe	100 m <sup>2</sup> pow. całkowitej	2,5
8.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpc.	20
9.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2,5
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	2,5
11.	Kościóły, kaplice	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	1,2
12.	Domy parafialne, domy kultury	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	0,8
13.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	11
14.	Hale widowiskowe i widowiskowo- sportowe, stadiony	100 miejsc siedzących	16 + 0,3 m.p. dla autokaru
15.	Obiekty muzealne i wystawowe	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	16 + 0,3 m.p. dla autokaru
16.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauczania	1,5
17.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauczania	1,5
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 słuchaczy	1,5
19.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	3
20.	Szpital, klinika	10 łóżek	5
21.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1000 m <sup>2</sup> pow. składowej	4,5

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
1	2	3	4
22.	Rzemiosło usługowe	100 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	3
23.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	2
24.	Baseny pływakie, siłownia Inne małe obiekty sportu i rekreacji	1000 m <sup>2</sup> pow. użytkowej	10
25.	Kąpieliska	100 m <sup>2</sup> terenu zagospodarowanego	2
26.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2

2) w uzasadnionych przypadkach, dla obiektów użyteczności publicznej dopuszcza się uwzględnienie w bilansie miejsc postojowych, miejsc zlokalizowanych w pasie drogowym dróg publicznych na wysokości działki własnej inwestycji.

5. Dla działki budowlanej zlokalizowanej przy drodze publicznej o szerokości poniżej 8,0 m, ze względów bezpieczeństwa na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m; zatoka pozostaje częścią działki budowlanej.

6. Dla działki budowlanej obsługiwanej z istniejącej drogi wewnętrznej o parametrach niezgodnych z ustaleniami §8 ust. 2, ze względów bezpieczeństwa, na wjeździe na działkę należy wydzielić zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m; zatoka pozostaje częścią działki budowlanej.

## **§ 15.**

### **Zasady modernizacji i budowy systemów infrastruktury technicznej**

1. Ustalenia planu w zakresie uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) pod budowę budowli i urządzeń technicznych oraz prowadzenie sieciowych elementów infrastruktury technicznej przeznacza się tereny w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 2) w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie terenu uniemożliwia realizację infrastruktury w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dopuszcza się ich lokalizację w drogach wewnętrznych a także poza pasem drogowym dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym niezbędna jest na to zgoda właściciela terenu, ewentualnie inne zgody wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, w wydzielonej strefie;
- 4) realizacja i zagospodarowanie pasa drogowego drogi publicznej powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego.

2. Ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę:



- 1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) do czasu realizacji gminnej lub lokalnej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć własnych;
- 3) ujęcia własne należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej.

#### 3. Ustalenia planu w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych:

- 1) docelowo, dla wszystkich terenów zabudowy, zakłada się odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych;
- 2) do czasu realizacji gminnej lub lokalnej kanalizacji sanitarnej, dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych cyklicznie opróżnianych przez wyspecjalizowane służby;
- 3) szczelne zbiorniki bezodpływowe należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe - ich lokalizacja oraz sposób wykonania podłączeń powinny uwzględniać możliwość docelowego podłączenia zabudowy do sieci gminnej.

#### 4. Ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) indywidualne systemy zaopatrzenia, z zastosowaniem urządzeń o możliwie najniższej emisji substancji o negatywnym oddziaływaniu na środowisko. Urządzenia preferowane to opalane gazem, lekkimi olejami, zasilane elektrycznością;
- 2) indywidualne systemy zaopatrzenia w ciepło można stosować do grup budynków;
- 3) dopuszcza się ogrzewanie budynków paliwem innym niż gazowe, olejowe lub elektryczne w przypadku gdy źródło ciepła nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska i nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz likwidacji istniejących urządzeń na paliwa stałe podczas przebudowy budynków - nakaz nie dotyczy kominków, pieców żeliwnych, pieców kaflowych, o ile stanowią dodatkowe źródło energii.

#### 5. Ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w gaz do celów grzewczych, bytowych i innych:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącego systemu za pośrednictwem sukcesywnie rozbudowywanego pierścieniowego układu sieci gazociągów;
- 2) gazyfikacja terenu i dostawy gazu dla nowych odbiorców są możliwe o ile spełnione zostaną kryteria ekonomiczne dla dostaw gazu i zawarte odpowiednie umowy dostawcy gazu z odbiorcami;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg - także wewnętrznych, należy zarezerwować trasy dla projektowanej sieci gazowej;
- 4) linia ogrodzeń winna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej - lokalizacja szafek gazowych (otwieranych na zewnątrz od strony ulicy) w linii ogrodzeń;
- 6) gazociągi, które w wyniku modernizacji drogi znalazłyby się pod jezdnią, należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię na koszt inwestora budowy;
- 7) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody;
- 8) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe zgodnie z właściwymi przepisami szczególnymi.

6. Ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci, sukcesywnie modernizowanej i rozbudowywanej liniami kablowymi;
- 2) niezbędne stacje transformatorowe oraz linie średniego napięcia i niskiego napięcia lokalizowane będą, w zależności od potrzeb, na całym terenie działania planu, przy czym w pierwszej kolejności pod rozbudowę sieci i budowę stacji transformatorowych rezerwuje się tereny w pasach drogowych istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji planu zagospodarowania z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, inwestor pokryje koszty niezbędnej przebudowy tych urządzeń na warunkach i za zgodą zarządcy sieci.

