UCHWAŁA .....
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH

z dnia .....

(projekt)

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), 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 545/8, 545/4 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 545/8 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 m^2
2) dach płaski - dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°, (dla świetlików i lukarn mogą być inne spadki), chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
3) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 25° - 45° (dla świetlików i lukarn mogą być inne spadki), chyba że z ustaleń 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 oraz wskazanych planem budowli na powierzchni działki budowlanej; jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linie zabudowy nie dotyczą okapów, gzymsów, schodów i pochylni, podziemnych części obiektów budowlanych oraz docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, jak również linie zabudowy nie dotyczą wykuszy, balkonów, ganków, tarasów, obiektów małej architektury, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m^2; wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Linie zabudowy nie dotyczą ponadto

urządzeń infrastruktury technicznej (w tym stacji transformatorowych), chyba że z treści uchwały wynika inaczej;
6) nieruchomość publicznie dostępna – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
7) nowo wydzielana działka – działka budowlana wydzielona geodezyjnie po wejściu w życie planu;
8) 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;
9) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z naturalną wegetacją roślin lub urządzona w sposób zapewniający wegetację roślin oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych w granicach działki; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności ogrodów na tarasach, dachach oraz parkingów i miejsc postojowych;
10) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
11) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
12) przeznaczenie - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę 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, dojść i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz innych ustaleń niniejszego planu;
13) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
14) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
15) segment – budynek jednorodzinny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej;
16) 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
17) totem reklamowy - urządzenie reklamowe o wysokości całkowitej przekraczającej 5 m liczonej od poziomu gruntu;
18) RAL - system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany min. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
19) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków: wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwicy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyżej położonego punktu obiektu;
20) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łomiankach;
21) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło;
22) usługi nieuciążliwe – usługi, których ewentualne oddziaływanie na środowisko nie przekracza granic działki własnej;
23) zabudowa usługowa nieuciążliwa - zabudowa zwiazana z usługami nieuciążliwymi.

§ 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 m^2;
5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi,
6) obiekty i granice obszarów podlegające ochronie:
   a) kapliczka,
   b) granice udokumentowanego złoża kruszyw naturalnych „Łomianki Dąbrowa”,
   c) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222;
7) granice obszarów podlegających szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
   a) granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV,
   b) granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV,
   c) granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV,
   d) granice strefy bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250.

3. Plan nie zawiera następujących ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 pkt 2, 6, 7, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
3) liczby stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
2) dopuszcza się sytuowanie nowych budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią nieruchomością lub w odległości 1,5 m w następujących przypadkach:
   a) na terenach z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową lub bliźniaczą,
   b) na terenach z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą dla działek o szerokości frontu poniżej 20 m, chyba że z ustaleń szczegółowych dla terenów wynika inaczej.

§ 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,
   b) 2,5 m – dla wolnostojących urządzeń grupujących szyldy,
   c) 5 m - dla wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami, wiat i obiektów małej architektury,
   d) 9 m – dla totemów reklamowych, masztów i słupów;
   e) 35 m - dla konstrukcji wsporczych napowietrznych linii o napięciu 110 kV i najwyższych napięć o napięciu 220 kV,
   f) 65 m – dla konstrukcji wsporczych napowietrznych linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV;
3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą:
   a) obiektów z zakresu łączności publicznej,
   b) urządzeń do ochrony przed hałasem (ekranów dźwiękochłonnych drogi KDGP),
   c) ogrodzeń terenów od strony lasów oznaczonych UC.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania istniejących zabudowanych działek budowlanych, których parametry są inne niż ustalone planem dla terenu, gdzie działki są położone:

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:
   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 działki wyznaczonej do zabudowy liniami zabudowy, z uwzględnieniem parametrów ustalonych planem;
   b) o intensywności mniejszej niż ustalona planem, w przypadku gdy wszystkie lub część pozostałych parametrów różni się od ustalonych planem - dopuszcza się rozbudowę (w tym nadbudowę) do parametrów ustalonych planem dla terenu;
   c) o intensywności równej lub 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, liczbę kondygnacji, geometrię dachów, szerokość elewacji frontowej.

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

1) zakaz sytuowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych;
2) minimum 50 % powierzchni ogrodzenia, wliczając w to powierzchnię furtek i bram musi być ażurowa i przezierna; ograniczenie nie dotyczy ogrodzeń w formie żywopłotów;
3) 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.

2. Nakazy i ograniczenia ust.1 pkt 2 nie dotyczą urządzeń do ochrony przed hałasem (ekranów dźwiękochłonnych drogi KDGP) oraz ogrodzeń od strony lasów dla terenów oznaczonych UC.

