

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pancerz i Centrum Handlowe Auchan”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XL/473/2018 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 8 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pancerz i Centrum Handlowe Auchan”,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pancerz i Centrum Handlowe Auchan”, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni 41,89 ha położony w mieście Łomianki w obrębie ewidencyjnym 0001, którego granica przebiega północnymi granicami działek o nr ew. 545/16, 545/4, 545/14, obręb 143205\_4.0001, północną i północno-wschodnią granicą działki o nr ew. 545/15, obręb 143205\_4.0001, północno-wschodnią granicą działki o nr ew. 545/10, obręb 143205\_4.0001 do przecięcia z przedłużeniem południowej granicy działki 545/15, obręb 143205\_4.0001, przedłużeniem południowej granicy działki o nr ew. 545/15, obręb 143205\_4.0001 przez działkę o nr ew. 545/10, obręb 143205\_4.0001, granicą administracyjną gminy Łomianki z m. st. Warszawą do południowo-zachodniego wierzchołka działki o nr ew. 639 obręb 143205\_4.0001, południowo-wschodnią granicą działek o nr ew. 498/2, 498/3, 498/4, 1/21 obręb 143205\_4.0022, północno-zachodnią granicą działki o nr ew. 545/16 obręb ew. 143205\_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) załącznik nr 4 - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapisane w formie elektronicznej.

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

- 1) dach płaski – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach (stropodach) o dowolnym układzie połączeń dachowych, których kąt nachylenia nie jest większy niż  $12^\circ$ , przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 2) dach stromy – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale  $25^\circ - 45^\circ$ , przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 3) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek;
- 4) droga rowerowa – droga dla rowerów w rozumieniu ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawa o ruchu drogowym oraz ścieżka rowerowa w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawa budowlanego;
- 5) miejsce do parkowania – stanowisko postojowe w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż  $5 \text{ m}^2$ . Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) obszar ograniczony nieprzekraczalną linią zabudowy – część terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi gdzie plan przewiduje lokalizację budynków;
- 8) pas technologiczny linii elektroenergetycznej – obejmuje pas zajętości linii, pas służebności i pas ochronny linii o granicach określonych przez właściciela linii;
- 9) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. w sprawie Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (Dz. U. z 2015 r. poz. 1676);
- 10) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki budowlanej z gruntem rodzimym, nie służąca przejazdowi lub parkowaniu samochodów, z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią roślinność i retencję wód opadowych jak również powierzchnia zbiorników i cieków wodnych na działce. Do powierzchni biologicznie czynnej dopuszcza się zaliczenie:
  - a) 20% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony ekstensywny w przypadku gdy grubość warstwy roślinnej (substratu bez roślin) ma co najmniej 4 cm i nie przekracza 10 cm a powierzchnia jest nie mniejsza niż  $10 \text{ m}^2$ ,
  - b) 50% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony półintensywny w przypadku gdy grubość warstwy roślinnej (substratu bez roślin) przekracza 10 cm i nie jest większa niż 20 cm a powierzchnia jest nie mniejsza niż  $10 \text{ m}^2$ ,
  - c) 70% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony intensywny w przypadku gdy grubość warstwy roślinnej (substratu bez roślin) przekracza 20 cm nie jest większa niż 50 cm a powierzchnia jest nie mniejsza niż  $10 \text{ m}^2$ ,
  - d) 80% powierzchni tarasu lub dachu urządzonego jako dach zielony intensywny z krzewami lub drzewami w przypadku gdy grubość warstwy roślinnej (substratu bez roślin) przekracza 50 cm a powierzchnia jest nie mniejsza niż  $10 \text{ m}^2$ ;

