

(projekt)
UCHWAŁA
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu Centrum Handlowego Auchan**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr V/39/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu Centrum Handlowego Auchan,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Centrum Handlowego Auchan, zwany dalej „planem”, położony w mieście Łomianki w obrębie ewidencyjnym 0001, obejmujący obszar o powierzchni 41,89 ha, który ograniczają północne granice działek 545/11, 545/4, 545/10, obręb ew. 4.0001, granica administracyjna Gminy z m. st. Warszawą, południowo-wschodni wierzchołek działki 639 obręb ew. 4.0001, południowo-wschodnia granica działek 498/2, 498/1, 1/16 obręb ew. 4.0022 i północno zachodnia granica działki 545/11 obręb ew. 4.0001.

§ 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. Następujące określenia z uchwały zostały użyte w następującym znaczeniu:

- 1) billboard – urządzenie reklamowe o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 5 m²;
- 2) dach płaski – dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12° (dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn mogą być inne spadki), chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 3) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45° (dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn mogą być inne spadki), chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 4) dojazd niewyznaczony – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, zapewniający dojazd do działki budowlanej;

- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linia zabudowy w szczególności nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m², podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) nieruchomości publicznie dostępna – nieruchomości z budynkiem lub zespołem budynków użyteczności publicznej;
- 7) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów lub drzew, ewentualnie ogrodzenie złożone z siatki i metalowych słupków bez podmurówki o wysokości nie przekraczającej 1,5 m, obrośnięte w całości pnączami, krzewami lub drzewami;
- 8) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzona w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych w granicach działki. Za powierzchnią biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności ogrodów na tarasach, na dachach oraz parkingów (miejsca do parkowania);
- 10) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 11) przeznaczenie – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. W ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsca do parkowania), miejsc do postoju, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszego planu;
- 12) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 13) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację, przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) regulują ustalenia planu;
- 14) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami, 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;
- 15) symbol – symbol literowy lub literowo-cyfrowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym symbolu literowym;
- 16) totem reklamowy – pionowe urządzenie reklamowe (słup reklamowy), którego wysokość liczona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu wynosi więcej niż 5 m;

- 17) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 18) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło;
- 19) usługi nieuciążliwe – usługi, których ewentualne oddziaływanie na środowisko nie przekracza granic działki własnej;
- 20) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) jest to wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 21) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach, których część niezabudowaną w całości lub we fragmentach stanowią użytki lasów lub gruntów leśnych;
- 22) zabudowa usługowa nieuciążliwa – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) kapliczka;
- 7) otoczenie obiektu dziedzictwa kulturowego;
- 8) dominanta przestrzenna;
- 9) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 10) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenów:
 - a) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV,
 - b) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220 kV,
 - c) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV,
 - d) strefa bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250.

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

Rozdział 2

Przeznaczenia terenów w planie

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) MNL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) UC – tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) UKS – teren obsługi ruchu samochodowego;
- 6) ZL – tereny lasów;
- 7) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 8) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 9) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 10) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 11) KPJ – teren ciągu pieszo – rowerowego;
- 12) KP – teren placu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych – nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu.

§ 7. Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
 - a) 1,8 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych, z wyłączeniem urządzeń do ochrony przed hałasem (ekranów dźwiękochłonnych drogi KDGP) i ogrodzeń terenu UC2 i UC3 od strony terenu ZL1, KPJ, KDD3,
 - b) 5 m - dla wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych w tym urządzeń grupujących szyldy, wiat i obiektów małej architektury,
 - c) 9 m - dla masztów flagowych i słupów z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej i konstrukcji wsporczych napowietrznych linii wysokich i najwyższych napięć,
 - d) 24 m – dla totemów reklamowych.

§ 8. Szczególne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych:

- 1) zakazuje się rozbudowy (w tym nadbudowy) istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której linię wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym:
 - a) której część zlokalizowana jest w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której linię wyznaczono - dopuszcza się przebudowę i rozbudowę (w tym nadbudowę) w granicach powierzchni działki wyznaczonej do zabudowy liniami zabudowy, z uwzględnieniem parametrów ustalonych planem,
 - b) o intensywności większej niż ustalona planem - dopuszcza się przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;
- 3) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego ustalonego planem - dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów, gdzie przez parametry rozumie się: wielkość powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometrię dachów.