§ 10. Ustalenia dla urządzeń reklamowych:

1) zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych na terenach oznaczonych symbolami: **ZL, KDGP, KDZ, KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KPJ, KP, UKS;**
2) zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na terenach oznaczonym **MN1, MN2, MNL, U3**;
3) wymagania dla tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami dla terenów oznaczonych symbolami **U1**, **U2, U4**:
   a) zakaz sytuowania tablic i urządzeń (włącznie z totemami i billboardami) na ogrodzeniach oraz w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi;

b) łączna powierzchnia tablic i urządzeń reklamowych na jednej nieruchomości, nie może przekroczyć 0,05% powierzchni nieruchomości;

4) wymagania dla tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami dla terenów oznaczonych symbolami**, UC1, UC2, U4**:
   a) tablice reklamowe i urządzenia reklamowe wyłącznie w postaci totemów i bilboardów,
   b) billboardy mogą być umieszczane wyłącznie na budynkach,
   c) łączna ilość totemów:
      — na terenie oznaczonym **UC1** - nie więcej niż 2,
      — na terenie oznaczonym **UC2** – nie więcej niż 3,
      — na terenie oznaczonym **U4** - nie więcej niż 1;
5) 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 nie może przekroczyć:
      — 3 m^2 na nieruchomość, – dla terenów **U1**, **U2, U3, U4**,
      — 0,5 m^2 na nieruchomość – dla terenu **MN1, MN2, MNL,**

§ 11. Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, 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, gontu drewnianego, słomy, trzciny, 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;
5) dla terenów U, UC dopuszcza się aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
6) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
7) 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 nakazuje się:
   a) ogrzewanie budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania obowiązującymi przepisami odrębnymi,
   b) do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej, stosowanie urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

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;
3) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
   a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
   b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
4) zakazy, o których mowa w pkt 3 nie dotyczą realizacji inwestycji celu publicznego z zachowaniem wymogu uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo 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 **MN** 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 symbolem **KDD, KDL, KDZ**;
2) wolne od zabudowy przestrzenie na terenie oznaczonym symbolem **UC**, z wyłączeniem placów i dojazdów służących zaopatrzeniu
3) ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem **KPJ**.
4) plac oznaczony **KP**;
5) teren oznaczony **U3**.

2. Ogólne zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych:
1) W obrębie terenu jednej ulicy nakaz ujednolicenia:
   a) koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
   b) koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
   c) oświetlenia ulicznego, koszów na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
2) nakaz zharmonizowania kompozycji roślinnej w pasach drogowych, w szczególności poprzez zachowanie jednorodności gatunkowej szpalerów, alei, żywopłotów;
3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
   a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach gastronomicznych,

b) obiektów związanych z organizacją imprez gminnych.

Rozdział 7

Tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych

§ 15. 1. Na rysunku planu oznaczono:

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

2. Cały obszar planu znajduje się 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:

1) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 15 m licząc od osi linii w obie strony;
2) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV, obejmującego pas terenu o szerokości 2 x 25 m licząc od osi linii w obie strony;
3) pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii 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;

- o przebiegu określonym na rysunku planu.

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

1) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków, oraz sytuowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
2) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz składowania na wysokość powyżej 3 m od poziomu naturalnej warstwicy terenu miejsca składowania;
3) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę w tym nadbudowę istniejących linii elektroenergetycznych, bez zmiany istniejącego miejsca lokalizacji konstrukcji wsporczych na terenach ZL;
4) dopuszcza się rozbiórkę i odbudowę, w tym skablowanie linii elektroenergetycznych, bez zmiany istniejącego miejsca lokalizacji konstrukcji wsporczych na terenach ZL;

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

1) zakazuje się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
2) 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;
3) 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;

4. 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 ustalonemu 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^{o}.

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 nowo wydzielonej działki:
   a) na terenach oznaczonych **MN**:
      — 500 m^2 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      — 250 m^2 – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej,
   b) na terenie **U1, U2, U3** - 500 m^2;
   c) na terenach **UC1, UC2, U4** – 3000 m^2;
2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki:
   a) na terenach oznaczonych **MN**:
      — 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      — 9 m - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
   b) na terenie oznaczonym **U1, U2, U3** – 20 m,;
   c) na terenach oznaczonych **UC1, UC2, U4** – 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 inny kąt przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
   b) dopuszcza się kąt w przedziale 70 - 90° dla działek przylegających do ul.Pancerz (**KDD2**)
   2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą:
      1) działek pod drogi,
      2) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m^2.