7.<sup>2</sup> Ustalenia planu w zakresie dostępu do telefonicznych połączeń kablowych, sieci telefonicznych i radiowych sieci telekomunikacyjnych:

- 1) adaptacja istniejącej sieci dla całego obszaru planu. Realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się jako kablówką podziemną oraz dopuszcza się realizację i rozbudowę telekomunikacyjnych sieci bezprzewodowych;
- 2) realizacja sieci i przyłączy w rezerwach terenu dokonanych w liniach rozgraniczających dróg i terenów dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na terenie objętym planem z istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub z innych sieci telekomunikacyjnych;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ogranicza się możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej wyłącznie do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w myśl ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

8. Ustalenia planu w zakresie usuwania odpadów komunalnych:

- 1) usuwanie odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa lub w ramach zorganizowanego i o powszechnej dostępności gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi;
- 2) projekt zagospodarowania działki budowlanej powinien zapewnić warunki do segregowania odpadów w miejscu ich powstania (zbierania), zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) lokalizacja miejsc zbiórki odpadów powinna umożliwiać dostęp do nich z drogi publicznej, z dopuszczeniem dostępu za pośrednictwem drogi wewnętrznej, o ile jej parametry umożliwiają odbiór odpadów przez wyspecjalizowane przedsiębiorstwa zbiórki odpadów, w szczególności dojazd samochodów ciężarowych;
- 4) uchwalenie przez Radę Miejską prawa regulującego gospodarkę odpadami niesprzecznego z ustaleniami planu, nie powoduje konieczności zmiany niniejszego planu.

9. Ustalenia planu w zakresie odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:

- 1) wody - w przypadku gdy nie wymagają podczyszczenia do parametrów zgodnych z przepisami - należy kierować i zagospodarować na terenie biologicznie czynnym działki budowlanej, ewentualnie do studni chłonnych, jeżeli parametry podłoża pozwalają na ich budowę;

---

<sup>2</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 1 uchwały nr XXI/124/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3886 z dnia 8 maja 2012 r.).

- 2) zakaz wprowadzania do gruntu i wód podziemnych niepodczyszczonych ścieków opadowych z powierzchni parkingów i placów manewrowych zabudowy usługowej i produkcyjnej;
- 3) na działkach budowlanych, gdzie ze względu na stan istniejący lub ustalenia planu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie przekracza 50% - należy stworzyć warunki do przechwycenia i czasowego przechowywania nadmiaru wód w celu niedopuszczenia ich spływu na działki sąsiednie, w tym na drogi publiczne;
- 4) docelowo ustala się budowę kanalizacji deszczowej dla odwodnienia dróg publicznych o kategoriach: lokalna, zbiorcza, główna ruchu przyspieszonego;
- 5) w dostosowaniu do możliwości ekonomicznych dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej dla odwodnienia nie wymienionych w pkt 4), utwardzonych terenów przestrzeni publicznej oraz parkingów i placów towarzyszących obiektom użyteczności publicznej;
- 6) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej obsługującej przestrzenie publiczne, dopuszcza się odprowadzenie - podczyszczonych do parametrów zgodnych z przepisami - ścieków opadowych i roztopowych do studni chłonnych, ewentualnie powierzchniowo na teren biologicznie aktywny;
- 7) w przypadku modernizacji lub przebudowy istniejącej drogi publicznej dojazdowej o szerokości pasa drogowego poniżej 10 m, gdzie budowa kanalizacji deszczowej zbiorczej jest niemożliwa, należy zapewnić skuteczne odwodnienie drogi w szczególności poprzez odprowadzenie nadmiaru wód:
  - a) na teren biologicznie aktywny, przy czym w takim przypadku minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni pasa drogowego powinien wynosić min. 25%,
  - b) do gruntu, poprzez zastosowanie na jezdni nawierzchni półprzepuszczalnej lub ażurowej, w szczególności w odniesieniu do dróg istniejących o szerokości pasa drogowego poniżej 8,5 m,
  - c) do noworealizowanych podziemnych zbiorników retencyjnych,
  - d) do dołów chłonnych, w przypadku gdy parametry podłoża na to pozwalają i nie ma groźby zanieczyszczenia wód podziemnych;
- 8) zabrania się odprowadzania nadmiaru wód opadowych lub roztopowych z dróg wewnętrznych na tereny dróg publicznych.

## **§ 16.**

### **Zasady rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej**

1. Plan wyznacza obszar wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej gdzie w przypadku zmiany zagospodarowania terenu lub przebudowy istniejącej zabudowy plan ustala następujące działania:

- 1) likwidacja obiektów tymczasowych;
- 2) likwidacja reklam zlokalizowanych niezgodnie z ustaleniami planu i nieestetycznych; za reklamę nieestetyczną uważa się reklamę w złym stanie technicznym lub reklamę wytypowaną do usunięcia, przez komisję powołaną przez Burmistrza;
- 3) zmiana sposobu użytkowania obiektów z działalnością wytwórczą, handlem hurtowym, ewentualnie innymi usługami kolidującymi z funkcjami podstawowymi przewidzianymi dla terenów niniejszym planem, na rzecz usług centrotwórczych;
- 4) poprawa parametrów użytkowych istniejącej zabudowy, w tym, przebudowa i nadbudowa;

- 5) poprawa termoizolacyjności istniejących obiektów;
- 6) kształtowanie zabudowy, małej architektury i terenów zieleni, w sposób umożliwiający uzyskanie ekspozycji obiektów o uznanych wartościach kulturowych lub plastycznych;
- 7) likwidacja ogrodzeń odpowiednio do ustaleń §12 ust. 5 ewentualnie tam, gdzie niezbędne są ze względów np. bezpieczeństwa - zamiana na ażurowe lub żywopłoty;
- 8) tam gdzie to możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie, zastąpienie naziemnych elementów uzbrojenia - podziemnymi.

