

Projekt

UCHWAŁA NR RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH

z dnia 2024 r.

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. 1465 i 1572) 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., zmienioną Uchwałą Nr VI/60/2024 z dnia 26 września 2024 r.

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

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

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

- 1) dach płaski - dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż 12°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych w przedziale od 25° do 40°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naswietla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dojazd – niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny

odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2242 oraz z 2024 r. poz. 726);

- 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 nadwieszń 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 m², 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2242 oraz z 2024 r. poz. 726); 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 – zielen 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) RZM – 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, dojeżdż i dojazdów, dróg rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników) oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 6. Zasady sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) na rysunku planu zostały ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg lub od obszarów czy obiektów objętych ochroną;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy z zastrzeżeniem, że w przypadku, gdy linia zabudowy dochodzi do granicy obszaru objętego planem lub linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, to na fragmencie granicy lub linii rozgraniczającej 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 ujednolicenie 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 odstępowanie 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) RZM – 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 m²;
- 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 (MNW i MNB) - 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 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – 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 szczególne 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 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - 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 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 1200 m²,
 - 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 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - 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) uzupełniająca - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – przeznaczenie terenu uzupełniająca dopuszcza się realizować wyłącznie na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;
- 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 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 500 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m²;
 - 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 m²;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
 - 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 m²,
 - 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 m²;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia działki – 500 m²,
- 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 zieleń 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 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 30 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 graniach 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 RZM:

- 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 m²,
 - 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.



MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "KIELPIN ZACHÓD"

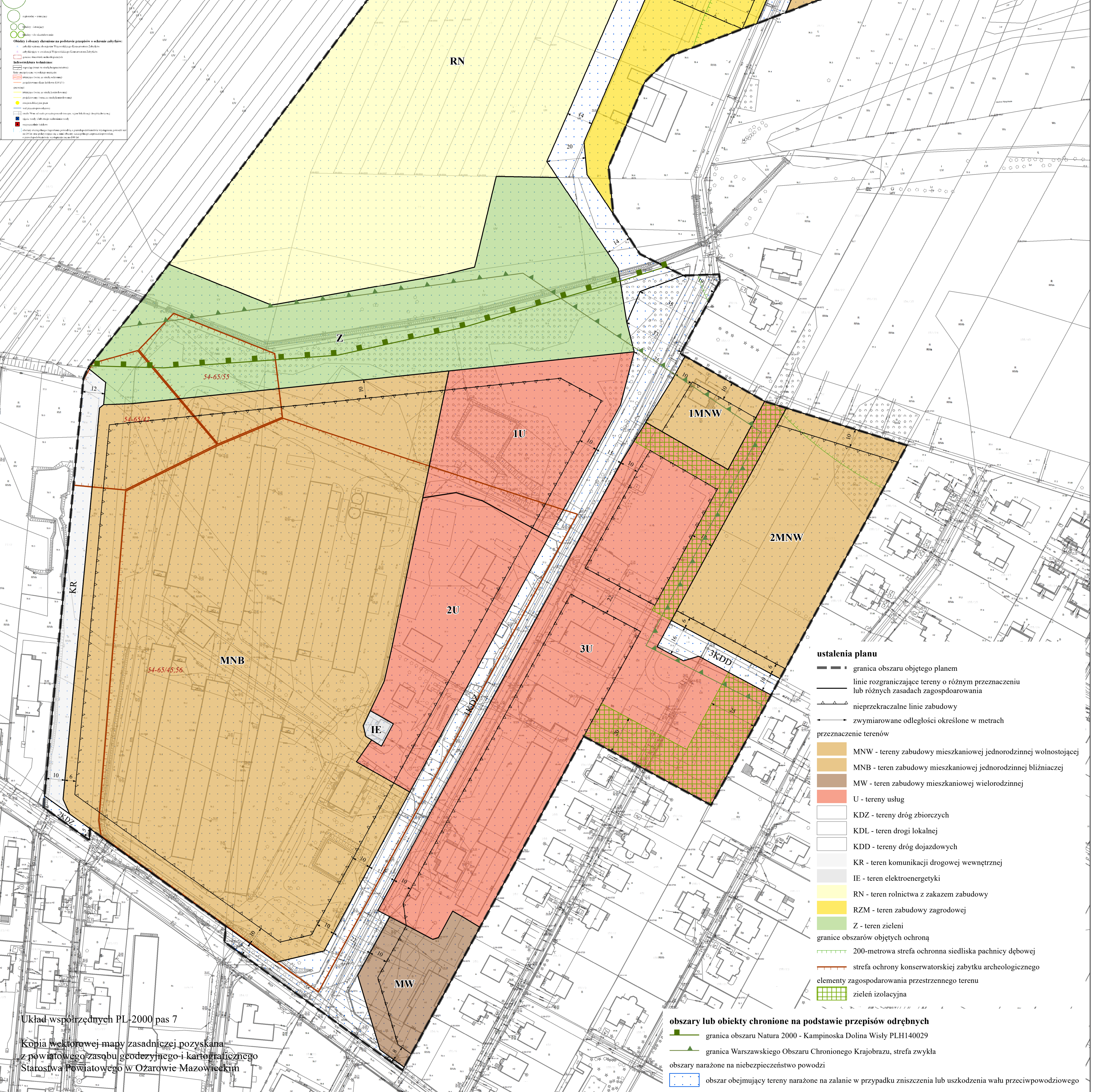
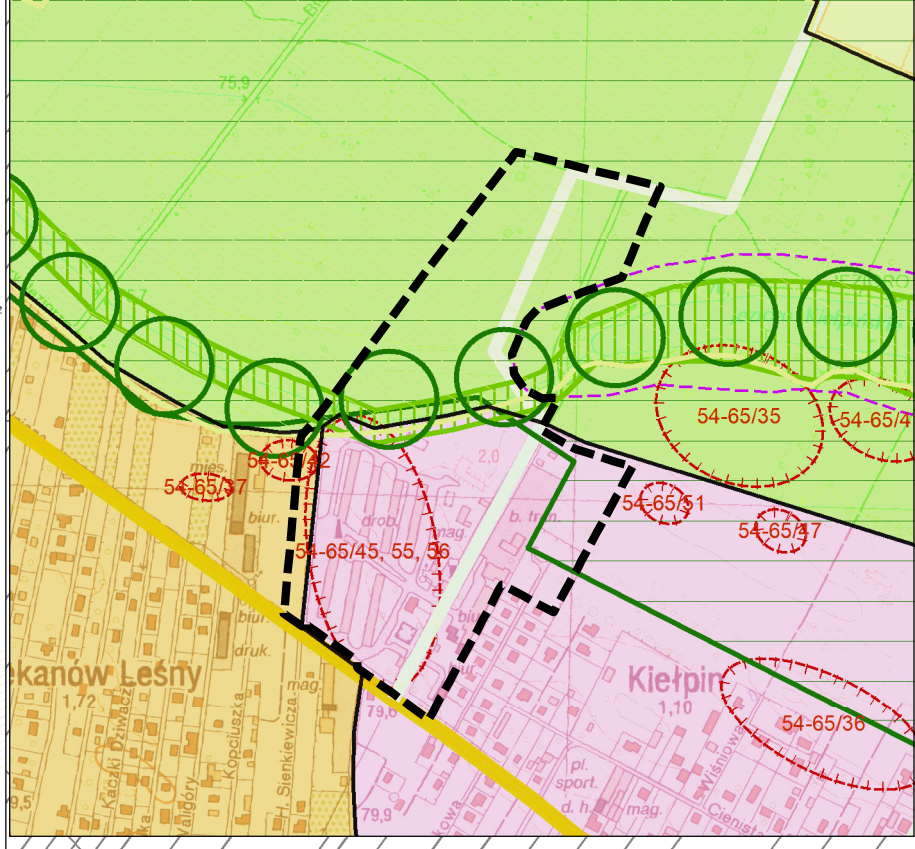
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia r.