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, KDL, KDD1**, **KDD2, KDD3, KDD4** 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-jezdny oznaczony symbolem **KPJ** – uzupełnia układ drogowy 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów dróg publicznych – 15%, chyba, że z ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów wynika inaczej;
5) zasady obsługi parkingowej:
   a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu;
   b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
      — dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny,
      — dla zabudowy usług – 2,5 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m^2 – dopuszcza się 2 miejsca,
      — dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni sprzedaży oraz 1 miejsce na 15 zatrudnionych;
   c) 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) przeznacza się:
   a) tereny dróg oznaczone symbolami **KDGP, KDZ, KDL, KDD1, KDD2**, **KDD3, KDD4,**
   b) teren ciągu pieszo-jezdnego 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) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm,
2) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu.

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 zagospodarować 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) 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 wnętrzowe;
   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. Rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 20. Ustalenia **§ 9** (dla ogrodzeń) i **§ 10** (dla urządzeń reklamowych) obowiązują do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 13

Ustalenia w zakresie granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2

§ 21. 1. Wskazuje się, oznaczone na rysunku planu, granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.

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

Rozdział 14

Ustalenia szczegółowe.

Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów

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

1) przeznaczenie:
   a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa,
   c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej,
2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
   b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 30 do 45^o;
   c) minimalna intensywność zabudowy w przedziale – 0,01 - 0,6,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%
   e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej– 50%;:
   f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 30 m,
3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 500 m^2

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

1) przeznaczenie:
   a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i szeregowa
   b) uzupełniające - istniejąca zabudowa usługowa,

c) zakaz lokalizacji nowej zabudowy usługowej na działkach wolnych od zabudowy usługowej,
d) nowa zabudowa usługowa nieuciążliwa z zakresu:
— 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 T – usługi gospodarstw domowych
— rzemiosło;
-podział i nazewnictwo sekcji usług według PKWiU 2015.

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
a) maksymalna wysokość zabudowy:
— 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 30 do 45º lub
— dachy płaskie;
— zakaz różnicowania formy dachu, ukształtowania połaci dachowych i koloru pokrycia w ramach jednego zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;
c) intensywność zabudowy w przedziale:
— dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 0,05 - 0,6,
— dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 0,05 - 0,8,
— dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową – 0,05 - 1,0;
— dla zabudowy usługowej – 0,05 -1,0
d) maksymalna powierzchnia zabudowy:
— dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 30%,
— zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 40%,
— dla zabudowy mieszkaniowej z zabudową usługową – 50%,
— dla zabudowy usługowej – 50%;
e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
— dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 60%,
— zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 50%,
— dla zabudowy mieszkaniowej z zabudową usługową – 40%,
— dla zabudowy usługowej – 25%,
f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 15 m;
g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych – 2;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:
— dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m^2,
— dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 250 m^2,
— dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową i istniejącej zabudowy usługowej – 800 m^2.

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

1) przeznaczenie:
a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza na działkach leśnych,
b) uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca na działkach leśnych,

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25º do 45º;
c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,01 - 0,5 ,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – 15 m,
g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych - 2

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 1200 m^2;
4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 220 kV w granicach wyznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **§ 16** ust.3.

§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U4**:

1) przeznaczenie: zabudowa usługowa nieuciążliwa z zakresu:
a) Sekcja G - handel hurtowy i detaliczny; naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
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 P – edukacja,
i) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
j) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
-podział i nazewnictwo sekcji usług według PKWiU 2015;

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m (licząc od poziomu terenu ulicy Brukowej),
b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dach płaski,
c) maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
d) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 100 m,
h) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych – 2;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 5000 m^2.
4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 400 kV w granicach wyznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **§ 16** ust.3;

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

1) przeznaczenie:
a) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa;
b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
c) zakaz lokalizacji - nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
a) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;
b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
— dachy płaskie,
c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 2,0,
d) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,
e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 120 m;
g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych – 3;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m^2.

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

1) przeznaczenie:
   a) podstawowe - zabudowa usługowa;
   b) uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
   c) zakaz lokalizacji:
      — nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
      — zabudowy usługowej związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci lub młodzieży;
2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
   a) maksymalna wysokość zabudowy:
      — z dachem stromym – 12 m;
      — z dachem płaskim - 10 m;
   b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
      — dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu 25^0 do 40^0,
      — dachy płaskie,
   c) intensywność zabudowy w przedziale: – 0,01 – 2,0,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,
   e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
   f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 60 m;
   g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych – 3;
3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m^2.
4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej lini o napięciu 110 kV w granicach wyznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **§ 16** ust.2;
   b) w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej lini o napięciu 220 kV w granicach wyznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **§ 16** ust.3.