2. W przypadku gdy, analizy poprzedzające zmiany zagospodarowania terenu lub przebudowy istniejącej zabudowy wykażą, że uzasadnione są także inne działania niż wymienione w ust. 1, plan dopuszcza realizację następujących działań:

- 1) uzupełnienie istniejących i wykształcenie nowych pierzei;
- 2) realizacja nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej wg parametrów określonych planem;
- 3) realizacja przejazdów bramowych i lokalizacja niezbędnych parkingów na tyłach posesji;
- 4) ograniczenie powierzchni parkingów naziemnych na rzecz noworealizowanych parkingów podziemnych;
- 5) ujednoczenie wysokości budynków w obu pierzejach ul. Warszawskiej;
- 6) ujednoczenie wysokości i kolorystyki ogrodzeń w pierzejach dróg publicznych;
- 7) ujednoczenie kolorystyki i ewentualnie kształtu dachu dla dachów stromych w pierzejach dróg publicznych;
- 8) ujednoczenie urządzeń technicznych, w miarę możliwości zmiana ich lokalizacji lub realizacja osłon tak, aby nie były nadmiernie eksponowane w przestrzeni publicznej;
- 9) przebudowa lub realizacja nowych dróg wewnętrznych i placów wraz z infrastrukturą techniczną, terenami zieleni towarzyszącej i małą architekturą;
- 10) iluminacja obiektów o uznanych wartościach kulturowych lub plastycznych.

3. W odniesieniu do terenów przeznaczonych pod komunikację plan ponadto ustala:

- 1) realizację placów publicznych wraz z infrastrukturą techniczną, terenami zieleni towarzyszącej i małą architekturą;
- 2) tworzenie nowej jakości przestrzeni publicznych poprzez wymianę nawierzchni, urządzeń technicznych, znaków informacyjnych małej architektury, realizację jednolitych gatunkowo szpalerów i alei drzew, żywopłotów;
- 3) przebudowę istniejących parkingów pod kątem zwiększenia bezpieczeństwa na drogach publicznych, ujednoczenie ich formy w ramach jednej ulicy;
- 4) ograniczenie lokalizacji nowych parkingów naziemnych, tam gdzie to możliwe likwidacja istniejących i zastąpienie ich podziemnymi lokalizowanymi w terenach zabudowy śródmiejskiej sąsiadujących z ulicą;
- 5) przebudowę skrzyżowań dróg publicznymi; tam gdzie to możliwe stosowanie urządzeń do uspakajania ruchu i podnoszenie bezpieczeństwa poprzez budowę rond kompaktowych;
- 6) zastosowanie innych urządzeń do spowalniania ruchu, sygnalizacji świetlnej, wprowadzanie ruchu jednokierunkowego;
- 7) tam gdzie to możliwe technicznie i uzasadnione ekonomicznie, zastąpienie naziemnych elementów uzbrojenia - podziemnymi;
- 8) poprawę parametrów użytkowych infrastruktury technicznej;
- 9) realizację kanalizacji deszczowej.

## ROZDZIAŁ 2

### Ustalenia szczegółowe dla terenów

#### § 17.

##### Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami U1 i U2

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa z wyłączeniem:

- 1) działalności związanych z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności;
- 2) działalności związanych z przechowywaniem i przetwarzaniem wody do celów konsumpcyjnych;
- 3) działalności związanych z gastronomią i żywieniem zbiorowym;
- 4) działalności związanych z demontażem i składowaniem części używanych samochodów i maszyn;
- 5) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe, w przypadku zapewnienia określonych planem i obowiązującymi przepisami standardów na działkach sąsiednich;
- 2) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające.

3. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej;
- 2) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku w formie szyldu lub neonu od strony przestrzeni publicznej, przy czym:
  - a) reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
  - b) reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy.

4. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,35;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,45;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m; maksymalnie dwie kondygnacje + poddasze nieużytkowe;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 40 % działki budowlanej;
- 5) dach płaski lub dach stromy.

5. Szczegółowe warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej dla noworealizowanej zabudowy - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 20 m z tolerancją 10%.

6. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla obu terenów obowiązują ustalenia [§9](#) ust. 1-5;
- 2) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

7. Ochrona dziedzictwa kulturowego: według ustaleń ogólnych [§10](#) ust. 4 i 5.

8. Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych: obowiązują ustalenia przepisów wykonawczych w zakresie przewidzianym dla terenów położonych w strefie 50 m od granic cmentarza;
- 2) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

9. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 5 i 6;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 3) ilość miejsc parkingowych wg §14 ust. 4.

10. Rozbudowa infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §15 ust. 1-7.

11. Usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

12. Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

13. Stawka procentowa - 1%.

## **§ 18.**

### **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od U3 do U5**

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa usługowa komercyjna nieuciążliwa z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową;
- 2) budynki użyteczności publicznej;
- 3) drobna wytwórczość.

3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe, w przypadku:
  - a) zapewnienia określonych planem i obowiązującymi przepisami standardów na działkach sąsiednich,
  - b) zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
  - c) odprowadzania ścieków za pośrednictwem gminnej kanalizacji;
- 2) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach;
- 2) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku w formie szyldu lub neonu przy czym:
  - a) reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
  - b) reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy.

5. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolami U3 i U4 - 0,55,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem U5 - 0,45;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) dla terenów oznaczonych symbolami U3 i U4 - 1,7,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem U5 - 1,5;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem U3 - 15 m (nie licząc przewyższeń, o których mowa dalej),
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami U4 i U5 - 12 m (nie licząc przewyższeń, o których mowa dalej);
- 4) dla budynków położonych na zakończeniu osi drogi publicznej oraz dla budynków narożnych w odniesieniu do skrzyżowań dróg publicznych, dopuszcza się dominanty plastyczne w kubaturze budynku o przewyższeniu do 20% wysokości dopuszczanej przy czym:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami U3 i U4 - powierzchnia rzutu elementu wyższego nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni rzutu budynku,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem U5 - powierzchnia rzutu elementu wyższego nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni rzutu budynku;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej:
- a) dla terenu oznaczonego symbolem U3 - 25% działki budowlanej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami U4 i U5 - 40 % działki budowlanej;
- 6) dach płaski lub stromy.
6. Szczegółowe warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:
- 1) minimalna wielkość działki budowlanej dla noworealizowanej zabudowy - 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalna szerokość frontu działki - 20 m z tolerancją 10%.
7. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) według ustaleń ogólnych [§9](#) ust. 1-5;
  - 2) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
8. Ochrona dziedzictwa kulturowego: według ustaleń ogólnych [§10](#) ust. 4 i 5.
9. Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych: prawo wodne - obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.
10. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:
- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych i lokalnych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych z uwzględnieniem ustaleń § 14 ust. 5 i 6;
  - 2) wyklucza się indywidualne zjazdy na jezdnię drogi głównej ruchu przyspieszonego;
  - 3) ilość miejsc parkingowych wg [§14](#) ust. 4;
  - 4) dopuszcza się parkingi podziemne.
11. Rozbudowa infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych [§15](#) ust. 1-7.
12. Usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych [§15](#) ust. 8.
13. Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych [§15](#) ust. 9.
14. Stawka procentowa - 1%.