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

- 1) zakaz sytuowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetonowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęsł oraz powierzchni furtek i bram) – 50 %;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą:
 - a) ogrodzeń w formie żywoplotów,
 - b) ogrodzeń terenu UC2 i UC3 od strony terenu ZL1, KPJ, KDD3;
- 4) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m zakaz sytuowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 4 m od osi pasa drogowego.

§ 10. Ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami: **ZL1, ZL2, KDGP, KDZ, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KPJ, KP;**
- 2) zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na terenach oznaczonych **MN1, MN2, MNL, U2, UKS;**
- 3) wymagania dla tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami dla terenów oznaczonych symbolami **UC1, UC2, UC3, UC4, U1:**
 - a) tablice reklamowe i urządzenia reklamowe wyłącznie w postaci totemów i billboardów,
 - b) billboardy mogą być umieszczane wyłącznie na budynkach;
- 4) wymagania dla szyldów:
 - a) szyldy mogą być umieszczane wyłącznie:
 - na ogrodzeniach,
 - na elewacji budynku w poziomie parteru,
 - na wolnostojących urządzeniach reklamowych grupujących szyldy;
 - b) łączna powierzchnia szyldów dla terenów **MN1, MN2, MNL** nie może przekroczyć 0,5 m².

§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej - zakaz stosowania innych barw niż:
 - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
 - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
 - c) czernie - RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
 - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 5 i 6;
- 5) dla terenów **U, UC** dopuszcza się, aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami **UC1** i **UC2** dopuszcza się dodatkowo w elewacji budynków zastosowanie barw oznaczonych RAL0506030 oraz RDS 0407040;
- 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 8) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 12. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery z uwzględnieniem ustaleń § 19 pkt 7;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w rejonie Głównego Zbiornik Wód Podziemnych nr 222, w celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem nakazuje się:
 - a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
 - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
 - c) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych według § 19 pkt 4 niniejszej uchwały;
- 3) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko,
 - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco negatywnie 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 pkt 3 nie dotyczą obiektów istniejących i realizacji inwestycji celu publicznego z zachowaniem wymogu uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstąpienie od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody;
- 5) ze względu na rozkład przestrzenny terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo, zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 6) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2 i MNL – należy stosować jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 13. 1. Na rysunku planu oznaczono kapliczkę stanowiącą elementy dziedzictwa kulturowego gminy.

2. W granicach oznaczonego na rysunku planu otoczenia obiektu, o którym mowa w ust. 1, wprowadza się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu terenu:

- 1) zakaz lokalizacji na i nad ziemią budowli i urządzeń niezwiązanych z kapliczką, które przesłonią widok na kapliczkę z przestrzeni publicznie dostępnej;
- 2) zakaz lokalizacji szyldów i innych tablic i urządzeń reklamowych;
- 3) nakaz zabezpieczenia kapliczki przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14. 1. Układ przestrzeni publicznych na obszarze planu tworzą:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDD1, KDD2, KDD3, KDL1, KDL2, KDZ**;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy oznaczony symbolem **KPJ**;
- 3) plac oznaczony **KP**;
- 4) wolne od zabudowy przestrzenie na terenach oznaczonych symbolami **UC1, UC2, UC3** z wyłączeniem placów i dojazdów służących zaopatrzeniu.

2. Na terenach przestrzeni publicznej zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:

- 1) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych;
- 2) obiektów związanych z organizacją imprez gminnych.

3. W przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1 pkt 1-3 w obrębie terenu jednej ulicy, placu, ciągu nakazuje się ujednoczenie:

- 1) koloru i użytego materiału do realizacji chodników;
- 2) koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje;
- 3) oświetlenia ulicznego, koszu na odpadki, ławek, słupków i barier ochronnych.

Rozdział 7

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granice udokumentowanego złoża kruszyw naturalnych „Łomianki Dąbrowa”;
- 2) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

2. Cały obszar planu znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego.

3. Ochrona obszarów, o których mowa w ustępie 1 i 2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi ustaleniami niniejszej uchwały.

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 16. 1. Ustala się granice o przebiegu określonym na rysunku planu:

- 1) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 15 m licząc od osi linii w obie strony;
- 2) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 25 m licząc od osi linii w obie strony;
- 3) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2x30 m licząc od osi linii w obie strony;
- 4) strefy bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, obejmującej pas terenu o szerokości 2 x 6 m licząc od osi rurociągu w obie strony.

