

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

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej**

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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)

Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

**§ 1.** Ogłasza się tekst jednolity uchwały Nr XL/471/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 2875 z dnia 21 marca 2018 r.) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych Uchwałą Nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 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 miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej**

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 XL/471/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 2875 z dnia 21 marca 2018 r.) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych Uchwałą Nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

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

- 1) załącznika nr 2 do uchwały nr XL/471/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 2875 z dnia 21 marca 2018 r.);
- 2) załącznika nr 3 do uchwały nr XL/471/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 2875 z dnia 21 marca 2018 r.);
- 3) § 3, § 4, § 5 i § 6 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.), które stanowią:

„§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

- 4) załącznika nr 1 do uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.);

- 5) załącznika nr 2 do uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.);
- 6) załącznika nr 3 do uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

3. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

**UCHWAŁA NR XL/471/2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
z dnia 8 marca 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy  
Kiełpińskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), w związku z Uchwałą Nr XXXIII/253/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej, zmienioną Uchwałą Nr XIX/104/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r. oraz Uchwałą Nr XXIX/340/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 r., uzupełnioną uchwałą Nr XXX/350/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 27 lipca 2017 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej w granicach rezerwatu przyrody „Jezioro Kiełpińskie”, zmienioną uchwałą Nr XXXIII/381/2017 z dnia 2 października 2017 r.,

Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w ust. 2 są zgodne z ustaleniami 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 obszaru Kępy Kiełpińskiej, zwany dalej „planem”, położony w wiejskiej części gminy Łomianki, obejmujący obszar o powierzchni 268,13 ha, którego granica przebiega: zachodnią granicą działek 24 i 23 w obrębie Kępa Kiełpińska, południowo-wschodnią granicą działek 234/1, 234/2 w obrębie Dziekanów Polski, południowo-zachodnią granicą działki 3, północno-zachodnią granicą działek 4, 30/279 i 31, północno-wschodnią granicą działki 56, południowo-wschodnią granicą działki 54 w obrębie Dziekanów Leśny, Strugą Dziekanowską w obrębie Kiełpin, północną granicą rezerwatu przyrody „Jezioro Kiełpińskie” od przecięcia z południową granicą działki nr ew. 99/1 obręb ew. Kiełpin do przecięcia z północną granicą działki nr ew. 134/2 obręb ew. Kiełpin Poduchowny, Strugą Dziekanowską w kierunku ul. Armii Poznań w obrębie Kiełpin Poduchowny, południowo-wschodnią stroną ul. Armii Poznań (działka nr 112/3 w obrębie Kiełpin Poduchowny), południowo-zachodnią stroną ul. Brzegowej (działka nr 97), południowo-wschodnią granicą działek 97, 95/13, 95/12, 95/10, 95/8, 95/6, 95/4, 95/1, 94 i 96 w obrębie Kiełpin, południowo-zachodnią i północno-wschodnią granicą działki 23 w obrębie Kępa Kiełpińska.



§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:2000, 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. Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) aglomeracja – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne;
- 2) dach płaski - jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym elementy połączeń dachowych takie jak naświetla, świetliki i lukarny mogą mieć inne spadki;
- 3) dach stromy – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale 25° - 45° przy czym elementy połączeń dachowych takie jak naświetla, świetliki i lukarny mogą mieć inne spadki;
- 4) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 5) istniejąca zabudowa - faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie legalnego procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce. Jeżeli z ustaleń 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, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania i zadaszczynek miejsc do parkowania, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, podziemnych części obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) nieruchomości publicznie dostępna – nieruchomości z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 8) ogrodzenie elektryczne - ogrodzenie zabezpieczające przed wychodzeniem zwierząt hodowlanych poza pastwisko, a także ogrodzenie zabezpieczające użytki rolne przed wchodzeniem na nie z zewnątrz dzikiej;
- 9) ogrodzenie proekologiczne – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
  - a) żywopłot,
  - b) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% bez podmurówki,
  - c) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
  - d) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2 m lub z prześwitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu;

- 10) ogrodzeniu trwale związanym z gruntem - ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 11) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
- 12) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 13) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 14) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to część powierzchni działki z naturalną roślinnością lub urządzone w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności ogrodów na tarasach, na dachach oraz parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów;
- 15) powierzchnia utwardzona – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to powierzchnia działki zajęta przez obiekty budowlane lub trwale przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia, gdzie niemożliwa jest dalsza roślinność na gruncie, ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym;
- 16) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 17) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 18) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 19) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
- 20) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany min. 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;
- 21) 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;
- 22) tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi - tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. W niniejszym planie są to tereny zieleni położone w Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu lub w granicach obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029, które obejmują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe związane z doliną Strugi Dziekanowskiej i starorzeczem Wisły stanowiące mozaikę siedlisk wodno-błotnych (hydrogenicznym) z obniżeniami terenu stale lub okresowo wypełnionych wodą, zadrzewień, zakrzewień, terenów łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie i urządzonych terenów parkowych;
- 23) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 24) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
  - a) Sekcja C – produkty przetwórstwa przemysłowego,

