

**Uchwała Nr XCIV / 650 / 2024**  
**Rady Miejskiej w Łomiankach**  
**z dnia 29 lutego 2024 roku**

**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 XCIV / 650 / 2024  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 29 lutego 2024 roku**

**OBWIESZCZENIE  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH  
z dnia 29 lutego 2024 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 29 lutego 2024 roku

**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 uchwala, 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. Uchwala 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  $12^{\circ}$ , 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  $25^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  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 zadaszeń miejsc do parkowania, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż  $5\text{ m}^2$ , 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) nieruchomość publicznie dostępna – nieruchomość 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 zwierzyny 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 żywoplotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 11) ogrodzenie w formie żywoplotu – 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 (miejsca 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 (hydrogenicznymi) 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 ogrodniczych.

§ 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, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsc do parkowania), miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmieciowników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu 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 Kiełpińskiej (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 przęsł 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 ciekłu wodnego 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 barier 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 (zakończonego “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 jednorodzinny,
  - 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 zaopatrzonej 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) przeznacza 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 dopuszcza 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 wewnętrzne, 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 – Kampinoska Dolina Wisły – w przypadku groźby zniszczenia (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) uzupełniające – 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 – 1200 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 hydrogenicznym 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 hydrogenicznych 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 XCIV / 650 / 2024**  
**Rady Miejskiej w Łomiankach**  
**z dnia 29 lutego 2024 roku**  
**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).

Ponowne ogłoszenie tekstu jednolitego spowodowane jest Rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 25.01.2024 r., stwierdzającym nieważność *uchwały Nr LXXXIX/627/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z 21 grudnia 2023 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej.*

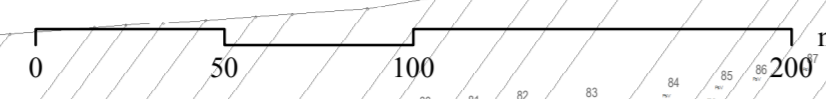




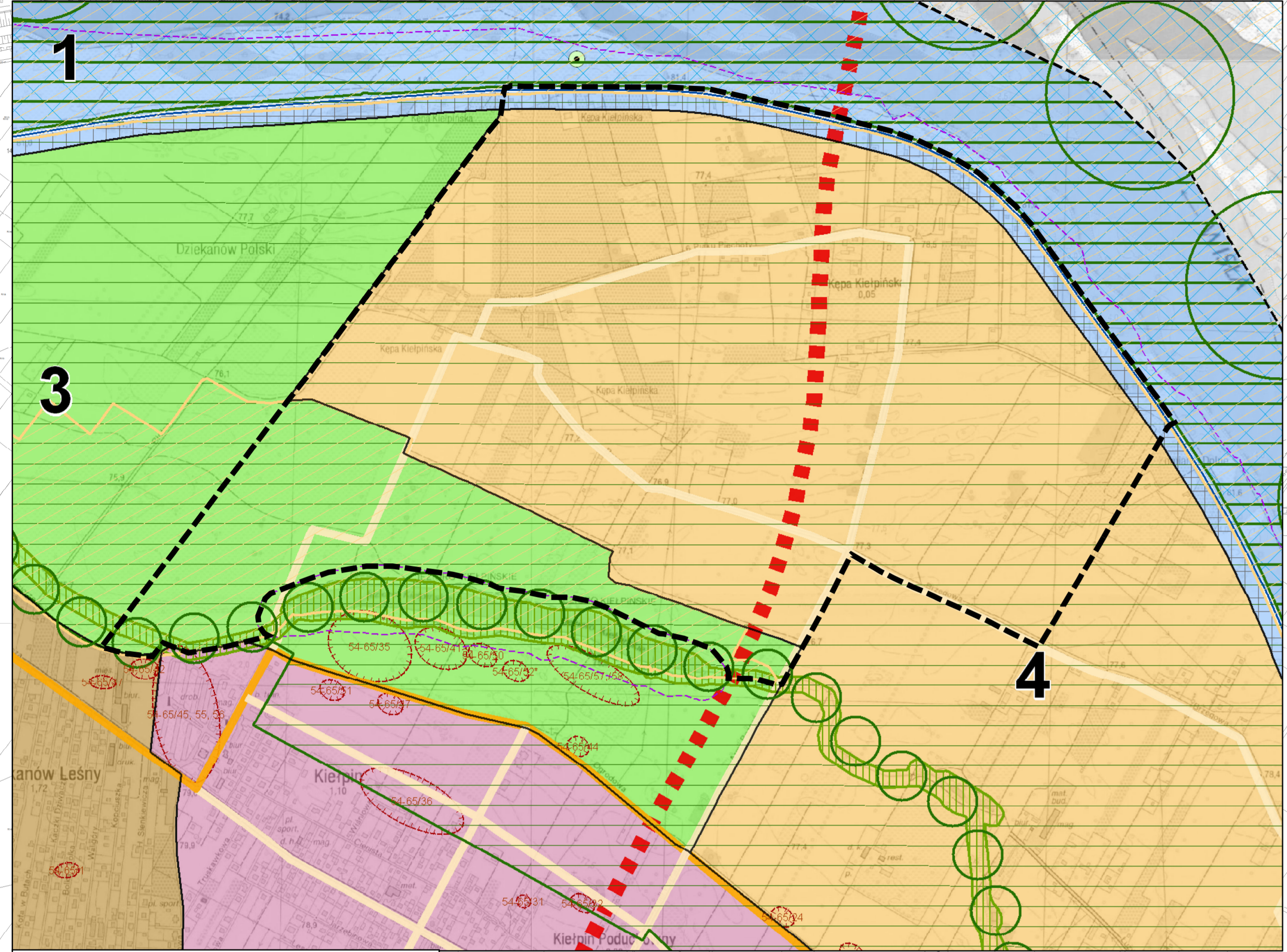
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU KĘPY KIELPIŃSKIEJ

Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XL/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 planu
  - granice terenów objętych planem
  - Granice terenów objętych planem**
    - teren o funkcji publicznej
    - teren o funkcji mieszkaniowej
    - teren o funkcji usług publicznych
    - teren o funkcji usługowej
    - teren o funkcji rekreacyjnej
    - teren o funkcji rolniczej
    - teren o funkcji leśnej
    - teren o funkcji zieleni urządzonej
    - teren o funkcji zieleni chronionej
    - teren o funkcji walów przeciwpowodziowych
    - teren o funkcji dróg publicznych
    - teren o funkcji ciągów pieszych
    - teren o funkcji obiektów i granic obszarów objętych ochroną
    - teren o funkcji strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej
    - teren o funkcji obiektu dziedzictwa kulturowego wraz ze strefą ochrony
    - teren o funkcji obszaru wymagającego szczególnych warunków zagospodarowania terenu
    - teren o funkcji strefy 12 m od lasu lub gruntów leśnych

- ustalenia planu**
- granica obszaru objętego planem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - zmierniarowane odległości określone w metrach
  - 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
    - KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
    - KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
    - KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
    - KPI - tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu
    - KP - teren publicznego ciągu pieszoego
  - objekty i granice obszarów objętych ochroną**
    - strefa ochronna siedliska pachnicy dębowej
    - strefa ochrony konserwatorskiej zabytkowego cmentarza ewangelickiego
    - 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 zasiedlone 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 sąsiedztwa