2. W pasie technologicznym, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3:

- 1) zakazuje się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków;
- 3) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych nie będących konstrukcją wsporczą (słupem) napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) zakazuje się składowania na wysokość powyżej 3 m od poziomu naturalnej warstwy terenu miejsca składowania;
- 5) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów w odległości:
 - a) mniejszej niż 6 m od skrajnego przewodu linii 220kV,

- b) mniejszej niż 7 m od skrajnego przewodu linii 400 kV;
 - 6) dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę w tym nadbudowę istniejących linii elektroenergetycznych, bez zmiany istniejącego miejsca lokalizacji konstrukcji wsporczych na terenach ZL,
 - b) rozbiórkę i odbudowę linii elektroenergetycznych, bez zmiany istniejącego miejsca lokalizacji konstrukcji wsporczych na terenach ZL.
3. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w ust. 1 pkt 4:
- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;
 - 2) ustala się zagospodarowanie strefy jako terenu zieleni niskiej (bez drzew) towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu ustalonymu dla terenu;
 - 3) dopuszcza się realizację dojazdów (dróg wewnętrznych) przy spełnieniu wymogu, iż kąt skrzyżowania drogi z rurociągiem naftowym nie może być mniejszy niż 45°.

Rozdział 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 17. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) na terenach oznaczonych **MN1, MN2**:
 - 500 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 250 m² - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - b) na terenie oznaczonym **MNL** - 1000 m²,
 - c) na terenach **U1, U2**, - 500 m²,
 - d) na terenach **UC1, UC2, UC3, UC4** - 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) na terenach oznaczonych **MN1, MN2**:
 - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 9 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - b) na terenach oznaczonych **U1, U2** - 20 m,
 - c) na terenach oznaczonych **UC1, UC2, UC3, UC4** - 50 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających pasa drogowego - 90° z tolerancją +/-5°, z zastrzeżeniem lit. a i b poniżej:
 - a) dopuszcza się kąt w przedziale 45° - 135° przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
 - b) dopuszcza się kąt w przedziale 70° - 110° dla działek przylegających do ul. Pancerni (**KDD2**).
2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą:
- 1) działek pod drogi;
 - 2) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię działki ustala się na 5 m² a front działki na 2 m.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

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

- 1) drogi oznaczone symbolami **KDGP, KDZ, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3**, tworzą układ komunikacyjny dróg publicznych, zapewniający obsługę terenów objętych planem zarówno w zakresie połączeń z układem gminnym jak i z układem ponadlokalnym;

- 2) ciąg pieszo-rowerowy oznaczony symbolem **KPJ** – uzupełnia układ komunikacji w zakresie obsługi ruchu pieszego i rowerowego jako funkcji podstawowej;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych na rysunku planu, przy spełnieniu następujących wymagań:
 - a) szerokość pasa drogowego nie mniej niż 6 m, w przypadku dojazdu obsługującego więcej niż 5 działek – 8 m,
 - b) w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończonego “ślepo”), nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 4) zasady obsługi parkingowej:
 - a) nakaz zaspokojenia potrzeb parkingowych inwestycji w całości w granicach działki budowlanej - na powierzchni terenu lub w garażu,
 - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na: jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal usługowy,
 - dla zabudowy usług – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – dopuszcza się 2 miejsca,
 - dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 3 miejsca na 100 m² powierzchni sprzedaży oraz 1 miejsce na 15 zatrudnionych,
 - c) dla zabudowy wielofunkcyjnej, ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
 - d) dla wszystkich terenów z wyjątkiem terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy na każde 5 miejsc postojowych dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce postojowe dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy,
 - e) 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,
 - f) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, miejsca do parkowania zrealizowane na własnym terenie w pasie pomiędzy ogrodzeniem a granicą projektowanego pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

Rozdział 11

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

§ 19. 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci:

- 1) przewiduje się:
 - a) tereny dróg oznaczone symbolami **KDGP, KDZ, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3,**
 - b) teren ciągu pieszo-rowerowego oznaczony **KPJ,**
 - c) teren placu oznaczony **KP,**
 - d) teren oznaczony **UKS** – teren zabudowy usługowej obsługi ruchu samochodowego (fragment istniejącej stacji paliw);
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.