## § 19.

### Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od UM1 do UM3

1. Przeznaczenie podstawowe: śródmiejska zabudowa usługowo-mieszkaniowa nieuciążliwa z wyłączeniem:

- 1) kategorii działalności związanych z tankowaniem, naprawą, demontażem samochodów i składowaniem części używanych samochodów;
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające, w przypadku zapewnienia, określonych planem i obowiązującymi przepisami standardów zamieszkania na działkach sąsiednich;
- 2) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające.

3. Tereny objęte granicami obszaru wskazanego przez plan jako wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia §16.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej;
- 2) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku w formie szyldu lub neonu, przy czym:
  - a) reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
  - b) reklama wolnostojąca nie może wysokością przewyższać zabudowy.

5. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) (uchylony)<sup>3</sup>
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,40;
- 3) <sup>4</sup> maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) dla działek przylegających do pasa drogowego ul. Warszawskiej – 1,50,
  - b) dla pozostałych działek – 1,0;
- 4) <sup>5</sup> minimalna wysokość zabudowy dla działek przylegających do pasa drogowego ul. Warszawskiej - 9 m (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej);
- 5) <sup>6</sup> maksymalna wysokość zabudowy (nie licząc przewyższeń, o których mowa dalej):
  - a) dla działek przylegających do pasa drogowego ul. Warszawskiej - 12 m (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej),

---

<sup>3</sup> Przez § 2 pkt 2 lit. a uchwały nr XXI/124/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3886 z dnia 8 maja 2012 r.).

<sup>4</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 2 lit. b uchwały nr XXI/124/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3886 z dnia 8 maja 2012 r.).

<sup>5</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 2 lit. b uchwały nr XXI/124/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3886 z dnia 8 maja 2012 r.).

<sup>6</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 2 lit. b uchwały nr XXI/124/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3886 z dnia 8 maja 2012 r.).



- b) dla pozostałych działek – 9 m; (nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej).
- 6) dla budynków położonych na zakończeniu osi drogi publicznej oraz dla budynków narożnych w odniesieniu do skrzyżowań dróg publicznych, dopuszcza się dominanty plastyczne w kubaturze budynku o przewyższeniu do 20% wysokości dopuszczanej przy czym powierzchnia rzutu elementu wyższego nie może stanowić więcej niż 20% powierzchni rzutu budynku;
  - 7) dopuszcza się wjazdy bramowe w elewacji budynku;
  - 8) dach płaski lub dach stromy;
  - 9) zakaz istotnego różnicowania kolorystyki i formy dachu na odcinku pierzei pomiędzy dwoma ulicami publicznymi;
  - 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 25 % działki budowlanej.

6. Szczegółowe warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej dla noworealizowanej zabudowy - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej - 9 m,
  - b) dla pozostałej zabudowy -15 m z tolerancją 10%.

7. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) według ustaleń ogólnych §9 ust. 1-5;
- 2) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego według ustaleń ogólnych §10 ust. 4 i 5.

9. Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) prawo energetyczne: dla działek, przez które przebiega istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), rozumianym jako obszar gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel lub zarządca linii, na warunkach przez siebie określonych,
  - b) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
  - c) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych, lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
- 2) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

10. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych dojazdowych i lokalnych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 5 i 6;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 3) lokalizacja i bilans miejsc parkingowych:

- a) ilość miejsc parkingowych wg §14 ust. 4; w bilansie można uwzględnić miejsca parkingowe w przestrzeni publicznej ul. Warszawskiej o ile korzystanie z tych miejsc na potrzeby prowadzonej działalności stanowi prawo nabyte,
  - b) preferuje się wjazdy bramowe i parkowanie na tyłach budynku,
  - c) dopuszcza się parkingi podziemne,
  - d) dopuszcza się proporcjonalne zmniejszenie ilości miejsc parkingowych zlokalizowanych na działce własnej w przypadku gdy istnieje możliwość zaspokojenia potrzeb w oparciu o parking podziemny zlokalizowany w odległości nie większej niż 250 m od budynku.
- 11. Rozbudowa infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §15 ust. 1-7.
  - 12. Usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.
  - 13. Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.
  - 14. Stawka procentowa - 1%.

## **§ 20.**

### **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami UMN1 do UMN5**

- 1. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa usługowa nieuciążliwa wolnostojąca (zarówno usługi podstawowe jak i komercyjne) z wyłączeniem:
    - a) kategorii działalności związanych z tankowaniem, demontażem samochodów i składowaniem części używanych samochodów,
    - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) zabudowa usługowo-mieszkaniowa co należy rozumieć jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym, z usługami nieuciążliwymi w parterze;
  - 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.
- 2. Przeznaczenie uzupełniające - drobna wytwórczość.
- 3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:
  - 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające, w przypadku zapewnienia określonych planem i obowiązującymi przepisami standardów na działkach sąsiednich;
  - 2) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające.
- 4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej;
  - 2) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku w formie szyldu lub neonu od strony przestrzeni publicznej w przypadku gdy reklama dotyczy działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej.
- 5. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) lokalizacja zabudowy usługowej wyłącznie w pierzei ulicy Warszawskiej;
  - 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej - 0,25;
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,45;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;

- 5) dach płaski lub dach stromy;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 60 % działki budowlanej.