- 11) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 12) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 13) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 14) przeznaczenie terenu uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację, przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) regulują ustalenia planu;
- 15) RAL – międzynarodowy standard oznaczania barw wprowadzony przez RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany m.in. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 16) roślinność niska – roślinność zielna, krzewinki, pnącza oraz krzewy o wysokości do 2 m;
- 17) symbol terenu – symbol literowo-cyfrowy lub literowy przypisany terenowi wydzielonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym przeznaczeniu podstawowym;
- 18) teren – jeśli z treści przepisu nie wynika inaczej jest to teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 19) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 20) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło, w podziale na:
  - a) Sekcja C – usługi produkcyjne, usługi naprawy i konserwacji, usługi instalowania maszyn sprzętu i wyposażenia,
  - b) Sekcja F – budownictwo,
  - c) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
  - d) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
  - e) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
  - f) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
  - g) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
  - h) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
  - i) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
  - j) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
  - k) Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
  - l) Sekcja P – edukacja,
  - m) Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
  - n) Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - o) Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie,
  - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych,
  - q) usługi świadczone przez organizacje międzynarodowe i eksterytorialne;
- 21) usługi nieuciążliwe – usługi, których ewentualne oddziaływanie na środowisko nie przekracza granic działki własnej;
- 22) 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 (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422); w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższego położonego punktu obiektu;

- 23) zabudowa istniejąca – faktycznie istniejąca zabudowa nie będąca samowolą budowlaną, jak również zabudowa będąca w trakcie legalnego procesu realizacji lub projektowana zabudowa, dla której istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę;
- 24) zabudowa usługowa – jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenu nie wynika inaczej, jest to budynek lub zespół budynków z usługami wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 25) zieleń towarzysząca – część działki urządzona jako ogród lub zieleń ozdobna, w szczególności ogrody przydomowe, ogrody przyszkolne, zieleń ozdobna towarzysząca zabudowie usługowej, produkcyjnej itp.

**§ 4.** 1. Ustalenia rozdziałów od 2 do 12 są przepisami ogólnymi, obowiązującymi dla wszystkich terenów.

2. Ustalenia tekstu uchwały oraz ustalenia rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obiekty i obszary objęte ochroną:
  - a) obiekt dziedzictwa kulturowego – kapliczka wraz ze strefą ochrony,
  - b) strefa ochrony wartościowego drzewostanu;
- 7) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenu:
  - a) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 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 rurociągu naftowego DN 250,
  - e) strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu.

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

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów**

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) UC – tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) UKS – teren obsługi ruchu samochodowego;
- 5) ZL – lasy;

- 6) KDGP – teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 7) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 8) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 9) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 10) KP – teren placu.

2. Jeżeli z przepisów szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, w ramach ustalonego planem przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub terenu, w szczególności: uzbrojenia technicznego działki, zbiorników bezodpływowych, przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników retencyjnych na wody deszczowe, studni oraz innych niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojazdów i dojazdów, dróg rowerowych, parkingów, miejsc do parkowania, urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów niniejszego planu.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 6.** Ustalenia w zakresie sytuowania obiektów budowlanych:

- 1) budynki nakazuje się sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) sytuowanie budynków względem granic działek zgodnie z przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

**§ 7.** Ustalenia w zakresie wysokości zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość budynków – według przepisów szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych - 12 m – dla pozostałych budowli oraz masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej i konstrukcji wsporczych napowietrznych linii wysokich i najwyższych napięć.

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

- 1) zakazuje się rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linię zabudowy wyznaczono;
- 2) dla istniejącej zabudowy, której fragmenty budynków zlokalizowane są w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono, z zastrzeżeniem pkt 4, dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy z zastrzeżeniem pkt 4:
  - a) w przypadku gdy intensywność zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę,
  - b) w przypadku gdy forma i geometria dachu zabudowy jest inna niż ustalona planem, przy rozbudowie i nadbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu,
  - c) w przypadku gdy wysokość zabudowy jest większa niż ustalona planem, dopuszcza się rozbudowę z uwzględnieniem pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu;

- 4) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w terenach o innym przeznaczeniu dopuszcza się wyłącznie remonty i przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na terenach **U1, U2 i U4** dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych przepisów szczegółowych dla danego terenu przy czym wysokość budynków należy przyjmować jak dla budynków usługowych.