- b) Sekcja E – usługi dostarczania wody, ścieki i odpady oraz usługi związane z ich rekultywacją,
  - c) Sekcja F – obiekty budowlane i roboty budowlane,
  - d) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
  - e) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
  - f) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
  - g) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
  - h) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
  - i) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
  - j) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
  - k) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
  - l) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
  - m) Sekcja P – edukacja,
  - n) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
  - o) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - p) Sekcja S – pozostałe usługi,
  - q) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych. Różnorodne wyroby i usługi gospodarstw domowych na potrzeby własne;
- 25) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 26) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - 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; w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 27) zabudowa usługowa – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: budynkami biurowymi (z wyłączeniem stacji paliw i budynków administracji publicznej), hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi (budynkami handlu, gastronomi i usług) - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 28) zabudowa usług publicznych - jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi będącymi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych: ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami o charakterze edukacyjnym, budynkami szpitali i zakładów opieki medycznej, budynkami kultury fizycznej, budynkami administracji publicznej - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi; chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 29) zabudowa usługowa sportu i rekreacji – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej jest to budynek, zespół budynków lub budowli, będących w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych budynkami kultury fizycznej, ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budowlami sportowymi i rekreacyjnymi oraz budynkami zakwaterowania - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 30) zabudowa zagrodowa - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.  
 2. 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) obiekty i granice obszarów objętych ochroną:
  - a) strefa ochronna siedliska pachnicy dębowej,
  - b) strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego cmentarza ewangelickiego,
  - c) obiekt dziedzictwa kulturowego wraz ze strefą ochrony;
- 7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenu – strefa 12 m od lasu lub gruntów leśnych.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów w planie.**

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) Up – tereny zabudowy usług publicznych;
- 3) US - tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji;
- 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) R - tereny rolnicze;
- 6) ZL – las;
- 7) ZP – teren zieleni urządzonej parkowej;
- 8) ZD – teren ogrodu działkowego;
- 9) ZNw – tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi;
- 10) WP – tereny wału przeciwpowodziowego;
- 11) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 12) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 13) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 14) KPJ – tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu;
- 15) KP – teren publicznego ciągu pieszego.

2. W ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację obiektów budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojść i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsc do parkowania), miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

§ 6.<sup>1</sup> 1. Sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

2. Zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

---

<sup>1</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 1 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiepińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

**§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:**

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych:
  - a) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych,
  - b) 3 m - dla wiat i obiektów małej architektury,
  - c) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej,
  - d) 10 m – dla obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną w zabudowie zagrodowej.

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

- 1) zakazuje się rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linię wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 4:
  - a) w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę;
  - b) w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy rozbudowie i nadbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - c) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 4) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od ustalonego planem przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

**§ 9. Ustalenia dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych:**

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram) – 75%, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 3) dla działek przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, minimalna odległość lokalizacji ogrodzenia względem osi pasa drogowego powinna wynosić 4 m lub w rejonie wjazdu na działkę należy wycofać ogrodzenie pozostawiając zatokę o minimalnych wymiarach 2m x 6m.

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

- 1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) - 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) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018);
- 5) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 7) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów budynków:
  - a) tworzących gospodarstwo zabudowy zagrodowej,
  - b) zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
  - c) zabudowy bliźniaczej przylegających do siebie ścianami.

#### **Rozdział 4**

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

- § 11.** Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) ze względu na położenie obszaru planu w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 zaliczonego do obszarów najwyższej ochrony, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
    - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
    - b) przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie ich do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
    - c) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych według § 18 ust. 4 niniejszej uchwały;
  - 2) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, z zastrzeżeniem pkt 3, zakazuje się lokalizacji:
    - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
    - b) 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;
  - 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą:
    - a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,
    - b) obiektów istniejących;
  - 4) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 18 ust. 7;
  - 5) w celu ochrony walorów krajobrazu oraz wzmocnienia korytarza ekologicznego doliny Strugi Dziekanowskiej oraz utrzymania jego powiązań z Doliną Wisły:
    - a) wprowadza się ograniczenia dotyczące grodzienia działek lub nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
    - b) nakazuje się odtworzenie zbiornika wodnego i cieków wodnych w granicach terenów **ZNw1 i ZNw2**;