6. Szczegółowe warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej dla noworealizowanej zabudowy - 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 700 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy usługowej wolnostojącej lub zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m z tolerancją 10%;
- 4) minimalna szerokość frontu działki dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%.

7. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) według ustaleń ogólnych §9 ust. 1-5;
- 2) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego: według ustaleń ogólnych §10 ust. 4 i 5.

9. Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) prawo energetyczne: dla działek, przez które przebiega istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), rozumianym jako obszar, gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel lub zarządca linii, na warunkach przez siebie określonych,
  - b) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
  - c) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych, lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
- 2) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

10. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 5 i 6;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 3) wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych według §14 ust. 4; dla zabudowy jednorodzinnej w bilansie można uwzględnić jedno miejsce w garażu.

11. Rozbudowa infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §15 ust. 1-7.

12. Usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

13. Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

14. Stawka procentowa - 1%.

## § 21.

### Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od MN1 do MN24

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie bliźniaczym;
- 2) usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową;
- 3) drobna wytwórczość w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające, w przypadku zapewnienia, określonych planem i obowiązującymi przepisami standardów zamieszkania na działkach sąsiednich;
- 2) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające;
- 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną w układzie bliźniaczym wyłącznie dla działek istniejących;
- 4) ogranicza się przeznaczenie na usługi lub drobną wytwórczość do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego; usługi podstawowe należy lokalizować od strony dróg publicznych;
- 5) nakazuje się zapewnienie określonego planem i obowiązującymi przepisami standardu zamieszkania na działkach sąsiednich w przypadku wprowadzenia działalności usługowej lub wytwórczej na działkę budowlaną.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach i ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej;
- 2) dla zabudowy z usługami lub drobną wytwórczością dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku od strony przestrzeni publicznej w formie szyldu lub neonu, w przypadku gdy:
  - a) reklama dotyczy wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej,
  - b) wysokość reklamy wolnostojącej nie przewyższa wysokości zabudowy;
- 3) w przypadku realizacji lub adaptacji części budynku mieszkalnego na usługi lub drobną wytwórczość - zabrania się urządzania miejsca do składowania produktów i urządzeń związanych z tą działalnością, w pasie pomiędzy ogrodzeniem od strony ulicy publicznej a frontem budynku - zakaz nie dotyczy sezonowo organizowanych ogródków z miejscami do siedzenia i konsumpcji.

5. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej - 0,25;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,45;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m;
- 4) dach płaski lub dach stromy;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 60 % działki budowlanej.

6. Szczegółowe warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:

- 1) minimalną wielkość działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,

- b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 700 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 25 m z tolerancją 10%,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%.

7. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) według ustaleń ogólnych §9 ust. 1-5;
- 2) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego:

- 1) według ustaleń ogólnych §10 ust. 4 i 5;
- 2) dla działek położonych w granicach stanowiska archeologicznego z terenów MN17, MN19 - według ustaleń ogólnych §10 ust. 3.

9. Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) prawo energetyczne: dla działek, przez które przebiega istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), rozumianym jako obszar, gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel lub zarządca linii, na warunkach przez siebie określonych,
  - b) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
  - c) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych, lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
- 2) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

10. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 5 i 6;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 3) wskaźniki do bilansu miejsc parkingowych według §14 ust. 4; dla zabudowy jednorodzinnej w bilansie można uwzględnić jedno miejsce w garażu.

11. Rozbudowa infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §15 ust. 1-7;

12. Usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

13. Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

14. Stawka procentowa - 1%.

## § 22.

### Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od MNi1 do MNi9

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna intensywna - szeregowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym i bliźniaczym;
- 2) usługi podstawowe nieuciążliwe w formie wbudowanej w zabudowę mieszkaniową.

3. Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające, w przypadku zapewnienia, określonych planem i obowiązującymi przepisami standardów zamieszkania na działkach sąsiednich;
- 2) zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające;
- 3) ogranicza się przeznaczenie na usługi wbudowane w zabudowę mieszkaniową do 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego; usługi podstawowe należy lokalizować od strony dróg publicznych;
- 4) nakazuje się zapewnienie określonego planem i obowiązującymi przepisami standardu zamieszkania na działkach sąsiednich w przypadku wprowadzenia działalności usługowej na działkę budowlaną.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - zakaz umieszczania reklam na dachach, elewacjach i ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej.

5. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,40;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,75;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 9 m; maksymalnie 2 kondygnacje + poddasze nieużytkowe;
- 4) dach płaski lub dach stromy;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 50 % działki budowlanej.

6. Szczegółowe warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:

- 1) minimalną wielkość działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (jeden segment) - 250 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (jeden segment) - 700 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki budowlanej:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej (jeden segment) - 9 m,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 20 m z tolerancją 10%,
  - c) dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym (jeden segment) - 20 m z tolerancją 20%.

7. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) według ustaleń ogólnych [§9](#) ust. 1-5;
- 2) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego według ustaleń ogólnych §10 ust. 4 i 5.

9. Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) prawo energetyczne: dla działek, przez które przebiega istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2x6 m od osi linii), rozumianym jako obszar, gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel lub zarządca linii, na warunkach przez siebie określonych,
  - b) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,
  - c) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych, lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
- 2) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

10. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:

- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz za pośrednictwem dróg wewnętrznych z uwzględnieniem ustaleń §14 ust. 5 i 6;
- 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
- 3) ilość miejsc parkingowych wg §14 ust 4; w bilansie można uwzględnić 1 miejsce w garażu.

11. Rozbudowa infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §15 ust. 1-7.

12. Usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.

13. Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.

14. Stawka procentowa - 1%.

## **§ 23.**

### **Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami od UP1 do UP3**

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) nieuciążliwa produkcja, przetwórstwo, składy;
- 2) zabudowa usługowa nieuciążliwa komercyjna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością;
- 2) biura wbudowane w obiekty;
- 3) obiekty użyteczności publicznej.