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

1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu,

2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

1) ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,

2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm,

3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm,

4) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

1) wody opadowe i roztopowe z dachów - nakazuje się odprowadzać do ziemi i gospodarować na powierzchni biologicznie czynnej własnej działki w sposób niesprzeczny z przepisami, z dopuszczeniem zastosowania urządzeń do czasowego przechowywania wody przed wprowadzeniem jej do ziemi;

2) dla terenów oznaczonych UC1, UC2, UC3, UC4 – dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów do kanalizacji deszczowej,

3) ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do urządzeń i obiektów zapewniających oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej;

2) dopuszcza się następujące indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE):

a) mikroinstalacje fotowoltaiczne,

b) małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW;

3) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej:

a) nakazuje się stosować linie kablowe i stacje transformatorowo-rozdzielcze wewnętrzne,

b) tam gdzie jest to technicznie i ekonomicznie uzasadnione, dopuszcza się linie napowietrzne i stacje transformatorowo-rozdzielcze słupowe;

4) na parkingach publicznie dostępnych dopuszcza się realizację urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych.

6. Ustalenia dla systemu gazowego:

1) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm;

2) sukcesywna rozbudowa sieci średniego i niskiego ciśnienia;

3) zaopatrzenie w gaz z sieci gazociągów z wykorzystaniem stacji redukcyjnej zlokalizowanej w Łomiankach poza obszarem planu.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła;

2) zakazuje się stosowania instalacji OZE:

a) o mocy przekraczającej 100 kW,

b) które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę;

3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

8. Ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego: nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

9. Ustalenia dla systemu gospodarowania odpadami:

1) na każdej zabudowanej nieruchomości należy stworzyć warunki do selektywnego zbierania odpadów komunalnych i przechowania odpadów do czasu odbioru przez wyspecjalizowane służby;

- 2) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
- 3) miejsca odbioru odpadów komunalnych (opróżniania pojemników lub odbioru worków) – muszą mieć bezpośredni dostęp dla pojazdów dostosowanych do odbioru i przewozu odpadów;
- 4) dla zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się realizację wspólnego miejsca do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych oraz wspólnego miejsca odbioru odpadów komunalnych.

Rozdział 12

Ustalenia w zakresie granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

§ 20. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1 według ustaleń szczegółowych dla terenów oznaczonych symbolami UC1, UC2, UC3, UC4.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe.

Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub szeregowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30 ° do 45°,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy w przedziale 0,01 – 0,8,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej– 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 250 m².

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN2:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub szeregowa,
 - b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa,
 - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej na działkach wolnych od zabudowy usługowej, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy usługowej do wskaźników określonych planem,
 - d) dopuszczone przeznaczenie dla nowej zabudowy usługowej nieuciążliwej:
 - Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
 - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,

- Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
 - rzemiosło;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - z dachem stromym – 9 m,
 - z dachem płaskim – 7,5 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 45°,
 - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie dachów płaskich,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale 0,05 – 1,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 250 m²,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową i istniejącej zabudowy usługowej – 800 m².

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

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach leśnych, bliźniacza lub wolnostojąca,
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 45°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,01 - 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20% powierzchni działki budowlanej z uwzględnieniem zakazu zabudowy lasu i gruntów leśnych (zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy),
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 1000 m²;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2.

§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1:

- 1) przeznaczenie:
 - a) podstawowe - zabudowa usługowa,
 - b) uzupełniająca - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej według wskaźników określonych planem;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków:
 - z dachem stromym – 12 m,

- z dachem płaskim - 10 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
 - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachu 25° do 40°,
 - dla zabudowy istniejącej dopuszcza się zachowanie dachów płaskich,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale: – 0,01 – 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m²;
 - 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U2:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z zakresu (według PKWiU 2015):
 - a) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - b) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - c) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności;
- 2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 40°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m².

§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC1:

- 1) przeznaczenie
 - a) podstawowe - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowa usługowa z zakresu (według PKWiU 2015):
 - Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny,
 - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
 - b) uzupełniające – istniejąca stacja paliw;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:

- a) maksymalna wysokość budynków – 20 m; dopuszcza się przewyższenie budynku do 24 m pod warunkiem, że dotyczyć będzie nie więcej niż 15% powierzchni zabudowy budynku,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,01 – 2,0,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1500 m²;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2,
 - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.3.