- 6) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 7) na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku:
  - a) tereny oznaczone symbolami **MN1, MN2, MN3, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10, MN11, MN12, MN13, MN14, MN15, MN16, MN17, MN18, MN19, MN20, MN21, MN22, MN23, MN24, MN25, MN26, MN27, MN28, MN29, MN30, MN31, MN32, MN33, MN34, MN35, MN36** – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - b) tereny oznaczone symbolem **Up1, Up2** – należy traktować jako tereny z budynkami związanymi ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) tereny oznaczone symbolami **US1, US2, US3, US4, US5, US6, US7, US8, ZNw1, ZNw2, ZP2, ZP3** – należy traktować jako tereny na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

## **Rozdział 5**

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

§ 12. 1. W celu ochrony nieczynnego cmentarza ewangelickiego z II poł. XIX w., zlokalizowanego przy ul. 6 Pułku Piechoty 8, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytku nieruchomego, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Ustala się ochronę obiektu dziedzictwa kulturowego gminy – kapliczki zlokalizowanej przy ul. 6 Pułku Piechoty, oznaczonej na rysunku planu, poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z obiektem dziedzictwa kulturowego w strefie ochrony obejmującej obszar w promieniu 2 m od ogrodzenia kapliczki; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany nawierzchni dróg i chodników;
- 2) zakaz lokalizacji na i nad ziemią budowli i urządzeń niezwiązanych z obiektem dziedzictwa kulturowego, które przesłonią widok na obiekt z przestrzeni publicznie dostępnej;
- 3) zakaz lokalizacji, szyldów i innych tablic i urządzeń reklamowych;
- 4) nakaz zabezpieczenia obiektu dziedzictwa kulturowego przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń.

## **Rozdział 6**

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

§ 13. 1. Układ przestrzeni publicznych obszaru planu tworzą:

- 1) drogi publiczne klasy lokalnej oznaczone symbolami od KDL1 do KDL4;
- 2) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami od KDD1 do KDD17;
- 3) publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolami od KPJ1 do KPJ3;
- 4) publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem KP.

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 posesje,
  - 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**

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

§ 14. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004;
- 2) granicę Obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;
- 3) drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową;
- 4) tereny wału przeciwpowodziowego oznaczone symbolem **WP1**, **WP2** i granicę wyznaczającą strefę o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, o której mowa w art. 176 ust. 1 pkt 5 Ustawy prawo wodne;
- 5) urządzenie melioracji wodnych szczegółowych – rów melioracyjny;
- 6) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
  - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
  - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
  - c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - d) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła) i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

3. Ochrona obszarów i obiektów, o których mowa w ust. 1 i 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały, w tym ograniczeń dotyczących formy ogrodzeń.

4. Od drzew rozpoznanych jako zasiedlonych przez pachnicę dębową wyznacza się strefę 200 metrów, gdzie może dojść do powstania nowych siedlisk w istniejących drzewach liściastych.

5. Dopuszcza się przebudowę rowu melioracyjnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, ze zmianą trasy przebiegu rowu oraz budowę związanych z nim zbiorników i urządzeń do małej retencji, z uwzględnieniem następujących wymagań:

- 1) zakaz zabudowy rowu melioracyjnego z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu w szczególności ciągów pieszych, szlaków do jazdy konnej, ścieżek rowerowych, dróg publicznych;
- 2) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu przez obszar objęty planem;
- 3) nowy przebieg rowu melioracyjnego musi zawierać się w całości w granicach obszaru tworzonego przez tereny oznaczone symbolami: **ZNw1**, **ZNw2**;
- 4) szerokość górnej części koryta rowu nie mniejsza niż 4,0 m;
- 5) szerokość dna rowu nie mniejsza niż 1,0 m;
- 6) zagłębienie dna koryta nie mniejsze niż 1,0 m.

6. W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w ust. 1 pkt 6 lit. c i d:

- 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**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 15.** 1. Ustala się granice strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych.

2. W strefie 12 m od lasu lub gruntów leśnych z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu.

## **Rozdział 9**

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



§ 16. Ustala się następujące 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 w przedziale od 85° do 95° z zastrzeżeniem pkt a i b poniżej:
  - a) dopuszcza się kąt w przedziale od 45° do 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
  - b) dopuszcza się kąt w przedziale od 75° do 105° dla działek przylegających do:
    - drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL1**,
    - drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL2** na odcinku od wylotu drogi **KDL1** do wylotu drogi **KDD4**,
    - drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL3**,
    - drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD2**,
    - drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD3**,
    - drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD4**,
    - drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD10**,
    - drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD11**,
    - drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD14** na odcinku od wylotu drogi **KDL3** do wylotu drogi **KDD11**.