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

- 1) dla pokryć dachów stromych z zastrzeżeniem pkt 2 – zakaz stosowania innych barw niż:
  - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
  - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),
  - c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
  - d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dopuszcza się inną kolorystykę dachów stromych w przypadku gdy pokrycie dachu jest wykonane z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej niemalowanej, w naturalnych barwach materiałów, z których wykonane są wymienione elementy;
- 3) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej (bez powłoki malarskiej) – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 4) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 5) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) dopuszcza się inną kolorystykę elewacji w przypadku, gdy jest ona wykonana z niebarwionego betonu, niebarwionej cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp. surowców mineralnych), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 7) dopuszcza się inne kolory dla stolarki okiennej i drzwiowej;
- 8) nakazuje się ujednoczenie kolorystyki pokryć dachów stromych budynków:
  - a) zlokalizowanych na jednej nieruchomości,
  - b) przylegających do siebie ścianami w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

## **Rozdział 4**

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

**§ 10.** 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 § 17 ust. 7;

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

- 1) z zastrzeżeniem pkt 3 nakazuje się utwardzić lub uszczelnić powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
- 2) niedopuszczalne jest stosowanie ażurowych nawierzchni przerośniętych roślinami w przypadku nawierzchni gdzie odbywa się przejazd lub postój pojazdów mechanicznych,

- w szczególności parkingów i miejsc do parkowania stanowiących wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania,
- 3) w przypadku miejsc do parkowania innych niż te, o których mowa w pkt 2 oraz dróg pożarowych nie będących jednocześnie dojazdem lub dojściem do budynku dopuszcza się ażurowe nawierzchnie przerosnięte roślinami,
  - 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem przepisów § 17 ust. 4.

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

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko,
- 2) 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 ust. 3 nie dotyczą:

- 1) realizacji inwestycji celu publicznego z zachowaniem wymogu uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstąpienie od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,
- 2) obiektów istniejących;

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

6. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałas w środowisku, tereny oznaczone w planie symbolami **MN1**, **MN2** i **MN3** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej.

7. Ustala się strefę ochrony wartościowego drzewostanu zgodnie z rysunkiem planu, oraz określa się zasady ochrony zgodnie z przepisami szczegółowymi dla terenu gdzie strefa została ustalona.

## **Rozdział 5**

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

**§ 11.** 1. Obejmuje się ochroną obiekt dziedzictwa kulturowego gminy - kapliczkę, zlokalizowaną przy ul. Pancierz, oznaczona na rysunku planu.

2. Dla obiektu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) zakaz lokalizacji na i nad ziemią budowli i urządzeń niezwiązanych z kapliczką, które przesłonią widok na kapliczkę z przestrzeni publicznie dostępnej, w strefie ochrony obejmującej obszar w promieniu 5 m od kapliczki;
- 2) 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**

**§ 12.** 1. Układ przestrzeni publicznych na obszarze planu tworzą:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDD1**, **KDD2**, **KDL1**, **KDL2**, **KDL3**, **KDZ**;
- 2) teren placu oznaczony symbolem **KP**;
- 3) wolne od zabudowy przestrzenie na terenach oznaczonych symbolami **UC1**, **UC2**, **UC3** z wyłączeniem placów i dojazdów służących zaopatrzeniu.

2. W przestrzeniach publicznych, o których mowa w ust.1:

- 1) z zastrzeżeniem pkt 2 nakazuje się ujednoczenie w obrębie terenu jednej ulicy lub ciągu:
  - a) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji chodników,
  - b) koloru, kształtu i rodzaju materiału użytego do realizacji wjazdów na posesje,
  - c) formy oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
- 2) w granicach strefy ochrony kapliczki, o które mowa w § 11 ust. 2 dopuszcza się zastosowanie innych materiałów;
- 3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem:
  - a) sezonowych ogródków przy lokalach i obiektach usługowych,
  - b) obiektów związanych z organizacją imprez gminnych.

## **Rozdział 7**

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

**§ 13.** 1. Na rysunku planu oznaczono następujące obiekty i obszary podlegające ochronie:

- 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 obiektów i obszarów, o których mowa w ust. 1-2 zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz z odpowiednimi przepisami niniejszej uchwały.