Skala: 1:1 000

Wyrus ze studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki Uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach Nr IX/90/2015 z dnia 13 sierpnia 2015 r., zmieniona Uchwałą Nr VI/60/2024 z dnia 26 września 2024 r. z oznaczeniem granic obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Kielpin Zachód"

OZNACZENIA

- Granice i linie funkcjonalnych:**
- Obszary i linie chronione na podstawie przepisów w ochronie przyrody:**
- Obszary i linie chronione na podstawie przepisów w ochronie sady kamieni:**
- Infrastruktura techniczna:**
- Infrastruktura techniczna (zabudowa):**



ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnymi zasadami zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zwymerowane odległości określone w metrach
- przeznaczenie terenów
- MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MNB - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U - tereny usług
- KUZ - tereny dróg zbiorczych
- KDL - teren drogi lokalnej
- KDD - teren dróg dojazdowych
- KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- IE - teren elektroenergetyki
- RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM - teren zabudowy zagrodowej
- Z - teren zieleni
- granice obszarów objętych ochroną
- 200-metrowa strefa ochronna siedliska pachnicy dębowej
- strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego
- elementy zagospodarowania przestrzennego terenu
- zieleni izolacyjna

obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych

- granica obszaru Natura 2000 - Kampinoska Dolina Wisły PLH140029
- granica Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi
- obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego

Układ współrzędnych PL-2000 pas 7
Kopia wektorowej mapy zasadniczej pozyskana z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Powiatowego w Ożarowie Mazowieckim

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kielpin Zachód”

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza, Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Lp.		Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską		Uwagi
	Pkt				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1	30.09.2024	*	1318/1, 1318/2, 1318/3, 104/20, 104/21, 104/23, 104/25, 105/33, 106/28, 107/22 obr. 5.0008		X			Uwaga uwzględniona częściowo - wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej został utrzymany na terenach, które nie zmieniły przeznaczenia względem obowiązującego planu
	2					X			
2	1	30.09.2024	*	104/20, 104/21, 104/25, 105/26, 105/27, 105/28, 105/39, 106/21, 106/22, 106/23, 106/28, 107/17, 107/18, 107/22 obr. 5.0008		X			Uwaga uwzględniona częściowo - w planie ustalono nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej z warunkiem udziału gatunków zimozielonych na poziomie 70%.
	2					X			Uwaga uwzględniona częściowo - w planie ustalono nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej z warunkiem udziału gatunków zimozielonych na poziomie 70%.
	3					X			
	4					X			
	6					X			Uwaga uwzględniona częściowo - wskaźnik maksymalnej

										powierzchni zabudowy ustalony na poziomie 20%.
	7					X				
	9					X				
3	1	30.09.2024	*	104/20, 104/21, 104/25, 105/26, 105/27, 105/28, 105/39, 106/21, 106/22, 106/23, 106/28, 107/17, 107/18, 107/22 obr. 5.0008		X				Uwaga uwzględniona częściowo- w planie ustalono nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej z warunkiem udziału gatunków zimozielonych na poziomie 70%.
	2					X				Uwaga uwzględniona częściowo- w planie ustalono nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej z warunkiem udziału gatunków zimozielonych na poziomie 70%.
	3					X				
	4					X				
	6					X				Uwaga uwzględniona częściowo- wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy ustalony na poziomie 20%.
	7					X				
	9					X				