## **Rozdział 10**

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

§ 17. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **KDGP** – projektowana Legionowska Trasa Mostowa – jest drogą klasy głównej ruchu przyspieszonego o znaczeniu ponadlokalnym, o ograniczonej dostępności, do której dostęp z obszaru objętego planem następuje za pośrednictwem skrzyżowania z ulicą 6 Pułku Piechoty (**KDL1** i **KDL3**);
- 2) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDL1** do **KDL4** – istniejące ulice Armii Poznań, 6 Pułku Piechoty i Brzegowa, są drogami klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, które zapewniają połączenie obszaru objętego planem z wiejską i miejską częścią gminy;
- 3) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD17** – są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, które zapewniają obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 4) uzupełnieniem systemu komunikacji są publiczne ciągi piesze z możliwością dojazdu oznaczone symbolem od **KPJ1** do **KPJ3** oraz publiczny ciąg pieszy oznaczony symbolem **KP**,
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
  - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, przy czym dla dojazdów obsługujących mniej niż 5 działek dopuszcza się szerokość 6 m,
  - b) dla nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończony “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich

- obsługiwanym przez nie działek, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
- a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
  - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinnym,
    - dla zabudowy zagrodowej - 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, przy czym za lokal mieszkalny rozumie się także pomieszczenia mieszkalne wyodrębnione w celu świadczenia usług turystycznych przez rolników,
    - dla zabudowy usługowej sportu i rekreacji – 20 miejsc na 100 użytkowników,
    - dla zabudowy usługowej edukacji - 1 miejsce na 1 pomieszczenie do nauczania oraz 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
    - dla pozostałej zabudowy usługowej – 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,
  - c) realizacja miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej nie mniej niż 5% wszystkich miejsc do parkowania,
  - d) dla terenów zabudowy usługowej sportu i rekreacji należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy,
  - e) dla działek przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości 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 11**

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

**§ 18. 1.** Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń:

- 1) przeznaczają się:
  - a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami od KDL1 do KDL4 oraz od KDD1 do KDD17,
  - b) tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu oznaczone symbolami od KPJ1 do KPJ3,
  - c) teren publicznego ciągu pieszego oznaczony symbolem KP;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3 dopuszczają się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku:
  - a) infrastruktury istniejącej,
  - b) urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów,
  - c) innej infrastruktury wykorzystywanej dla potrzeb rolnictwa lub mieszkańców wsi;
- 3) niedopuszczalne jest sytuowanie infrastruktury, której realizacja wymaga trwałego wyłączenia gruntów z produkcji rolnej na gruntach stanowiących użytki klas I-III w granicach terenów oznaczonych symbolami R1, R2, R3, R4, RM1, RM2, RM3, RM4, RM5, RM6, RM7, RM8, RM9, RM10, RM11, RM12, RM13, RM14.

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:

- 1) ścieki komunalne, z zastrzeżeniem pkt 4, nakazuje się odprowadzać za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych 200 mm;
- 4) dla terenów położonych poza aglomeracją dopuszcza się odprowadzanie ścieków do instalacji lub urządzeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.

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

- 1) dla obszaru planu nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej;
- 2) 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) wody deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

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

6. Ustalenia dla systemu gazowego - minimalna średnica nowobudowanych sieci:

- 1) dla niskiego ciśnienia – 32 mm;
- 2) 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. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego: nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość powinna 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 (za wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

## **Rozdział 12** **Przepisy szczegółowe dla terenów**

### **§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>2</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

### **§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN2:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>3</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

---

<sup>2</sup> Dodany przez § 2 pkt 2 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>3</sup> Dodany przez § 2 pkt 3 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

**§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN3:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>4</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN4:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>5</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu powyżej 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN5:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,

---

<sup>4</sup> Dodany przez § 2 pkt 4 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>5</sup> Dodany przez § 2 pkt 5 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>6</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN6:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
  - 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalna wysokość budynków:
      - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
      - dla pozostałych budynków – 6 m,
    - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
    - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>7</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN7:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
  - 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalna wysokość budynków:
      - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
      - dla pozostałych budynków – 6 m,
    - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
    - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>8</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;

<sup>6</sup> Dodany przez § 2 pkt 6 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>7</sup> Dodany przez § 2 pkt 7 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN8:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>9</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN9:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>10</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

---

<sup>8</sup> Dodany przez § 2 pkt 8 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>9</sup> Dodany przez § 2 pkt 9 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>10</sup> Dodany przez § 2 pkt 10 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
- b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN10:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>11</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN11:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>12</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN12:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

<sup>11</sup> Dodany przez § 2 pkt 11 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>12</sup> Dodany przez § 2 pkt 12 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).



- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>13</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN13:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>14</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN14:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,

<sup>13</sup> Dodany przez § 2 pkt 13 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>14</sup> Dodany przez § 2 pkt 14 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>15</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN15:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>16</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 34. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN16:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>17</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,

<sup>15</sup> Dodany przez § 2 pkt 15 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>16</sup> Dodany przez § 2 pkt 16 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>17</sup> Dodany przez § 2 pkt 17 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN17:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>18</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 36. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN18:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>19</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,

<sup>18</sup> Dodany przez § 2 pkt 18 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>19</sup> Dodany przez § 2 pkt 19 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
- c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 37. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN19:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>20</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN20:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>21</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN21:**

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

<sup>20</sup> Dodany przez § 2 pkt 20 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>21</sup> Dodany przez § 2 pkt 21 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- dla budynków mieszkalnych – 9 m,
  - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>22</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinowska Dolina Wisły – w przypadku grodzenia działek (nieruchomości) lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne, za wyjątkiem ogrodzeń od strony dróg publicznych i terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN22:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>23</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 41. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN23:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

<sup>22</sup> Dodany przez § 2 pkt 22 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>23</sup> Dodany przez § 2 pkt 23 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>24</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) na terenie zlokalizowane są drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §14 ust. 3,
  - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - d) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 42. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN24:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>25</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 43. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN25:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
  - c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej do parametrów

<sup>24</sup> Dodany przez § 2 pkt 24 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>25</sup> Dodany przez § 2 pkt 25 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że poza przypadkami przewidzianymi w przepisach odrębnych niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalna wysokość budynków:
      - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
      - dla pozostałych budynków – 6 m,
    - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
    - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
  - 2a)<sup>26</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
  - 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
  - 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
    - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 44. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN26:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>27</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§45. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN27:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,

---

<sup>26</sup> Dodany przez § 2 pkt 26 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>27</sup> Dodany przez § 2 pkt 27 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- c) warunki dla przeznaczenia uzupełniającego - dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej do parametrów ustalonych planem dla terenu z zastrzeżeniem, że poza przypadkami przewidzianymi w przepisach odrębnych niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na nieruchomościach gdzie nie ma istniejącej zabudowy o takim przeznaczeniu;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>28</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
  - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - d) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 46. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN28:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>29</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,

---

<sup>28</sup> Dodany przez § 2 pkt 28 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>29</sup> Dodany przez § 2 pkt 29 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).



- b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
- c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 47. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN29:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>30</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 48. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN30:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>31</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

<sup>30</sup> Dodany przez § 2 pkt 30 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>31</sup> Dodany przez § 2 pkt 31 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

**§ 49. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN31:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>32</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4,
  - d) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - e) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. d, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD10 nie może być mniejsza niż 6 m.

**§ 50. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN32:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>33</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

<sup>32</sup> Dodany przez § 2 pkt 32 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>33</sup> Dodany przez § 2 pkt 33 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

**§ 51. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN33:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>34</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 52. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN34:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>35</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 53. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN35:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

---

<sup>34</sup> Dodany przez § 2 pkt 34 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>35</sup> Dodany przez § 2 pkt 35 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>36</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN36:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
  - 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalna wysokość budynków:
      - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
      - dla pozostałych budynków – 6 m,
    - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
    - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>37</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 55. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usług publicznych oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje:
    - Sekcja P – edukacja,
    - Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
    - Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) uzupełniające - zabudowa usług nieuciążliwych oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje:

<sup>36</sup> Dodany przez § 2 pkt 36 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>37</sup> Dodany przez § 2 pkt 37 uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- Sekcja G – w zakresie handlu detalicznego,
  - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
  - Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
  - Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
  - Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
  - Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
  - Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
  - Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
- c) przeznaczenie podstawowe za wyjątkiem obiektów edukacji realizowane jako obiekty użyteczności publicznej z zielenią towarzyszącą ogólnodostępną,
- d) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i komunikacji;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 9 m; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 60 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego; oprócz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

#### **§ 56. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - zabudowa usług publicznych (PORT – Punkt Obsługi Ruchu Turystycznego) oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje:
    - Sekcja P – edukacja,
    - Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
    - Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) uzupełniające - zabudowa usług nieuciążliwych oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje:
    - Sekcja G – w zakresie handlu detalicznego,
    - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
    - Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
    - Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
    - Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,

- Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
  - Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
  - Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
- c) przeznaczenie podstawowe za wyjątkiem obiektów edukacji realizowane jako obiekty użyteczności publicznej z zielenią towarzyszącą ogólnodostępną,
  - d) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i komunikacji;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
  - 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
    - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
    - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
    - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
    - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
  - 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia działki – 5000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu działki – 60 m;
  - 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
    - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego; oprócz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w przypadku grodzenia działek lub wymiany ogrodzeń istniejących, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
    - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
    - d) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 57. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US1:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
  - a) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,

- b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 58. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US2:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
  - a) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 59. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US3:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
  - a) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 60.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US4**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) uzupełniające - zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
    - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
    - Sekcja P – edukacja,
    - Sekcja S – pozostałe usługi,
  - c) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 61.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US5**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) uzupełniające - zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
    - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
    - Sekcja P – edukacja,
    - Sekcja S – pozostałe usługi,
  - c) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:



- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 62.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US6**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) uzupełniające - zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
    - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
    - Sekcja P – edukacja,
    - Sekcja S – pozostałe usługi,
  - c) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §14 ust. 3,
  - c) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - d) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 63.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US7**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) uzupełniające - zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
    - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
    - Sekcja P – edukacja,
    - Sekcja S – pozostałe usługi,