§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC2:

- 1) przeznaczenie:
- a) podstawowe - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowa usługowa z zakresu:
 - Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny,
 - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków – 20 m; dopuszcza się przewyższenie budynku do 24 m pod warunkiem, że dotyczyć będzie nie więcej niż 15% powierzchni zabudowy budynku (zespołu budynków),
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,01 – 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1500 m²;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2,
 - c) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.3.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC3:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowa usługowa nieuciążliwa z zakresu (według PKWiU 2015):
 - a) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny,
 - b) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - c) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - d) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - e) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - f) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - g) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - h) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - i) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wysokość budynków - 20 m,
 - b) dopuszcza się dominantę przestrzenną o wysokości do 24 m o lokalizacji według rysunku planu,
 - c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 15°,
 - d) intensywność zabudowy w przedziale – 0,01 – 1,5,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1500 m²;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2.

§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC4:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zabudowa usługowa nieuciążliwa z zakresu (według PKWiU 2015):
 - a) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny,
 - b) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
 - c) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
 - d) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
 - e) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
 - f) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
 - g) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
 - h) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
 - i) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 20 m,
 - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie o kącie nachylenia połaci dachu do 15°,
 - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,01 – 1,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej;

- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1500 m²;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2.

§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL1**:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2,
 - b) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2.

§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL2**:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – ul. Kolejowa,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym - istniejąca **droga krajowa Nr 7**;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 32 - 75 m, zgodnie z rysunkiem planu, (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego);
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni terenu;
- 4) dostępność do drogi z terenów sąsiadujących za pośrednictwem skrzyżowania z ulicą **Brokowską - KDZ**;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu – pas drogowy krzyżuje się z:
 - a) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2,
 - b) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2,
 - c) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2,
 - d) strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.3.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: istniejąca ulica **Brokowska**, droga publiczna klasy zbiorczej ze skrzyżowaniem w postaci ronda,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 4 - 47 m (w rejonie ronda 48 m), zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni terenu,
- c) w pasie drogowym należy uwzględnić budowę ścieżki rowerowej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu – pas drogowy krzyżuje się z:
 - a) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2,
 - b) strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.3.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: istniejąca ulica **Stary Tor**, droga publiczna klasy lokalnej z rondem,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 – 24 m (w rejonie ronda 41 m), zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni terenu;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) pas drogowy krzyżuje się z:
 - pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2,
 - pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2,
 - pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2,
 - strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.3,
 - b) na rondzie w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400kV dopuszcza się lokalizację konstrukcji wsporczych (słupów) linii.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - istniejąca ulica **Warszawska**, droga publiczna klasy lokalnej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość i w liniach rozgraniczających – zmienna od 12 do 39 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni terenu,
 - c) w pasie drogowym należy uwzględnić budowę: chodnika, ścieżki rowerowej, wydzielonych poza jezdnią publicznych miejsc do parkowania;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - pas drogowy krzyżuje się z:
 - a) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2,
 - b) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – istniejąca ulica **Glinianki**, droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 6 - 40 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni terenu;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - pas drogowy krzyżuje się z:
 - a) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2,
 - b) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - istniejąca ulica **Pancerz**, droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość i w liniach rozgraniczających: 8 – 10 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni terenu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - istniejąca ulica, droga publiczna klasy dojazdowej,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość i w liniach rozgraniczających – 10 m,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni terenu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – istniejący ciąg pieszo-rowerowy,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 – 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni terenu;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu – teren ciągu krzyżuje się z:
 - a) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2,
 - b) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220kV, gdzie należy uwzględnić ustalenia § 16 ust.2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – plac do obsługi komunikacyjnej przyległych nieruchomości,
 - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) zakaz zabudowy – teren w całości położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220kV,
 - b) na całym terenie obowiązują ustalenia § 16 ust.2,
 - c) zachowuje się konstrukcje wsporcze (słupy) napowietrznych linii najwyższych napięć 220 kV,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25% powierzchni terenu.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej obsługi ruchu samochodowego – stacja paliw (fragment ze zjazdem na KDGP i zielenią towarzyszącą funkcji podstawowej);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m².

Rozdział 14

Stawka procentowa do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 42. 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 15

Ustalenia końcowe

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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

z up. BURMISTRZA ŁOMIANEK


Piotr Rusiecki
ZASTĘPCA BURMISTRZA