3. <sup>7</sup> Warunki dla przeznaczenia innego niż podstawowe i uzupełniające:

---

<sup>7</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 3 lit. a uchwały nr XXI/124/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3886 z dnia 8 maja 2012 r.).



- 1) dopuszcza się zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające, pod warunkiem zapewnienia określonych planem i obowiązującymi przepisami standardów na działkach sąsiednich;
- 2) <sup>8</sup> zakazuje się rozbudowy istniejących obiektów o przeznaczeniu innym niż podstawowe i uzupełniające dla terenów oznaczonych symbolami UP1 i UP3;
- 3) <sup>9</sup> dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów mieszkalnych dla terenu oznaczonego symbolem UP2.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) zakaz umieszczania reklam na dachach, ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej;
- 2) dopuszcza się umieszczenie reklamy wolnostojącej lub reklamy na elewacji budynku od strony przestrzeni publicznej za zgodą i na warunkach określonych przez burmistrza; reklama może dotyczyć wyłącznie działalności prowadzonej na terenie działki budowlanej.

5. Szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,45;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,0;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej - 40 % działki budowlanej;
- 5) dach płaski lub dach stromy.

6. Szczegółowe warunki podziału nieruchomości i parametry działki budowlanej:

- 1) minimalna wielkość działki budowlanej - 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki - 50 m z tolerancją 10%.

7. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) według ustaleń ogólnych §9 ust. 1-5;
- 2) uciążliwość działalności musi ograniczać się do granic działki własnej;
- 3) w odniesieniu do przepisów wykonawczych prawa ochrony środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów obowiązują przepisy przewidziane dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej.

8. Ochrona dziedzictwa kulturowego według ustaleń ogólnych §10 ust. 4 i 5.

9. Inne ograniczenia dla zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) prawo energetyczne: dla działek, przez które przebiega istniejąca napowietrzna linia średniego napięcia, w pasie technologicznym o standardowej szerokości 12 m (2 x 6 m od osi linii), rozumianym jako obszar, gdzie mogą być przekroczone wartości pola elektromagnetycznego określone przez przepisy odrębne dla terenów zabudowy, wprowadza się następujące ograniczenia dla lokalizacji budynków i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na pobyt ludzi; w indywidualnych przypadkach odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel lub zarządca linii, na warunkach przez siebie określonych,
  - b) nakaz uzgadniania warunków lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych z właścicielem lub zarządcą linii,

---

<sup>8</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 3 lit. b uchwały nr XXI/124/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kielpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3886 z dnia 8 maja 2012 r.).

<sup>9</sup> Dodany przez § 2 pkt 3 lit. c uchwały nr XXI/124/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kielpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3886 z dnia 8 maja 2012 r.).



- c) w bezpośrednim sąsiedztwie pasów technologicznych, lokalizacja budowli zawierających materiały niebezpieczne pożarowo wymaga uzgodnienia z właścicielem lub zarządcą linii;
- 2) prawo wodne: obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.
10. Obsługa komunikacyjna terenów i zasady bilansowania miejsc parkingowych:
- 1) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych;
  - 2) wymagania w stosunku do dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami ogólnymi §8 ust. 2;
  - 3) potrzeby parkingowe według ustaleń ogólnych §14 ust. 4.
11. Rozbudowa infrastruktury technicznej według ustaleń ogólnych §15 ust. 1 -7.
12. Usuwanie odpadów komunalnych według ustaleń ogólnych §15 ust. 8.
13. Odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według ustaleń ogólnych §15 ust. 9.
14. Stawka procentowa - 1%.

## **§ 24.**

### **Ustalenia dla terenów komunikacji publicznej**

1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku symbolami zaczynającymi się od: KDGP..., KDZ..., KDL..., KDD....
2. Parametry techniczne i zasady zagospodarowania pasa drogowego ulic publicznych:
  - 1) teren oznaczony KDGP1 - istniejąca droga krajowa - ul. Kolejowa:
    - a) klasa - droga główna ruchu przyspieszonego,
    - b) szerokość pasa drogowego - 40-50 m; w granicach planu zmienna - około 5 m,
    - c) przekrój poprzeczny - dwujezdniowa z dwoma pasami ruchu w każdą stronę, przedzielona pasem o zmiennej szerokości,
    - d) dostępność ograniczona do skrzyżowań: z drogą KDL4 oraz z projektowaną drogą wojewódzką KDGP2,
    - e) zachowuje się istniejące zjazdy zrealizowane zgodnie z przepisami,
    - f) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
      - plan nakłada na inwestorów i zarządcę drogi obowiązek starannego i estetycznego urządzenia terenu,
      - obowiązują odpowiednio ustalenia §11 ust. 1 i 2,
    - g) ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego: inwestycja powinna być realizowana przy zastosowaniu najlepszych dostępnych technik służących ochronie środowiska, zdrowia ludzi i ochronie krajobrazu,
    - h) urządzenia ochrony przed nadmiernym hałasem i nasadzenia izolacyjne należy tak zaprojektować, a w trakcie eksploatacji drogi tak modernizować, aby uciążliwość drogi, rozumiana jako przekroczenie norm przewidzianych przepisami odrębnymi, zamykała się w granicach pasa drogowego lub obszaru, do którego zarządca drogi ma tytuł prawny,
    - i) odwodnienie terenu: z uwagi na brak naturalnej izolacji przed zanieczyszczeniami, ustala się dla wszystkich terenów szczelny system odwodnienia i odprowadzania spływów opadowych:

- dopuszcza się rowy trawiaste tam gdzie nie ma potwierdzonego specjalistycznymi badaniami, bezpośredniego zagrożenia przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych,
  - dopuszcza się - w dostosowaniu do potrzeb - kanalizację deszczową,
  - stosowane rozwiązania techniczne w zakresie odwodnienia nie mogą wpływać negatywnie na zmianę jakości oraz ilości wód w użytkowych poziomach wodonośnych i powinny uniemożliwiać przenikanie substancji niebezpiecznych, które mogłyby zagrozić środowisku w sytuacjach wywołanych wypadkami pojazdów;
- 2) teren oznaczony KDGP2 - projektowana droga wojewódzka:
- a) klasa - droga główna ruchu przyspieszonego,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 40-61 m,
  - c) przekrój poprzeczny - dwujezdniowa z dwoma pasami ruchu w każdą stronę, przedzielona pasem o szerokości 2-5m, ze ścieżkami rowerowymi i drogami serwisowymi obsługującymi ruch lokalny,
  - d) dostępność ograniczona do skrzyżowania z istniejącą drogą krajową KDGP1, do skrzyżowań z ciągiem dróg KDZ2, KDZ3 oraz ciągiem dróg KDL1, KDL2,
  - e) usytuowanie wysokościowe w nawiązaniu do istniejącego ukształtowania terenu,
  - f) dopuszcza się realizację wielopoziomowych skrzyżowań i węzłów,
  - g) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
    - plan nakłada na inwestorów i zarządcę drogi, obowiązek starannego i estetycznego urządzenia terenu,
    - obowiązują odpowiednio ustalenia §11 ust. 1 i 2,
  - h) ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego: inwestycja powinna być realizowana przy zastosowaniu najlepszych dostępnych technik służących ochronie środowiska, zdrowia ludzi i ochronie krajobrazu,
  - i) urządzenia ochrony przed nadmiernym hałasem i nasadzenia izolacyjne należy tak zaprojektować, a w trakcie eksploatacji drogi tak modernizować, aby uciążliwość drogi, rozumiana jako przekroczenie norm przewidzianych przepisami odrębnymi, zamykała się w granicach pasa drogowego lub obszaru, do którego zarządca drogi ma tytuł prawny,
  - j) odwodnienie terenu: z uwagi na brak naturalnej izolacji przed zanieczyszczeniami, ustala się dla wszystkich terenów szczelny system odwodnienia i odprowadzania sptywów opadowych:
    - dopuszcza się rowy trawiaste tam, gdzie nie ma potwierdzonego specjalistycznymi badaniami, bezpośredniego zagrożenia przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych,
    - dopuszcza się - w dostosowaniu do potrzeb - kanalizację deszczową,
    - stosowane rozwiązania techniczne w zakresie odwodnienia nie mogą wpływać negatywnie na zmianę jakości oraz ilości wód w użytkowych poziomach wodonośnych i powinny uniemożliwiać przenikanie substancji niebezpiecznych, które mogłyby zagrozić środowisku w sytuacjach wywołanych wypadkami pojazdów,
  - k) w miejscach kolizji projektowanej drogi z istniejącymi sieciami: gazową, wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną - należy je przebudować lub stosownie zabezpieczyć za zgodą i na warunkach określonych przez właściwych zarządców sieci;
- 3) teren oznaczony KDZ1 - istniejąca droga do modernizacji – ul. Armii Poznań:
- a) klasa - droga zbiorcza,

- b) szerokość pasa drogowego - zmienna 16-18 m; w granicach planu 8 m, oś drogi pokrywa się ze wschodnią granicą planu,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
  - d) dopuszcza się budowę ścieżki rowerowej w granicach planu,
  - e) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew,
  - f) zachowuje się istniejące zjazdy indywidualne zrealizowane zgodnie z przepisami,
  - g) nowe zjazdy w szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządcy drogi,
  - h) dopuszcza się realizację parkingów publicznych na tych fragmentach drogi, gdzie szerokość pasa drogowego przekracza 12 m,
  - i) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień, docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew;
- 4) tereny oznaczone KDZ2, KDZ3 - istniejąca droga powiatowa nr 2420 W - ul. Rolnicza:
- a) klasa - droga zbiorcza,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 10-20 m, w granicach planu 4-9 m, oś drogi pokrywa się z północną granicą planu,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu, dwukierunkowa,
  - d) powiązania z drogami gminnymi w granicach planu ograniczone wyłącznie do wyznaczonych skrzyżowań według rysunku,
  - e) zachowuje się istniejące zjazdy indywidualne zrealizowane zgodnie z przepisami,
  - f) nowe zjazdy w szczególnie uzasadnionych przypadkach za zgodą zarządcy drogi;
- 5) tereny oznaczone KDL1, KDL2 - istniejący ciąg dróg do modernizacji – ul. Warszawska:
- a) klasa - droga lokalna,
  - b) szerokość pasa drogowego - 30 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę, ze ścieżką rowerową w granicach planu,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) dopuszcza się realizację parkingów na tych fragmentach drogi, gdzie szerokość pasa drogowego przekracza 12m,
  - f) maksymalna ochrona istniejących zadrzewień; docelowa rekonstrukcja obustronnej alei drzew,
  - g) teren KDL2 objęty granicami obszaru wskazanego przez plan jako wymagający rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej - obowiązują odpowiednio ustalenia §16;
- 6) teren oznaczony KDL3 - istniejąca droga do modernizacji – ul. Wiklinowa:
- a) klasa - droga lokalna,
  - b) szerokość pasa drogowego - 10 m, w granicach planu - 8 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 7) teren oznaczony KDL4 - istniejąca droga do modernizacji:
- a) klasa - droga lokalna,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 21-24 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 8) teren oznaczony KDL5 - istniejąca droga do modernizacji – ul. Ogrodowa:
- a) klasa - droga lokalna,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 13-15 m,