* - W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Łomiankach

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Zachód” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130), Rada Miejska w Łomiankach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 poz. 1465 i 1572), zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Zachód” należące do zadań własnych gminy to:

- 1) realizacja robót budowlanych obejmujących drogi gminne i infrastrukturę techniczną;
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w lub poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Realizacja inwestycji wskazanych w § 1 ust. 2 odbywa się według następujących zasad:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834 i 1222), ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717 i 1756), ustawy o samorządzie gminnym, ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679) i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834, 1089 i 1222);
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowanie najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie Prawo ochrony środowiska, o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy o finansach publicznych przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w Wieloletniej Prognozie Finansowej.

§ 4. 1. Zadania z zakresu realizacji robót budowlanych przy drogach gminnych finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjne finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia.....2024 r.

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kielpin Zachód” został opracowany 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 „Kielpin Zachód” (zwanego dalej „planem”).

Według uzasadnienia do ww. uchwały sporządzenie planu było wywołane koniecznością: *zmiany przebiegu ul. Przyrodniczej na odcinku przebiegającym przez teren rezerwatu przyrody „Jezioro Kielpińskie” (po zachodniej stronie jeziora Kielpińskiego), powiększenia terenu Komunikacji Miejskiej Łomianki Sp. z o.o. o nowo nabyte nieruchomości oraz wyznaczenia nowych terenów pod lokalizację gminnych inwestycji celu publicznego.*

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej jego sporządzenie.

Plan dotyczy zwartego obszaru o powierzchni 19,36 ha położonego w zachodniej części sołectwa Kielpin, po północnej stronie ul. Rolniczej (w granicach obrębów ewidencyjnych 143205_5.0004 i 143205_5.0008).

Na potrzeby sporządzanego planu dokonano licznych wizji terenowych, które wraz z aktualnymi i archiwalnymi ortofotomapami posłużyły do roboczego uszczegółowienia i aktualizacji podstawowego opracowania ekofizjograficznego Łomianek. Przy pomocy narzędzi GIS oraz danych przestrzennych zgromadzonych w Systemie Informacji Przestrzennej Łomianek, przeanalizowano stan własności, ruch budowlany oraz poddano ocenie uwarunkowania ochrony środowiska, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe, w tym warunki geotechniczne posadowienia budynków, oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Ponadto zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego, rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, obronności i bezpieczeństwa państwa oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Podobnie jak cała gmina obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego. Ponadto położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215. Północna część obszaru planu położona jest w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefa zwykła, a także w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły PLH140029. Większość obszaru planu położona jest w granicach obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.

W granicach obszaru planu znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków pod numerami AZP 54-65/42, AZP 54-65/45,56, AZP 54-65/55. Są to cmentarzyska, pozostałości osady i pozostałości kurhanu z młodszej epoki kamienia, okresu lateńskiego, okresu wpływów rzymskich i średniowiecza, datowane od IV tys. p.n.e. do IX w. n.e. Zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie na podstawie analogii z innymi zabytkami tego rodzaju można przypuszczać, że w miejscu ich odkrycia i w ich otoczeniu mogą znajdować się zachowane – bądź w formie rozrzutu w warstwie przypowierzchniowej bądź (i) w formie warstw kulturowych i obiektów przestrzennych – relikty dawnego osadnictwa.

Obszar objęty planem stanowi mozaikę gruntów zabudowanych (40,4%), w tym zabudowanych gruntów rolnych, oraz gruntów rolnych (53%). Istniejąca zabudowa to przede wszystkim budynki usługowe i magazynowe Komunikacji Miejskiej Łomianki Sp. z o.o., zlokalizowane we wschodniej części obszaru, oraz budynki dużego gospodarstwa rolnego, zlokalizowanego w zachodniej części obszaru.

Zgodnie ze *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki* (zwanym dalej „Studium”), zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, zmienionym Uchwałą Nr VI/60/2024 z dnia 26 września 2024 r., obszar planu jest położony w strefie 3 – Dolina Łomiankowska – rolnictwo i rekreacja, strefie 6.1 - Mieszkaniowa Ekstensywna i Średnio Intensywna, oraz strefie 7 - Centralna wielofunkcyjna.

Niewielki fragment obszaru objętego planem znajduje się w strefie 3 – Dolina Łomiankowska – rolnictwo i rekreacja. Dla strefy tej Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny objęte formami ochrony przyrody, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny rolnicze oraz tereny zabudowy zagrodowej - w tym gospodarstwa agroturystyczne. Jako przeznaczenie dopełniające

przewidziano: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji (w tym turystyki oraz tereny zabudowy usługowej (obiekty użyteczności publicznej), z tym że tereny sportu i rekreacji oraz tereny zabudowy usługowej dopuszczone zostały wyłącznie w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”.

Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 3: tereny zabudowy zagrodowej (w tym z agroturystyką) - powierzchnia działki - nie mniej niż 5000 m², udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 85%, tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej (2000m²/50%).

Dla strefy 6.1 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny zabudowy pensjonatowej, tereny zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstwa agroturystyczne, tereny zabudowy usługowej – obiekty użyteczności publicznej, tereny zabudowy usługowej, tereny sportu i rekreacji, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny sportu, rekreacji, tereny rolnicze (w przypadku braku zgód rolnych), tereny leśne, tereny zieleni urządzonej (w tym izolacyjnej).

Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 6.1: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki - nie mniej niż 1200 m², udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (1000m²/60%), tereny zabudowy zagrodowej (w tym z agroturystyką) (5000 m²/85%), tereny zabudowy pensjonatowej (2500m²/70%), tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej (2000m²/30%), tereny zabudowy usługowej (1200m²/50%), tereny usługowe w sąsiedztwie ul. Kolejowej (1200m²/30%).

Natomiast dla strefy nr 7 Studium przewiduje jako przeznaczenie dominujące: zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową, zabudowę śródmiejską wielofunkcyjną, zabudowę usługową - usługi komercyjne (podstawowe i ponadlokalne), zabudowę usługową - obiekty użyteczności publicznej. Jako przeznaczenie dopełniające: tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji, istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Określone przez Studium wskaźniki zagospodarowania dla strefy 7: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - powierzchnia działki - nie mniej niż 500 m², udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (400m²/50%), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej (250m²/25%), tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej (1000m²/50%), tereny zabudowy usługowej (poza obiektami użyteczności publicznej) (500m²/50%), tereny usługowe w sąsiedztwie ul. Kolejowej (1200m²/40%), tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (nie ustala się/25%).

Rozwiązania przyjęte w planie nie naruszają ustaleń Studium.

Aktualnie na obszarze objętym planem obowiązują:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”, uchwalony uchwałą Nr LIV/409/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 września 2010 r.;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski, uchwalony uchwałą Nr XXXIX/460/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 25 stycznia 2018 r.;
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Kępy Kiełpińskiej, uchwalony uchwałą Nr XL/471/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 r.;
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny część B”, uchwalony uchwałą Nr XLV/525/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 16 października 2018 r.

W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w granicach obszaru planu ustalono następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami MN, MN3, MN8 i MN21;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem MW;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami U1, U2, U3 i U2;
- 4) teren zabudowy zagrodowej oznaczony symbolem RM11;
- 5) teren rolniczy oznaczony symbolem R1;

- 6) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZP;
- 7) teren zielenie w chronionym krajobrazie z wodami oznaczony symbolem ZNw1;
- 8) tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody oznaczone symbolami ZN1 i ZN2;
- 9) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczone symbolami KDZ1, KDZ2 i KDZ1;
- 10) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami KDL1 i KDL2;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami KDD i KDD5;
- 12) teren urządzeń infrastruktury technicznej – energetyka, oznaczony symbolem E.

Po przeanalizowaniu wszystkich uwarunkowań opracowany został projekt planu. W wykonanej na potrzeby strategicznej oceny oddziaływania planu na środowisko prognozie oddziaływania na środowisko stwierdzono, że ustalenia planu nie są sprzeczne z zasadami określonymi dla obszarów chronionych. Nie przewiduje się znaczącego negatywnego oddziaływania na zdrowie ludzi i środowisko przyrodnicze w tym: zwierzęta, rośliny, bioróżnorodność, obszary chronione, powierzchnię ziemi, walory krajobrazowe jakość wód podziemnych i powierzchniowych, jakość powietrza, klimat, zasoby naturalne oraz zabytki i dobra materialne. Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na cele wyznaczone dla jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych. Plan zakłada umożliwienie rozwoju zabudowy z zachowaniem odpowiednich parametrów powierzchni biologicznie czynnej oraz przy zachowaniu przepisów z zakresu ochrony przyrody. Uznano, że rozwiązania przyjęte w planie są odpowiednie z punktu widzenia ekonomii i ochrony środowiska. W planie prawidłowo uwzględniono przepisy chroniące środowisko. Dostosowanie się do zakazów oraz nakazów ustalonych planem zapewni prawidłowe funkcjonowanie środowiska przyrodniczego.

Obszar objęty planem został podzielony na dziewiętnaście terenów, stanowiących dwanaście klas przeznaczenia terenu. Największy udział powierzchniowy (24,23% powierzchni obszaru planu) w strukturze funkcjonalno-przestrzennej obszaru zajmuje teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej. 8,61% powierzchni obszaru planu przeznaczone zostało pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna zajmuje 1,47% powierzchni obszaru planu. Pod tereny usługowe przeznaczono 18,85% powierzchni obszaru planu. 20,94% powierzchni obszaru planu zajmuje teren rolnictwa z zakazem zabudowy, natomiast teren zabudowy zagrodowej zajmuje 6,21% powierzchni. Teren zieleni zajmuje 8,81% powierzchni obszaru planu. Zaledwie 0,12% powierzchni obszaru planu zajmuje teren elektroenergetyki. Pozostałe 10,76% powierzchni obszaru stanowi układ komunikacyjny.

