

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Zachód”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LIII/430/2022 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Zachód”, Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

**§1.**

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

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Zachód”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 19,36 ha, położony w wiejskiej części gminy Łomianki w obrębach ew. 143205\_5.0004 i 143205\_5.0008, którego granica przebiega następująco: zachodnią, południową i wschodnią granicą działki nr ew. 79, obręb 143205\_5.0004, południowymi granicami działek nr ew. 466, 467 i 469, obręb 143205\_5.0008, zachodnią granicą działki nr ew. 125, obręb 143205\_5.0008, południowymi granicami działek nr ew. 125, 354/1, 37, 130/3, 131/3 i 103/8, obręb 143205\_5.0008, wschodnimi granicami działek nr ew. 103/8, 103/7, 103/9 i 1318/3, obręb 143205\_5.0008, południowymi granicami działek nr ew. 104/20 i 105/26, obręb 143205\_5.0008, od południowo-wschodniego narożnika działki nr ew. 105/26, obręb 143205\_5.0008, przez działki nr ew. 105/29 i 106/24, obręb 143205\_5.0008, do południowo-zachodniego narożnika działki 106/21, obręb 143205\_5.0008, południowymi granicami działek nr ew. 106/21 i 107/17, obręb 143205\_5.0008, wschodnimi granicami działek nr ew. 107/17, 107/18, 107/22, 107/20 i 107/23, obręb 143205\_5.0008, północnymi granicami działek nr ew. 107/23, 106/29, 105/34, 104/26, 103/3 i 102/2, obręb 143205\_5.0008, wschodnią granicą działki nr ew. 37, obręb 143205\_5.0008, aż do przecięcia z południową granicą rezerwatu „Jezioro Kiełpińskie”, południową, zachodnią i północną granicą rezerwatu przyrody „Jezioro Kiełpińskie”, wschodnimi granicami działek nr ew. 38/5, 38/4, 38/3, 38/2 i 38/1, obręb 143205\_5.0008, przedłużeniem wschodniej granicy działki nr ew. 38/1, obręb 143205\_5.0008, do północnej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem KDL2, który wyznaczony został w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej, uchwalonym uchwałą Nr XL/471/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 r., północną linią rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem KDL2 oraz przedłużeniem północnej linii rozgraniczającej terenu oznaczonego symbolem KDL2, który wyznaczony został w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej, uchwalonym uchwałą Nr XL/471/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 r., do zachodniej granicy działki nr ew. 2, obręb 143205\_5.0008, zachodnimi granicami działek nr ew. 2, 358, 23, 459, 460, obręb 143205\_5.0008, od południowo-zachodniego narożnika działki nr ew. 460, obręb 143205\_5.0008, przez działkę nr ew. 56, obręb 143205\_5.0004, do północno-zachodniego narożnika działki nr ew. 79, obręb 143205\_5.0004.

**§2.**

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;

- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

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

- 1) dach płaski - dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż  $12^\circ$ , przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dach stromy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale od  $25^\circ$  do  $40^\circ$ , przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dojazd – niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania wraz z zadaszeniami, ogrodzeń, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż  $5 \text{ m}^2$ , podziemnych części obiektów budowlanych, uzbrojenia technicznego działki i innych urządzeń budowlanych. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający wieloletnią roślinność i retencję wód opadowych jak również powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce;
- 7) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 8) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 9) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 10) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - rozbudowę i nadbudowę - regulują przepisy planu;
- 11) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 12) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 13) teren – teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 14) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 15) urządzenia OZE – urządzenia i instalacje odnawialnego źródła energii;
- 16) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków jest to wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów

małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;

17) zabudowa istniejąca – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie zgodnego z przepisami procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

#### **§4.**

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

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

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

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

## **Rozdział 2 Przeznaczenie terenów**

#### **§5.**

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

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

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

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§6.** Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) na rysunku planu zostały ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg lub od obszarów czy obiektów objętych ochroną;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy linia zabudowy dochodzi do granicy obszaru objętego planem lub linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie granicy lub

linii rozgraniczającej do kolejnego przecięcia z linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;

- 3) zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

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

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

**§8.** Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2 – zakaz stosowania innych barw niż:
  - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
  - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
  - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
  - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy wynika to z pokrycia dachu łupkiem, dachówką ceramiczną, blachą miedzianą lub blachą ocynkowaną;
- 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej lub blachy ocynkowanej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 5) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 6-8;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolem U dopuszcza się aby nie więcej niż 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 7) dopuszcza się inną kolorystykę elewacji w przypadku, gdy jest ona wykonana z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 8) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
- 9) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków zlokalizowanych na jednej nieruchomości.

## **Rozdział 4**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

## **§9.**

1. Ze względu na konieczność ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej niedopuszczalne jest stosowanie urządzeń i instalacji, które nie zapewniają określonych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

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

- 1) nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
- 2) niedopuszczalne jest stosowanie azurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych, w szczególności parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania,
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów § 16 ust. 4.

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

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

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

## **Rozdział 6**

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

## **§11.**

1. Układ przestrzeni publicznych na obszarze planu tworzą:

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

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ujednoczenie:
  - a) koloru i użytego materiału do realizacji chodników,

- b) koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesję,
  - c) oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
- 3) nakazuje się stosowanie jednorodnych gatunkowo szpalerów, alei, żywopłotów w kompozycjach roślinnych.