- c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa z jednym pasem ruchu w każdą stronę,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 9) teren oznaczony KDD1 - istniejąca droga do modernizacji:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 6 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 10) teren oznaczony KDD2 - istniejąca droga do modernizacji - ul. Porzeczkowa:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 6 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 11) teren oznaczony KDD3 - istniejąca droga do modernizacji - ul. Truskawkowa:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 6-7 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 12) teren oznaczony KDD4 - istniejąca droga do modernizacji - ul. Jarzębinowa:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 6 -8 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 13) teren oznaczony KDD5 - istniejąca droga do modernizacji - ul. Cyprysowa:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 8 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 14) tereny oznaczone KDD6, KDD7 - istniejący ciąg dróg do modernizacji - ul. Jałowcowa:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 6 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,

- d) dostępność nieograniczona,
  - e) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 15) tereny oznaczone KDD8, KDD15 - istniejący ciąg dróg do modernizacji - ul. Niegodziszka:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 8 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 16) teren oznaczony KDD9 - istniejąca droga do modernizacji - ul. Leszczynowa:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 9 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 17) teren oznaczony KDD10 - istniejąca droga do modernizacji - ul. Bukowa i ul. Wiązowa:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 6 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 18) teren oznaczony KDD11 - istniejąca droga do modernizacji - ul. Klonowa, wraz z projektowanym przebiegiem do ul. Ogrodowej:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 8-9 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 19) teren oznaczony KDD12 - istniejąca droga do modernizacji - ul. Kocjana:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 6 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 20) teren oznaczony KDD13 - istniejąca droga do modernizacji - ul. Krzyczkowskiego:
- a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 6 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla

pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;

- 21) teren oznaczony KDD14 - istniejąca droga do modernizacji - ul. Żołnierzy Narwiku:
  - a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 6 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego, tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, o ile zostanie zapewnione bezpieczeństwo dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;
- 22) tereny oznaczone KDD16, - droga projektowana:
  - a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 8 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 23) teren oznaczony KDD18 - droga projektowana:
  - a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 10 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 24) tereny oznaczone KDD17, KDD19, KDD21 - drogi projektowane:
  - a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 8 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 25) teren oznaczony KDD20 - istniejąca droga do modernizacji wraz z przedłużeniem w stronę projektowanej drogi wojewódzkiej:
  - a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 8 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 26) teren oznaczony KDD22 - istniejąca droga do modernizacji wraz z przedłużeniem w stronę projektowanej drogi wojewódzkiej (ul. Brzóska):
  - a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 8-11 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 27) teren oznaczony KDD23 - istniejąca droga do modernizacji wraz z przedłużeniem w stronę projektowanej drogi wojewódzkiej - ul. Cebertowicza:
  - a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 6-8 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona,
  - e) dopuszcza się realizację w formie ciągu pieszo-jezdnego tj. bez konieczności wydzielenia z pasa drogowego chodnika dla pieszych, z zapewnieniem bezpieczeństwa

dla pieszych użytkowników, np. poprzez zastosowanie urządzeń do spowalniania ruchu samochodowego;

- 28) teren oznaczony KDD24 - droga projektowana:
  - a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 10 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 29) tereny oznaczone KDD25, KDD27 - projektowany ciąg dróg:
  - a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 9 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 30) teren oznaczony KDD26 - istniejąca droga do modernizacji:
  - a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 8 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 31) tereny oznaczone KDD28, KDD29 - projektowany ciąg dróg:
  - a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 10 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 32) teren oznaczony KDD30 - istniejąca droga do modernizacji - ul. Gwiazdzista wraz z projektowanym odcinkiem drogi:
  - a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 8-10 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 33) teren oznaczony KDD31 - droga projektowana:
  - a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 8-9 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 34) tereny oznaczone KDD32, KDD33 - istniejący ciąg dróg do modernizacji - ul. Mokra:
  - a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - zmienna 8-10 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona;
- 35) teren oznaczony KDD34 - istniejąca droga do modernizacji - ul. Orzechowa:
  - a) klasa - droga dojazdowa,
  - b) szerokość pasa drogowego - 8 m,
  - c) przekrój poprzeczny - jednojezdniowa,
  - d) dostępność nieograniczona.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego: dla działek położonych w granicach stanowiska archeologicznego obowiązują ustalenia [§10](#) ust. 3.

4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: obowiązują ustalenia [§11](#) ust. 1-3.

5. Odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych obowiązują ustalenia [§15](#) ust. 9.

6. Tymczasowe formy zagospodarowania terenu: do czasu realizacji drogi KDGP2 dopuszcza się:

- 1) realizację ciągu drogowego złożonego z terenów: KDD16, KDD17;
- 2) realizację ciągu drogowego złożonego z terenów: KDD18, KDD19;
- 3) realizację ciągu drogowego złożonego z terenów: KDD20, KDD21;
- 4) realizację ciągu drogowego złożonego z terenów: KDD23, KDD31;
- 5) do czasu realizacji drogi głównej ruchu przyspieszonego dopuszcza się, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 296/6 położonej w obrębie ewidencyjnym Kiełpin Poduchowny, lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych, w szczególności kiosków, pawilonów handlowo-usługowych, urządzeń rozrywkowych, ciągów pieszo-jezdnym a także obiektów małej architektury.

7. Stawka procentowa - 1%.

### **ROZDZIAŁ 3**

#### **Ustalenia końcowe**

#### **§ 25.**

#### **Sposób wykonania uchwały**

1. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

2. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Łomiankach.



**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
**z dnia ..... 2022 r.**  
**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego**  
**planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin**

W dniu 30 grudnia 2008 r. Rada Miejska w Łomiankach podjęła uchwałę Nr XXXII/229/2008 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 31, poz. 698 z dnia 11 marca 2009 r.), która została zmieniona uchwałą Nr XXI/124/2012 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 29 lutego 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kiełpin (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 3886 z dnia 8 maja 2012 r.).

Tekst jednolity sporządzony został na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461).

Poza obowiązkiem ustawowym, konieczność ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały wynika z „Wieloletniego programu sporządzania i uchwalenia planów miejscowych” – Etapu II, który mówi o obowiązku przygotowania i ogłoszenia tekstów jednolitych planów miejscowych.