

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą Nr LIII/430/2022 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Zachód”, Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy wstępne**

**§1.**

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

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

**§2.**

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

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

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

- 1225 z późn. zm.); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 17) zabudowa istniejąca – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie zgodnego z przepisami procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

#### **§4.**

1. Ustalenia rozdziałów od 2 do 10 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi dla wszystkich terenów.
2. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) zwymiarowane odległości określone w metrach;
  - 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
  - 6) granice obszarów objętych ochroną:
    - a) 200-metrowa strefa ochronna siedliska pachnicy dębowej,
    - b) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
  - 7) elementy zagospodarowania przestrzennego terenu – zieleń izolacyjna.
4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 3 mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2 Przeznaczenie terenów**

#### **§5.**

1. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole podstawowego przeznaczenia terenu oznaczają:
  - 1) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
  - 2) MNB – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
  - 3) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 4) U – tereny usług;
  - 5) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
  - 6) KDL – teren drogi lokalnej;
  - 7) KDD – tereny dróg dojazdowych;
  - 8) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 9) IE – teren elektroenergetyki;
  - 10) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
  - 11) RMZ – teren zabudowy zagrodowej;
  - 12) Z – teren zieleni.
2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całego terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojazdów, dróg rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmiećników) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

## **Rozdział 3**

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

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

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

o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie granicy lub linii rozgraniczającej pomiędzy przecięciami z linią zabudowy obowiązują przepisy odrębne dotyczące lokalizacji obiektów budowlanych;

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

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

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

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

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

## **Rozdział 4**

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

### **§9.**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Rozdział 5**

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

### **§10.**

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

2. Na obszarze stref, o których mowa w ust. 1 obowiązuje postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków oraz z zakresu postępowania z zabytkami w procesie budowlanym.

## **Rozdział 6**

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

### **§11.**

1. Układ przestrzeni publicznych na obszarze planu tworzą:

- 1) tereny dróg zbiorczych oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ;
- 2) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem KDL;

- 3) tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD.
  2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust. 1:
    - 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
    - 2) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ujednoczenie:
      - a) koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
      - b) koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
      - c) oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
  - 3) nakazuje się stosowanie jednorodnych gatunkowo szpalerów, alei, żywopłotów w kompozycjach roślinnych.

## **Rozdział 7**

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

#### **§12.**

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

## **Rozdział 8**

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

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

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

## **Rozdział 9**

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

#### **§14.**

1. System publicznych terenów komunikacji obszaru planu tworzą:
  - 1) drogi oznaczone symbolem **1KDZ**, **2KDZ** (ul. Rolnicza) będące drogami zbiorczymi o ograniczonej dostępności, których funkcją w systemie komunikacji jest połączenie obszaru

objętego planem z pozostałą częścią gminy Łomianki oraz z gminami sąsiednimi położonymi na zachodzie;

- 2) droga publiczna oznaczona symbolem **KDL** (ulica Przyrodnicza) jest drogą lokalną o nieograniczonej dostępności i służy do obsługi ruchu lokalnego obszaru objętego planem;
- 3) drogi publiczne oznaczone symbolami od **1KDD** do **3KDD** są drogami dojazdowymi o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem.

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

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

- 1) szerokość dojazdu nie mniej niż 10 m z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku obsługi nie więcej niż 3 działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, dopuszcza się szerokość 6 m;
- 3) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego "ślepo") nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych.
4. W przypadkach gdy szerokość pasa drogowego jest mniejsza niż 8 m, dopuszcza się realizację drogi w postaci ciągu pieszo-jezdnego, to jest bez wyodrębnienia drogi dla pieszych.

**§15. Zasady obsługi parkingowej:**

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

## **Rozdział 10**

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

**§16.**

1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:
  - 1) przeznaczają się tereny dróg oznaczone symbolami **1KDZ**, **2KDZ**, **KDL**, **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**;
  - 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.
2. Ustalenia dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:
  - 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;
  - 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 90 mm;

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

## **Rozdział 11**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

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



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

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

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

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

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

- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
  - b) teren położony w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - c) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
  - d) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

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

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

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

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

- b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

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

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

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

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

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych – stanowisko archeologiczne o nr AZP 54-65/45,56,
  - b) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10%,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy jednego budynku – 250 m<sup>2</sup>,
  - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%,
  - g) maksymalna obsada na jednej działce budowlanej – 15 DPJ;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) teren położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
  - b) teren położony w graniach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła,
  - c) fragment terenu położony w granicach strefy ochronnej siedliska pachnicy dębowej; należy uwzględnić przepisy §12 ust. 4,
  - d) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 3 m.

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

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

## **Rozdział 12**

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

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

## **Rozdział 13**

### **Przepisy końcowe**

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

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

**§39.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**§40.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.