W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w planie ustalono zasady sytuowania obiektów budowlanych oraz szczególne warunki kształtowania istniejącej zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych w przypadku gdy lokalizacja, gabaryty zabudowy lub zagospodarowanie działek odbiega od ustalonych planem. Mając na względzie walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru planu sformułowano ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych. Uwzględniając wymagania ochrony środowiska ustalono nakaz utwardzania lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, a także ograniczenia stosowania urządzeń i instalacji, które nie zapewniają określonych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery, oraz ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych. Ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii (w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a także zakaz lokalizacji i prowadzenia działalności usługowej lub rzemieślniczej, której oddziaływanie powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska. Planem ustalono relację pomiędzy ustalonym planem przeznaczeniem i przepisami odrębnymi ustalającymi dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku. Od drzew rozpoznanych jako zasiedlone przez pachnicę dębową, zlokalizowanych poza obszarem planu, wyznaczono 200-metrową strefą ochronną siedliska pachnicy dębowej. Ochroną na podstawie ustaleń planu objęto trzy stanowiska archeologiczne, poprzez wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

W stosunku do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego planem wprowadzono następujące zmiany:

- wyznaczono nowy przebieg ul. Przyrodniczej (teren oznaczony symbolem KDL),
- zaprojektowano przedłużenie ul. Przyrodniczej w kierunku zachodnim (teren oznaczony symbolem 1KDD),
- zlikwidowano połączenie al. Fryderyka Chopina z przedłużeniem ul. Kościelna Droga (teren oznaczony symbolem 3KDD),

- zmniejszono szerokość pasa drogowego przedłużenia ul. Kościelna Droga (teren oznaczony symbolem 1KDZ),
- wyznaczono nową drogę wewnętrzną (teren oznaczony symbolem KR), która ma służyć do obsługi osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej (teren oznaczony symbolem MNB),
- powiększono teren Komunikacji Miejskiej Łomianki Sp. z o.o. o nowo nabyte nieruchomości (teren oznaczony symbolem 3U),
- wyznaczono teren usług (teren oznaczony symbolem 1U) pod lokalizację gminnych inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z wymogami art. 15 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) plan zawiera ustalenia w następującym zakresie:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- stawki procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających wprowadzenie takich przepisów, w planie nie ustalono:

- zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich obiektów i obszarów w graniach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na niewystępowanie takich terenów w granicach planu,
- granic i sposobu zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na nie sporządzenie audytu krajobrazowego dla obszaru województwa mazowieckiego,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Mając na względzie cel sporządzenia planu oraz nienaruszalność postanowień studium przez ustalenia planu, po uwzględnieniu uwarunkowań istniejącego sposobu zagospodarowania terenu, a także interesów osób prawnych z terenów objętych planem, nie brano pod uwagę rozwiązań alternatywnych w zakresie przeznaczenie terenu i podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu.

Sporządzanie planu przebiegało zgodnie z procedurą formalno-prawną określoną w ustawie o planowaniu, z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko według przepisów odrębnych ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Po podjęciu uchwały przez Radę Miejską w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu, w dniu 8 marca 2022 r. w Biuletynie Informacyjnym Miasto i Gmina Łomianki ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie, informujące o podjęciu uchwały oraz o możliwości składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, do 8 kwietnia 2022 r.,

wpłynęły 24 pisma zawierające w sumie 127 wniosków. Sporządzający plan postanowił 83 wnioski uwzględnić, w tym 20 wniosków uwzględnić częściowo, a 44 wnioski postanowił nieuwzględnić.

Uwzględnione zostały wnioski dotyczące:

- przedłużenia ul. Przyrodniczej po działce 358 tak, aby przebiegała poza obszarem rezerwatu i nie wchodziła na działkę 37;
- nie planowania osiedli mieszkaniowych przy rezerwacie (teren ochronny i korytarz ekologiczny) – ewentualnie zabudowa zagrodowa na działkach 2000 m²;
- objęcia działek 1318/1, 1318/2, 1318/3, 104/20, 104/21, 104/25, 104/26, 105/26, 105/27, 105/33, 105/23, 105/28, 106/21, 106/22, 106/23, 106/24, 106/28, 107/17, 107/18, 107/22, 105/7 z obr. 5.0008 jednolitym planem zagospodarowania przestrzennego i przeznaczenie gruntów pod działalność usługową;
- zgodnie z obowiązującym studium – ustalenie udziału terenu powierzchni biologicznie czynnej na nie mniej niż 50% dla działek 104/26, 104/21, 104/25, 105/27, 105/33, 105/28, 106/23, 106/22, 106/28, 107/22, 107/18, 1318/1, 1318/3, 1318/2;
- zlikwidowania obecnego w mpzp połączenia ul. Chopina z ul. Rolniczą;
- zmiany przebiegu ul. Przyrodniczej na odcinku przebiegającym przez teren rezerwatu przyrody. Nowy przebieg drogi powinien być wyznaczony w taki sposób, aby droga omijała rezerwat przyrody.

Częściowo uwzględnione zostały wnioski dotyczące wprowadzenia zieleni izolacyjnej wzdłuż całego ogrodzenia bazy KMŁ.