- c) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły - dla nieruchomości graniczących z terenem ZNw2 nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych,
  - d) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 64. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US8:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa sportu i rekreacji z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) uzupełniające - zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje:
    - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne;
    - Sekcja P – edukacja,
    - Sekcja S – pozostałe usługi,
  - c) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i komunikacji;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°; dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach płaski,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,4,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 70%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
- b) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
- c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 65. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM1:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
    - 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 66. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM2:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
    - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
    - 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 67. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM3:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
    - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,

- b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
    - 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 68. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM4:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
    - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
    - 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu powyżej 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 69. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM5:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
    - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
    - 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 70. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM6:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;

- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
    - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
    - 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 71. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM7:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
    - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
    - 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 72. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM8:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
    - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
    - 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,

b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 73. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM9:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
    - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
    - 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 74. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM10:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
    - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
    - 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 75. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM11:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
    - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
    - 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły – w przypadku grodzenia działek (nieruchomości) lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne, za wyjątkiem ogrodzeń od strony dróg publicznych,
  - d) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 76. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM12:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
    - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
    - 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły – w przypadku grodzenia działek (nieruchomości) lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne, za wyjątkiem ogrodzeń od strony dróg publicznych i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - d) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 77. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM13:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
    - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
    - 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;

- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły – w przypadku grodzenia działek (nieruchomości) lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne,
  - d) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 78. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM14:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
    - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
    - 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) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
  - c) teren położony poza aglomeracją i należy uwzględnić przepisy §18 ust. 3 pkt 4.

**§ 79. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R1:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy,
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - b) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły - w przypadku grodzenia działek, dopuszcza się ogrodzenia proekologiczne lub ogrodzenia nie będące ogrodzeniami trwale związanymi z gruntem,
  - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego.

**§ 80. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R2:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego.

**§ 81. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R3:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego.

**§ 82. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem R4:**

- 1) przeznaczenie terenu – tereny rolnicze;



- 2) zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §14 ust. 3,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły - w przypadku grodzenia działek, dopuszcza się ogrodzenia proekologiczne lub ogrodzenia nie będące ogrodzeniami trwale związanymi z gruntem.

**§ 83. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL:**

- 1) przeznaczenie terenu - las;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) w przypadku grodzenia działek, dopuszcza się ogrodzenia proekologiczne lub ogrodzenia nie będące ogrodzeniami trwale związanymi z gruntem.

**§ 84. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP1:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni urządzonej – zabytkowy cmentarz;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami; dopuszcza się małą architekturę,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

**§ 85. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP2:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni parkowej (urządzonej);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami; dopuszcza się małą architekturę,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - b) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły.

**§ 86. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP3:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni parkowej (urządzonej);
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) dopuszcza się lokalizację: placów zabaw dla dzieci, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz obiektów małej architektury,
  - c) teren położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego.

**§ 87. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD:**

- 1) przeznaczenie terenu - rodzinne ogrody działkowe;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz lokalizacji budynków za wyjątkiem altan i obiektów gospodarczych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, odnoszących się do rodzinnych ogrodów działkowych, służących zaspokajaniu potrzeb użytkownika i jego rodziny w zakresie wypoczynku i rekreacji oraz prowadzenia upraw ogrodniczych, z wyłączeniem potrzeb mieszkaniowych i wykonywania działalności gospodarczej,
  - b) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m,
  - c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia głównych połaci w przedziale od 25° do 45°,

- d) intensywność zabudowy w przedziale od 0,02 do 0,15,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
    - 80% powierzchni działki w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych,
    - 60% powierzchni terenu ogólnego w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) nakaz stosowania ogrodzeń proekologicznych,
  - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
  - d) fragment terenu położony jest w granicach strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,
  - e) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń o których mowa w lit. d, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD10 nie może być mniejsza niż 42 m.

**§ 88. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZNw1:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 5%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, ścieżek przyrodniczych, ciągów pieszych, tras do jazdy konnej, ścieżek rowerowych, miejsc piknikowych, obiektów małej architektury oraz budowli sportowych i rekreacyjnych oraz innymi budowli, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę – wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
  - c) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez :
    - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych,
    - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
    - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznych związanych ze zbiornikami wodnymi,
    - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
  - d) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych, dla którego obowiązują ustalenia §14 ust. 5,
  - e) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły.