## **Rozdział 7**

### **Obszary lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych**

#### **§12.**

1. Na rysunku planu oznaczono:
- 1) granicę obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;
  - 2) granicę Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła.
  - 3) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.
2. Cały obszar planu znajduje się w:
- 1) otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;
  - 2) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
  - 3) granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215.
3. Ochrona obszarów i obiektów, o których mowa w ust. 1 i 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi lub z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.
4. Od drzew rozpoznanych jako zasiedlone przez pachnicę dębową, zlokalizowanych poza granicami planu, wyznacza się 200 metrową strefę ochrony siedliska pachnicy dębowej, gdzie może dojść do powstania nowych siedlisk w istniejących drzewach liściastych.
5. W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w ust. 1 pkt 3:
- 1) lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia;
  - 2) zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinno uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe.

## **Rozdział 8**

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

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

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

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania**

#### **§14.**

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

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

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

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

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

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

#### **§15. Zasady obsługi parkingowej:**

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

### **Rozdział 10**

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

#### **§16.**

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

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

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

- 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) ścieki komunalne nakazuje się odprowadzać za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach poza obszarem planu;
  - 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
  - 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm.
4. Ustalenia dla systemu odprowadzenia i zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
- 1) wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji przy czym:
    - a) wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki własnej,
    - b) przed wprowadzeniem do ziemi wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni przewidzianych do przejazdu i postoju samochodów, w szczególności dróg, placów, parkingów i terenów służebności przejazdu, należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami;
  - 2) dla terenów przeznaczonych pod usługi, w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, wody deszczowe i roztopowe z dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej.
5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:
- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z indywidualnych instalacji wykorzystujących OZE;
  - 2) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane);
  - 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i słupowe;
  - 4) w przypadku urządzeń OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.
6. Ustalenia dla systemu gazowego:
- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej dystrybucyjnej;
  - 2) w przypadku budowy (rozbudowy) systemu, minimalna średnica nowobudowanych sieci:
    - a) dla niskiego ciśnienia – 32 mm;
    - b) dla średniego ciśnienia – 40 mm.
7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:
- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE);
  - 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które:
    - a) nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji,
    - b) jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę,
    - c) mają moc przekraczającą 100 kW przy czym, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.
8. W przypadku modernizacji, budowy lub rozbudowy systemu telekomunikacyjnego, nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.
9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:
- 1) działka budowlana musi mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
  - 2) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
  - 3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

## **Rozdział 11**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:



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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
    - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;

- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
  - teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
  - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

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

- przeznaczenie terenu:
  - podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
  - uzupełniająca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- zasady zagospodarowania terenu – przeznaczenie terenu uzupełniająca dopuszcza się realizować wyłącznie na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 800 m<sup>2</sup>;
- wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
    - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
  - intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,6,
  - maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>,
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>;
- zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>;
  - minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - fragmenty terenu położone w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/42, AZP 54-65/45,56, AZP 54-65/55,
  - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – usługi,
  - b) uzupełniające – teren obsługi podróżnych - istniejąca stacja paliw;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach przeznaczenia terenu podstawowego możliwa jest zabudowa budynkiem lub zespołem budynków będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych:
    - hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego,
    - budynkami biurowymi,
    - budynkami handlowo-usługowymi,
    - ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami o charakterze edukacyjnym, budynkami szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynkami kultury fizycznej,
  - b) w ramach przeznaczenia terenu uzupełniającego:
    - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej stacji paliw do parametrów ustalonych planem dla terenu,
    - zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków usługowych – 10 m,
    - garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
    - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/45,56,
  - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – usługi,
  - b) uzupełniające – teren obsługi komunikacji – istniejące obiekty i urządzenia bazy dla autobusów publicznego transportu zbiorowego;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) w ramach przeznaczenia terenu podstawowego możliwa jest zabudowa budynkiem lub zespołem budynków będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych:
    - budynkami biurowymi,
    - ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami o charakterze edukacyjnym, budynkami szpitali i zakładów opieki medycznej oraz budynkami kultury fizycznej,
  - b) w ramach przeznaczenia terenu uzupełniającego dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów i urządzeń bazy dla autobusów do parametrów ustalonych planem dla terenu,
  - c) wzdłuż ogrodzenia terenu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 12 m złożonego z rodzimych gatunków drzew oraz krzewów, liściastych i iglastych, przy czym udział gatunków zimozielonych nie może być mniejszy niż 70%;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków – 10 m,
    - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych – 3 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy lub płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 50 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - b) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
  - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - droga zbiorcza,
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
  - c) fragmenty terenu położone w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/45,56,
  - d) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu - droga zbiorcza (ul. Rolnicza);
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%.

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

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

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

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

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

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

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

- 1) przeznaczenie terenu - droga dojazdowa (Al. Fryderyka Chopina);
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina,
  - b) fragment terenu położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - c) fragmenty terenu położone w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/42,
  - d) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – urządzenia infrastruktury technicznej elektroenergetyki;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu i gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/45,56,
  - b) teren znajduje się w granicach obszaru obejmującego tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina,
  - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków mieszkalnych – 9 m,
    - budynków inwentarskich i gospodarczych – 10 m,
    - ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
    - masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej – 12 m,
    - pozostałych obiektów budowlanych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy, z zastrzeżeniem że dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10%,

- e) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku – 250 m<sup>2</sup>,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%,
  - g) maksymalna obsada na jednej działce budowlanej – 15 DPJ;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
  - b) teren położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - c) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
  - d) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

**§35.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Z:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni (naturalnej i urządzonej parkowej);
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 15%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%,
  - c) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
  - b) fragment terenu położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - c) fragmenty terenu położone w granicach stref ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowiska archeologiczne o nr AZP 54-65/42, AZP 54-65/45,56, AZP 54-65/55,
  - d) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

**§36.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2Z:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 15%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%,
  - c) zakaz zabudowy;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
  - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

## **Rozdział 12**

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

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

## **Rozdział 13**

### **Przepisy końcowe**

**§38.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

**§40.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.