## **Rozdział 8**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

**§ 14.** 1. Na rysunku planu wykazano:

- 1) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV, obejmujący pas terenu o szerokości 30 m, licząc po 15 m od osi linii w obie strony;
- 2) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220 kV, obejmujący pas terenu o szerokości 50 m, licząc po 25 m od osi linii w obie strony;
- 3) pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, obejmujący pas terenu o szerokości 60 m, licząc po 30 m od osi linii w obie strony;
  2. W pasach technologicznych, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3:
    - 1) zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi z zastrzeżeniem pkt 2.
    - 2) w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, dopuszcza się lokalizację budynków handlowo-usługowych, które spełniają jednocześnie następujące warunki:
      - a) dla linii 220 kV odległość budynku od osi linii nie mniej niż 13 m przy czym niedopuszczalne jest sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego,
      - b) dla linii 400 kV odległość budynku od osi linii nie mniej niż 17 m przy czym niedopuszczalne jest sytuowanie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w granicach pasa technologicznego;
    - 3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, magazynowych, garażowych i zaduszonych miejsc parkingowych (postojowych) o ile ich wysokość nie przekracza:
      - a) 3 m dla linii 110 kV,
      - b) 4 m dla linii 220 kV,
      - c) 6 m dla linii 400 kV;

- 4) zakazuje się składowania materiałów i przedmiotów na wysokość powyżej 3 m od poziomu naturalnej warstwy terenu miejsca składowania;
- 5) zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej w odległości:
  - a) mniejszej niż 7 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 400 kV,
  - b) mniejszej niż 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 220kV,
  - c) mniejszej niż 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 110kV;
- 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. Na rysunku planu wykazano strefę bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250 obejmującą pas o szerokości 12 m, licząc po 6 m od osi rurociągu w obie strony;

4. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w ust. 3, z zachowaniem przepisów odrębnych :

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych;
- 2) ustala się zagospodarowanie strefy jako zieleń towarzysząca z roślinnością niską w ramach przeznaczenia podstawowego ustalonego dla terenu, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne oraz wyznaczone planem drogi wewnętrzne;
- 3) zakazuje się realizacji ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 4) dopuszcza się realizację dojazdów do budynków i dróg wewnętrznych przy spełnieniu wymogu, iż kąt skrzyżowania drogi z rurociągiem naftowym nie może być mniejszy niż 45°.

5. Na rysunku planu wykazano strefę ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od granicy lasu.

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:
  - a) na terenach oznaczonych **MN1, MN3**:
    - 500 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 250 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
  - b) na terenie oznaczonym **MN2** – 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie **U1** - 1500 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach **U2, U3, U4** - 800 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenach **UC1, UC2, UC3, UC4** – 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
  - a) na terenach oznaczonych **MN1, MN3**:
    - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - 9 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
  - b) na terenie oznaczonym **MN2** – 20 m,
  - c) na terenach oznaczonych **U1, U2, U3** – 20 m,
  - d) 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. Pancierz (**KDD1**).

2. Ustalenia ust. 1 nie dotyczą:

- 1) działek pod drogi i dojazdów;
- 2) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię działki ustala się na 5 m<sup>2</sup> a front działki na 2 m.

## **Rozdział 10**

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

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

- 1) drogi oznaczone symbolami **KDGP, KDZ, KDL1, KDL2, KDL3, 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) na terenach przeznaczonych pod zabudowę przy wydzielaniu dojazdów i innych dróg wewnętrznych nakazuje się uwzględnić następujące wymagania:
  - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m, w przypadku dojazdu obsługującego nie więcej niż 5 działek – dopuszcza się 6 m,
  - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych;

2. Zasady obsługi parkingowej:

- 1) potrzeby parkingowe inwestycji w całości muszą być zaspokojone w granicach działki budowlanej inwestycji - na powierzchni terenu lub w garażu,
- 2) ustala się wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na: jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny lub jeden lokal usługowy,
  - b) dla zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m<sup>2</sup> – ustala się 2 miejsca,
  - c) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – 3 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży oraz 1 miejsce na 15 zatrudnionych,
- 3) bez względu na rodzaj nawierzchni niedopuszczalne jest wliczanie powierzchni miejsc parkingowych, o których mowa w pkt. 1 i 2 w powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej,
- 4) dla zabudowy wielofunkcyjnej, ilość miejsc do parkowania należy obliczyć oddzielnie dla każdej funkcji,
- 5) 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,
- 6) 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,
- 7) 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 dla inwestycji minimalną liczbę miejsc do parkowania;

3. Zasady rozbudowy sieci rowerowej:

- 1) ustala się lokalizację dróg rowerowych w liniach rozgraniczających drogi **KDZ**;

- 2) zgodnie z § 5 ust 2 dopuszcza się:
  - a) lokalizację dróg rowerowych na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę i w liniach rozgraniczających pozostałych dróg publicznych,
  - b) wydzielanie pasów i kontrapasów ruchu dla rowerów na wszystkich drogach i placach.