**§ 89. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZNw2:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 5%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych, ścieżek przyrodniczych, ciągów pieszych, tras do jazdy konnej, ścieżek rowerowych, miejsc piknikowych, obiektów

- małej architektury oraz budowli sportowych i rekreacyjnych oraz innymi budowli, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę – wraz z niezbędnym uzbrojeniem,
- c) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez :
    - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - odtworzenie naturalnej rzeźby terenu, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych,
    - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody w zbiornikach,
    - ochronę zachowanego starodrzewia liściastego oraz zbiorowisk roślinnych hydrogenicznym związanych ze zbiornikami wodnymi,
    - zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
  - d) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - e) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych, dla którego obowiązują ustalenia §14 ust. 5,
  - f) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły.

**§ 90. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WP1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe :
    - wał przeciwpowodziowy,
    - droga eksploatacyjna prowadzona od strony odpowietrznej,
  - b) uzupełniające - ścieżki piesze, drogi rowerowe;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły,
  - b) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły.

**§ 91. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WP2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe :
    - wał przeciwpowodziowy,
    - droga eksploatacyjna prowadzona od strony odpowietrznej,
  - b) uzupełniające - ścieżki piesze, drogi rowerowe;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły,
  - b) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły.

**§ 92. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – projektowana **Legionowska Trasa Mostowa**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
  - b) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - c) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - d) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - e) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych, dla którego obowiązują ustalenia §14 ust. 5,
  - f) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły.

**§ 93. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – istniejąca ulica **6 Pułku Piechoty**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

**§ 94. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – istniejąca ulica **Brzegowa**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12 m (15 m w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m;
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4.

**§ 95. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL3:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – ciąg ulic **Armii Poznań – 6 Pułku Piechoty**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m;
- b) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §14 ust. 3,
- c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
- d) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych, dla którego obowiązują ustalenia §14 ust. 5,
- e) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły.

**§ 96. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL4:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – istniejąca ulica **Brzegowa**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m;
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4.

**§ 97. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 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 4 m.

**§ 98. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m (15 m w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragmenty terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4.

**§ 99. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD3:**

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
- b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - 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 4 m.

**§ 100.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD4**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - 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 4 m.

**§ 101.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD5**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragmenty terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4.

**§ 102.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD6**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4.

**§ 103.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD7**:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment istniejącej ulicy **Brzegowej**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m (15 m w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4.

**§ 104. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD8:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m (15 m w rejonie placu do zawracania), zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości do 4 m,
  - b) teren położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej, gdzie należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4.

**§ 105. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD9:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawow  
e – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4,
  - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego.

**§ 106. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD10:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica **Gajowa**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,

- b) na terenie zlokalizowane są drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla których należy uwzględnić przepisy §14 ust. 3,
- c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4.

**§ 107. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD11:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4.

**§ 108. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD12:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4.

**§ 109. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD13:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4.

**§ 110. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD14:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,



- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4.

**§ 111. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD15:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §14 ust. 4.

**§ 112. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD16:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - 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 2 m.

**§ 113. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD17:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - 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 4 m.

**§ 114. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ1:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – istniejący publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość – 6 m,
  - 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 4 m.

**§ 115. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ2:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – istniejący publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość – 6 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego.

**§ 116. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ3:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – istniejący publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu – istniejąca ulica **Gajowa**,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość 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 2 m.

**§ 117. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KP:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – publiczny ciąg pieszy,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego

### **Rozdział 13**

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

**§ 118.** 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 14**

#### **Przepisy końcowe**

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

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

**§ 121.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**UZASADNIENIE**  
**UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej**

W dniu 08 marca 2018 r. Rada Miejska w Łomiankach podjęła uchwałę Nr XL/471/2018 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 2875 z dnia 21 marca 2018 r.), która została zmieniona uchwałą Nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 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).