Nieuwzględnione wnioski dotyczyły:

- nie rozbudowywania w kierunku wschodnim zajezdni autobusowej położonej w Kiełpinie przy ul. Rolniczej 248. Sprzeciw wobec zmiany przeznaczenia działek o numerach 104/20, 104/21, 104/25, 104/23, 104/26, 105/26, 105/27, 105/33, 105/31, 105/34, 105/28, 106/21, 106/22, 106/23, 106/28, 106/26, 106/29, 107/17, 107/18, 107/22, 107/20, 107/23 na działalność gospodarczą i pod zabudowę przemysłową;
- wykupienia działek po satysfakcjonujących cenach;
- dla działek 105/34, 106/29, 107/23 wpisania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o małej intensywności tylko w układzie wolnostojącym;
- w ramach rozbudowy KMŁ możliwości sytuowania zabudowań tylko na działkach 1318/1, 1318/3 należących do bazy KMŁ;
- przeznaczenia działek o nr ew. 125, 354/1, 459, 460, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469 obręb 5.0008 i dz. nr ew. 79 obręb 5.0004 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług oraz części działek o nr ew. 99/1 i 459 obręb Kiełpin po zieleni urządzonej;
- przeznaczenia działki o nr ew. 1325 obręb 5.0008 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Pismem z dnia 8 marca 2022 r. Burmistrz wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko – zwanej dalej prognozą ooś. W wyznaczonym terminie żaden z organów nie przesłał swojego uzgodnienia. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska przesłał swoje stanowisko pismem z dnia 5 sierpnia 2022 r.

Również 8 marca 2022 r. Burmistrz Łomianek zawiadomił odpowiednie do opiniowania i uzgadniania instytucje o przystąpieniu do sporządzania planu. Na pismo Burmistrza odpowiedziało dziewięć organów, z których pięć zgłosiło swoje wnioski. Dotyczyły one:

- uwzględnienia istniejących gazociągów, możliwości ich przebudowy oraz budowy nowych gazociągów - Polska Spółka Gazownictwa;
- uwzględnienia zachowania i rozbudowy istniejących linii elektroenergetycznych wysokich napięć (WN) 110 kV, średnich napięć (SN) 15kV i niskich napięć (nN) 0,4 kV oraz istniejących stacji rozdzielczych transformatorowych i transformatorowo-rozdzielczych WN/SN i SN/nN - PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa;
- uwzględnienia zapisów dotyczących niepogorszenia warunków ochrony przeciwpożarowej - Komendant Powiatowy Państwowej Straży Pożarnej;
- uwzględnienia zadań i kierunków działań wynikających z zapisów Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego – Zarząd Województwa Mazowieckiego;

- ustalenia ochrony zabytków archeologicznych (stanowisk archeologicznych nr AZP 54-65/42, 54-65/45, 54-65/55 i 54-65/56) – Wojewódzki Konserwator Zabytków.

Równolegle do procedury formalno-prawnej określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan został poddany konsultacjom społecznym, zgodnie z Zarządzeniem Nr WAO.0050.3.2023 Burmistrza Łomianek z dnia 3 stycznia 2023 r. W terminie od 23 stycznia do 13 lutego 2022 r.:

- zrealizowane zostało spotkanie z mieszkańcami,
- urzędnicy Wydziału Geodezji, Gospodarki Nieruchomościami i Zagospodarowania Przestrzennego udzielali informacji na temat przyjętych w koncepcji planu rozwiązań,
- możliwe było składanie opinii na temat koncepcji planu.

Zgłoszone w toku przeprowadzonych konsultacji społecznych opinie stały się podstawą do sporządzenia projektu planu.

Po zakończeniu prac nad sporządzaniem projektu planu w dniu 30 sierpnia 2023 r. Burmistrz Łomianek skierował projekt planu do organów i instytucji w celu uzyskania odpowiednich uzgodnień i opinii.

Na wystąpienie Burmistrza Łomianek w wymaganym terminie 5 organów projekt planu uzgodniło przesyłając odpowiedzi na piśmie. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie przesłało decyzję umarzającą postępowanie w zakresie uzgodnienia projektu planu, z uwagi na położenie obszaru planu poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią. Dyrektor Okręgowego Urzędu Górniczego w Warszawie przesłał postanowienie odmawiające wszczęcia postępowania w sprawie uzgodnienia projektu planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków odmówiły uzgodnienia projektu planu i jednocześnie wskazały warunki, po spełnieniu których może nastąpić uzgodnienie. Pozostałe organy nie odpowiedziały, a tym samym udzieliły tzw. milczącego uzgodnienia.

Na wystąpienie Burmistrza Łomianek o zaopiniowanie projektu planu w wymaganym terminie odpowiedziały 4 organy. W swojej odpowiedzi Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. poinformował o braku podstaw do zaopiniowania projektu planu.

Po uszczegółowieniu ustaleń projektu planu w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w dniu 17 stycznia 2024 r. projekt planu został ponownie przesłany do Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który projekt planu uzgodnił.

Po uszczegółowieniu ustaleń projektu planu w zakresie zasad ochrony przyrody w dniu 16 lutego 2024 r. projekt planu został ponownie przesłany do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie, który nie odpowiedział w wyznaczonym terminie.