## **Rozdział 11**

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

§ 17. 1. W zakresie zasad lokalizacji infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej w drogach;
- 2) dopuszcza się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej poza drogami w taki sposób, aby zminimalizować możliwe wystąpienie kolizji z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, podziemne pompownie ścieków, urządzenia gazowe, inwestycje z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiadają tytuł prawny;
- 4) dopuszcza się zachowanie, naprawy, prace remontowe i konserwacyjne, przebudowę, rozbudowę lub przeniesienie istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami oraz zagospodarowaniem terenu.

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

- 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 3) rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- 1) teren w granicach aglomeracji, 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. 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) dla terenów oznaczonych **UC1, UC2, UC3, UC4** – dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów do kanalizacji deszczowej,
- 3) wody opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do urządzeń i obiektów zapewniających oczyszczenie ich do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej dystrybucyjnej lub z instalacji wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w przypadku urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne;
- 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;
6. Ustalenia dla systemu gazowego:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej dystrybucyjnej z wykorzystaniem stacji redukcyjnej zlokalizowanej w Łomiankach poza obszarem planu.
  - 2) w przypadku budowy (rozbudowy) systemu, ustala się minimalną średnicę nowobudowanych sieci:
    - a) dla gazociągów niskiego ciśnienia – 32 mm,
    - b) dla gazociągów średniego ciśnienia – 40 mm;
7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące odnawialne źródła energii, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji lub jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę,
  - 3) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje OZE.
8. W przypadku modernizacji, budowy lub rozbudowy systemu telekomunikacyjnego, nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.
9. Ustalenia dla systemu gospodarowania odpadami:
  - 1) działka budowlana musi mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
  - 2) miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
  - 3) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami (z wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbieranie odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku);
  - 4) dla zespołów zabudowy szeregowej dopuszcza się realizację wspólnego miejsca odbioru odpadów komunalnych dla więcej niż jednej nieruchomości.

## **Rozdział 12**

### **Przepisy dotyczące granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

**§ 18.** 1. Ustala się, że linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **UC1, UC2, UC3, UC4** są jednocześnie granicami terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

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

## **Rozdział 13**

### **Przepisy szczegółowe dla terenów**

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub szeregowa;
- 2) na działce budowlanej ustala się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się usytuowanie na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego, pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w pkt 4 lit. c-e i pkt 5;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych dachy płaskie lub strome,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 250 m<sup>2</sup>;
- 6) uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy dopuszcza się sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
- 2) na działce budowlanej ustala się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się usytuowanie na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego, pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w pkt 4 lit. c-e i pkt 5;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych dachy płaskie lub strome,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości - 1500 m<sup>2</sup>;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu;
  - a) uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy, dopuszcza się sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki.
  - b) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 25%,

- c) nakazuje się utrzymanie drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, co należy rozumieć jako:
  - ochronę istniejących drzew, a w przypadku konieczności usunięcia drzew w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami gatunków rodzimych,
  - w przypadku gruntów nie wyłączonych z produkcji leśnej prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z aktualnym uproszczonym planem urządzenia lasów oraz utrzymywanie leśnego charakteru runa i podszytu na gruncie rodzimym;
- d) fragment terenu położony jest w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2,
- e) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2.