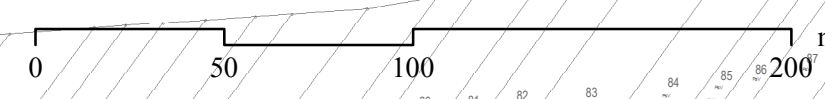




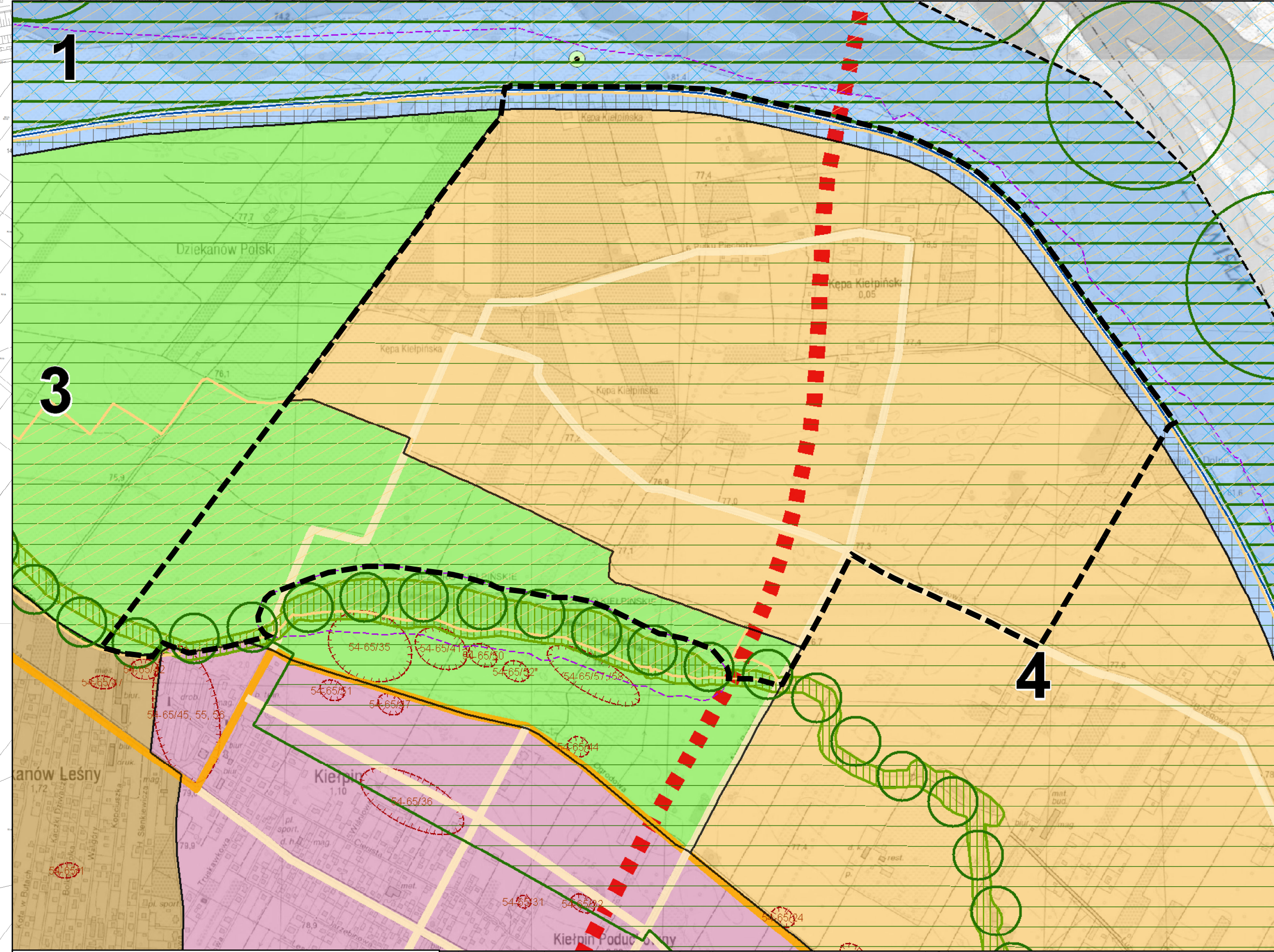
# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU KĘPY KIELPIŃSKIEJ

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XI.471/2018  
Rady Miejskiej w Lomiankach  
z dnia 8 marca 2018 r.

Skala: 1:2 000



Wyrzys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Lomianki  
Uchwała Rady Miejskiej w Lomiankach Nr IX/90/2015 z dnia 13 sierpnia 2015 r.  
z oznaczeniem granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kielpińskiej  
Skala 1:10 000



**OZNACZENIA**

**Granice i linie planu:**  
- granice planu  
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

**Przeznaczenie terenów:**  
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej  
- Up - tereny zabudowy usług publicznych  
- US - tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji  
- RM - tereny zabudowy zagrodowej  
- R - tereny rolnicze  
- ZL - las  
- ZP - tereny zieleni urządzonej parkowej  
- ZD - teren ogrodu działkowego  
- ZNw - tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi  
- WP - tereny wału przeciwpowodziowego

**Infrastruktura techniczna:**  
- KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego  
- KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej  
- KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej  
- KP1 - tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu  
- KP - teren publicznego ciągu pieszoegozowego

**Objekty i granice obszarów objętych ochroną:**  
- strefa ochronna siedliska pachnicy dębowej  
- obiekt dziedzictwa kulturowego wraz ze strefą ochrony  
- obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenu  
- strefa 12 m od lasu lub gruntów leśnych

**Obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych:**  
- granica obszaru Natura 2000 - Dolina Środkowej Wisły PLB140004  
- granica obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły PLH140029  
- drzewa rozpoznane jako zasiedlenie przez pachnicę dębową  
- granica wyznaczająca strefę o szerokości 50 m od wału przeciwpowodziowego  
- urządzenie melioracji wodnych szczytowych - rów melioracyjny  
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi  
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi ryz na 10 lat  
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi ryz na 100 lat  
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi ryz na 500 lat  
- obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego

**Oznaczenie informacyjne:**  
- granice sąsiadujących