Projekt planu wraz z prognozą oś została zaopiniowana przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Wydanie opinii poprzedziło posiedzenie Komisji, które odbyło się 19 lipca 2024 r. podczas którego członkowie komisji przedstawili swoje uwagi.

W związku z niewystępowaniem gruntów leśnych w granicach obszaru planu nie zachodziła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

W granicach planu występują rozproszone działki z gruntami rolnymi klas III. Nie zachodziła jednak konieczność wystąpienia do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z wnioskiem o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ dla gruntów tych wydane zostały już zgody na zmianę przeznaczenia. Pierwsza w dniu 9 stycznia 1984 r. przez Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, w ramach procedury sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Łomianki. Druga wydana została przez Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej w dniu 16 lutego 1993 r. w ramach przeprowadzania procedury sporządzania ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki.

W dniu 3 września 2024 r. w Biuletynie Informacyjnym Urzędu Miejskiego Miasto i Gmina Łomianki ukazało się ogłoszenie, a na tablicach ogłoszeń oraz na stronie bip.lomianki.pl obwieszczenie informujące o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu planu, a co za tym idzie o możliwości zapoznania się z projektem, dokumentacją oraz możliwością zgłoszenia uwag. W dniach od 17 września do 14 października 2024 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oś. W trakcie wyłożenia odbyła się dyskusja publiczna (dnia 7 października 2024 r.), na której zostały omówione i przedyskutowane z zebranymi mieszkańcami rozwiązania przyjęte w projekcie planu.

W wyznaczonym terminie, do 31 października 2024 r., do projektu planu wpłynęły 3 uwagi.

Uwaga oznaczona w wykazie nr 1, z dnia 30 września 2024 r., zawiera 2 punkty:

- 1) wniosek o nie zmniejszanie obowiązującej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach wokół jeziora Kiełpińskiego, tj. obszar pomiędzy ul. Rolniczą i ul. Zielną, ograniczony od południowego wschodu ul. Armii Poznań, a od północnego-zachodu ul. Błotną;
Uwaga w tym punkcie **została uwzględniona częściowo** przez Burmistrza. Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej został utrzymany na terenach, które nie zmieniły przeznaczenia. Wskaźnik został zmniejszony na terenach, które zmieniły przeznaczenie na teren usług.
- 2) wniosek o przeniesienie zajezdni autobusowej w Kiełpinie z terenów zalewowych na tereny położone np. w pobliżu trasy gdańskiej lub projektowanej nowej trasy E7;
Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza, gdyż wykraczała poza zakres ustaleń planu.
Uwaga oznaczona w wykazie nr 2, z dnia 30 września 2024 r., zawiera 9 punktów:
 - 1) wzdłuż ogrodzenia terenu oznaczonego symbolem 3U wprowadzić nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 20 m złożonego z rodzimych gatunków drzew oraz krzewów, liściastych i iglastych, przy czym udział gatunków zimozielonych nie może być mniejszy niż 80%;
Uwaga w tym punkcie **została częściowo uwzględniona** przez Burmistrza. W planie ustalono nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż wskazanych na rysunku planu granic terenu oznaczonego symbolem 3U z warunkiem udziału gatunków zimozielonych na poziomie 70%.
 - 2) wprowadzić nakaz wykonania nasadzeń w pasie zieleni izolacyjnej poprzez wykonanie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej (80%), złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającej funkcjonalnie i optycznie teren zabudowy usługowej od terenów mieszkaniowych - zieleń zimozielona liściasto-iglasta w postaci grabów, sosen, świerków, jodeł;
Uwaga w tym punkcie **została częściowo uwzględniona** przez Burmistrza. W planie ustalono nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż wskazanych na rysunku planu granic terenu oznaczonego symbolem 3U z warunkiem udziału gatunków zimozielonych na poziomie 70%
 - 3) wprowadzić zalecenia zastosowania następującej zieleni: Acer campestre- soliter wysokopienny, - Alnus incana 'Aurea', - Crataegus x media 'Paul's Scarlet' soliter wysokopienny, - Prunus avium *Plena' soliter wysokopienny- Tilia tomentosa 'Varsaviensis'- soliter wysokopienny, - Quercus rubra - soliter wysokopienny ; Carpinus betulus grab pospolity; Grab pospolity monumentalis. Ponadto drzewa iglaste: jodły - Abies balsamea; Jodła kaukaska - Abies nordmanniana; Sosna czarna - Pinus nigra ; Świerk serbski - Picea omorika;
Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. W ramach Miejskiego Planu Adaptacji do Zmian Klimatu opracowane zostały Kierunki gospodarowania zielenią na terenie gminy Łomianki, w ramach których określony został wykaz gatunków rekomendowanych do nasadzeń na terenie gminy Łomianki.
- 4) pas zieleni izolacyjnej zamiast proponowanej szerokości 25 m powinien mieć 30 m, a zamiast proponowanych 20 m powinien mieć 25 m;
Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Zwiększenie szerokości pasa zieleni nie przełoży się na polepszenie warunków izolacyjnych.
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Zwiększenie poziomu wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej będzie utrudniało realizację podstawowego przeznaczenia terenu - nieuciążliwej zabudowy usługowej.
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% z tolerancją 5%;
Uwaga w tym punkcie **została częściowo uwzględniona** przez Burmistrza. Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy ustalony na poziomie 20%. W planie nie ma możliwości ustalenia tolerancji dla wskaźnika.
- 7) maksymalna wysokość: budynków usługowych - 8 m, garaży i budynków gospodarczych - 5 m, z wyłączeniem masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej - 12 m, (poza istniejącymi), pozostałych obiektów budowlanych - 2 m.
Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Wysokość zabudowy została ustalona na identycznym poziomie jak w obowiązującym planie miejscowym.
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki - 5000 m², minimalna szerokość frontu działki - 30 m;