§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U3**:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa, sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne;
2) teren lokalizacji inwestycji celu publicznego
3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
   a) maksymalna wysokość zabudowy:
      — z dachem stromym – 12 m,
      — z dachem płaskim - 10 m;
   b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
      — dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu od 25^0 do 40^0 lub
      — dach płaski,
   c) intensywność zabudowy w przedziale: – 0,05 – 1,5,
   d) maksymalna powierzchnia zabudowy 50%,
   e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
   f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 30 m,
   g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych – 3;
4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m^2.

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

1) przeznaczenie:
   a) podstawowe - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, zabudowa usługowa z zakresu:
      — 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 N – usługi administrowania i usługi wspierające,
— Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
-podział i nazewnictwo sekcji usług według PKWiU 2015;
b) uzupełniające – istniejąca stacja paliw,

2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych: dowolne
c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,01 – 2,0,
d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
f) maksymalna szerokość elewacji frontowej 100 m,
g) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych – 3;
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 3000 m^2.

3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej lini o napięciu 400 kV w granicach wyznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **§ 16** ust.3;
b) w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 w granicach wyznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **§ 16** ust.4.

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

1) przeznaczenie podstawowe - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2,
2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
a) maksymalna wysokość zabudowy – 16 m,
b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dowolna
c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,01 – 1,5,
d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
f) maksymalna liczba kondygnacji naziemnych użytkowych – 3;
3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 5000 m^2:
4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
a) w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 220 kV w granicach wyznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **§ 16** ust.3.
b) w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 400 kV w granicach wyznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **§ 16** ust.3;
c) w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 w granicach wyznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **§ 16** ust.4.

§ 31. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL1** i **ZL2**:

1) przeznaczenie podstawowe – las ochronny;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
a) w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej lini o napięciu 110 kV w granicach wyznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **§ 16** ust.2;
b) w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej lini o napięciu 220 kV w granicach wyznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia **§ 16** ust.3 pkt 3.

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

1) przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy głównej ruchu przyśpieszonego;
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 z terenów sąsiadujących do drogi za pośrednictwem skrzyżowania z ulicą Brukową - **KDZ**;
5) szczególne warunki zagospodarowania terenu – pas drogowy krzyżuje się z:
   a) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV,
   b) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV,
   c) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV,
   d) strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250;

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

1) przeznaczenie podstawowe: istniejąca ulica **Brukowa**, droga publiczna klasy zbiorczej ze skrzyżowaniem w postaci ronda;
2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 3,5 - 34 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;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu – pas drogowy krzyżuje się z:
   a) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV,
   b) strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250;

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

1) przeznaczenie podstawowe: istniejąca ulica **Stary Tor**, droga publiczna klasy lokalnej z rondem;
2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 – 24 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 o napięciu 110 kV,
      — pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV,
      — pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 400 kV.
      — strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250;
   b) na rondzie w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 400 kV dopuszcza się lokalizacje konstrukcji wsporczych (słupów) linii.

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

1) przeznaczenie podstawowe – istniejąca ulica **Glinianki**, droga publiczna klasy dojazdowej;
2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 - 15 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 o napięciu 110 kV,
   b) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV.

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

1) przeznaczenie podstawowe - istniejąca ulica **Pancerz**, droga publiczna klasy dojazdowej;
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.

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

1) przeznaczenie - istniejąca ulica, droga publiczna klasy dojazdowej;
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;
4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - pas drogowy krzyżuje się z:
   a) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV,
   b) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV.

§ 38. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD4**:
1) przeznaczenie - istniejąca ulica **Warszawska**, droga publiczna klasy dojazdowej;
2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) szerokość i w liniach rozgraniczających – zmienna od 12 do 30 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 o napięciu 110 kV,
   b) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV.

§ 39. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPJ**:
1) przeznaczenie podstawowe – istniejący ciąg pieszo-rowerowy;
2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) szerokość w liniach rozgraniczających: 8 – 15 m,
   b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni terenu;
5) szczególne warunki zagospodarowania terenu – teren ciągu krzyżuje się z:
   a) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii o napięciu 110 kV,
   c) pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV.

§ 40. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP**:
1) przeznaczenie: podstawowe – plac do obsługi komunikacyjnej przyległych nieruchomości;
2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
   a) zakaz zabudowy – teren w całości położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii najwyższych napięć o napięciu 220 kV,
   b) na całym terenie obowiązują ustalenia **§ 16** ust.3.
   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;
   b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m^2;

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.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Łomiankach