- Uwaga w tym punkcie **została uwzględniona** przez Burmistrza.
- 9) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3;
Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Zmniejszenie poziomu maksymalnej intensywności zabudowy będzie utrudniało realizację podstawowego przeznaczenia terenu - nieuciążliwej zabudowy usługowej.
Uwaga oznaczona w wykazie nr 3, z dnia 30 września 2024 r., zawiera 9 punktów:
- 1) wzdłuż ogrodzenia terenu oznaczonego symbolem 3U wprowadzić nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 20 m złożonego z rodzimych gatunków drzew oraz krzewów, liściastych i iglastych, przy czym udział gatunków zimozielonych nie może być mniejszy niż 80%;
Uwaga w tym punkcie **została częściowo uwzględniona** przez Burmistrza. W planie ustalono nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż wskazanych na rysunku planu granic terenu oznaczonego symbolem 3U z warunkiem udziału gatunków zimozielonych na poziomie 70%.
- 2) wprowadzić nakaz wykonania nasadzeń w pasie zieleni izolacyjnej poprzez wykonanie pasa zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej (80%), złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającej funkcjonalnie i optycznie teren zabudowy usługowej od terenów mieszkaniowych - zieleni zimozielona liściasto-iglasta w postaci grabów, sosen, świerków, jodeł;
Uwaga w tym punkcie **została częściowo uwzględniona** przez Burmistrza. W planie ustalono nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż wskazanych na rysunku planu granic terenu oznaczonego symbolem 3U z warunkiem udziału gatunków zimozielonych na poziomie 70%.
- 3) wprowadzić zalecania zastosowania następującej zieleni: Acer campestre- soliter wysokopienny, - Alnus incana 'Aurea', - Crataegus x media 'Paul's Scarlet' soliter wysokopienny, - Prunus avium *Plena' soliter wysokopienny- Tilia tomentosa 'Varsaviensis'- soliter wysokopienny, - Quercus rubra - soliter wysokopienny ; Carpinus betulus grab pospolity; Grab pospolity monumentalis. Ponadto drzewa iglaste: jodły - Abies balsamea; Jodła kaukaska - Abies nordmanniana; Sosna czarna - Pinus nigra; Świerk serbski - Picea omorika;
Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. W ramach Miejskiego Planu Adaptacji do Zmian Klimatu opracowane zostały Kierunki gospodarowania zielenią na terenie gminy Łomianki, w ramach których określony został wykaz gatunków rekomendowanych do nasadzeń na terenie gminy Łomianki.
- 4) pas zieleni izolacyjnej zamiast proponowanej szerokości 25 m powinien mieć 30 m, a zamiast proponowanych 20 m powinien mieć 25 m;
Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Zwiększenie szerokości pasa zieleni nie przeloży się na polepszenie warunków izolacyjnych.
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 60%;
Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Zwiększenie poziomu wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej będzie utrudniało realizację podstawowego przeznaczenia terenu - nieuciążliwej zabudowy usługowej.
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% z tolerancją 5%;
Uwaga w tym punkcie **została częściowo uwzględniona** przez Burmistrza. Wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy ustalony na poziomie 20%. W planie nie ma możliwości ustalenia tolerancji dla wskaźnika.
- 7) maksymalna wysokość: budynków usługowych - 8 m, garaży i budynków gospodarczych - 5 m, z wyłączeniem masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej - 12 m, (poza istniejącymi), pozostałych obiektów budowlanych - 2 m.
Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Wysokość zabudowy została ustalona na identycznym poziomie jak w obowiązującym planie miejscowym.
- 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki - 5000 m², minimalna szerokość frontu działki - 30 m;
Uwaga w tym punkcie **została uwzględniona** przez Burmistrza.
- 9) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,3;
Uwaga w tym punkcie **nie została uwzględniona** przez Burmistrza. Zmniejszenie poziomu maksymalnej intensywności zabudowy będzie utrudniało realizację podstawowego przeznaczenia terenu - nieuciążliwej zabudowy usługowej.
- W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy ooś.

Punkty w jakich uwagi zostały uwzględnione nie wymagały ponowienia procedury.

Sporządzenie i uchwalenie planu jest zgodne z uchwałą nr XXXII/286/2020 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wyniku przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono częściową nieaktualność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Kiełpin Poduchowny”. Dodatkowo wieloletni program sporządzania i uchwalania planów miejscowych zakłada doprecyzowanie jakościowe obowiązujących planów miejscowych, między innymi w sołectwie Kiełpin, w celu wyznaczenia terenów zabudowy usługowej do realizacji zadań własnych gminy.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały. Uchwalenie planu będzie miało wpływ na finanse publiczne, w szczególności na budżet gminy. Skutki finansowe uchwalenia planu oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych.

Zgodnie z wymogiem art. 67a ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzający plan stworzył dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.