**§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN3:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca lub szeregowa,
  - b) uzupełniające - zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje: G, I, J, K, L, M, S oraz rzemiosłem, przy czym niedopuszczalne jest lokalizowanie nowej zabudowy usługowej na działkach wolnych od zabudowy usługowej;
- 2) na działce budowlanej ustala się usytuowanie jednego budynku mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się usytuowanie na działce budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego, pod warunkiem takiego ich usytuowania względem siebie, aby możliwy był w przyszłości podział terenu na działki zgodny z wskaźnikami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalonymi w pkt 4 lit. c-e i pkt 5;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem stromym – 9 m,
    - dla budynków mieszkalnych i usługowych z dachem płaskim – 7,5 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych dachy płaskie lub strome,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 250 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową i istniejącej zabudowy usługowej – 800 m<sup>2</sup>;
- 6) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy, dopuszcza się sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki z wyłączeniem granic działek pokrywających się z granicą obszaru planu.
  - b) na nieruchomości o nr ewidencyjnym 619/5 znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 11 ust. 1, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 11 ust. 3,
  - c) fragment terenu położony jest w granicach strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu, gdzie z przepisów odrębnych wynikają ograniczenia dla

usytuowania budynków z uwagi na bezpieczeństwo pożarowe związane z odległością od lasu,

- d) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń w strefie, o której mowa w lit. c, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDD1 nie może być mniejsza niż 5 m.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa,
  - b) uzupełniające:
    - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - mieszkania wbudowane w budynki usługowe z zastrzeżeniem, że maksymalna ilość wbudowanych lokali nie będzie większa niż 2, a maksymalny udział powierzchni użytkowej mieszkań lub lokali mieszkalnych nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków, z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji oraz niedopuszczalne jest sytuowanie mieszkań lub lokali mieszkalnych w parterze budynku;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków usługowych z dachem stromym – 9 m,
    - dla budynków usługowych z dachem płaskim – 7,5 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych dachy płaskie lub strome,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy, dopuszcza się sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki.
  - b) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
  - c) nakazuje się utrzymanie drzewostanu w ramach powierzchni biologicznie czynnej, co należy rozumieć jako:
    - ochronę istniejących drzew a w przypadku konieczności usunięcia drzew w ramach prac pielęgnacyjnych, zastąpienie nowymi drzewami gatunków rodzimych,
    - w przypadku gruntów nie wyłączonych z produkcji leśnej prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z aktualnym uproszczonym planem urządzenia lasów oraz utrzymywanie leśnego charakteru runa i podszytu na gruncie rodzimym;
  - d) fragment terenu położony jest w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2,
  - e) fragment terenu położony jest w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa,

- b) uzupełniające:
- istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - mieszkania wbudowane w budynki usługowe z zastrzeżeniem, że maksymalna ilość wbudowanych lokali nie będzie większa niż 2, a maksymalny udział powierzchni użytkowej mieszkań lub lokali mieszkalnych nie może stanowić więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków, z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji oraz niedopuszczalne jest sytuowanie mieszkań lub lokali mieszkalnych w parterze budynku;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
- a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków usługowych z dachem stromym – 12 m,
    - dla budynków usługowych z dachem płaskim – 10 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych dachy płaskie lub strome,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linii zabudowy, dopuszcza się sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki,
  - b) fragment terenu położony jest w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2,
  - c) fragment terenu położony jest w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje R, I, S;
- 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 od 0,05 do 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 800 m<sup>2</sup>,
- 5) uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linii zabudowy, dopuszcza się sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki z wyłączeniem granic działek pokrywających się z granicą obszaru planu.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - zabudowa usługowa, w tym w szczególności usług z zakresu obsługi transportu zbiorowego i ruchu rowerowego;

- b) uzupełniająca - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) 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 od 0,01 do 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych z podziału nieruchomości – 500 m<sup>2</sup>,
- 4) uwzględniając przepisy odrębne oraz wyznaczone planem linie zabudowy, dopuszcza się sytuować budynki w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki z wyłączeniem granic działek pokrywających się z granicą obszaru planu;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - fragment terenu położony w granicach w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje G, I, J, K, L, M, N, R, S, publiczne parkingi Parkuj i Jedź, obiekty publicznej komunikacji zbiorowej,
  - b) uzupełniająca – 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 od 0,01 do 2,0,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2,
  - b) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 4,
  - c) fragment terenu położony w granicach w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

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

- 1) przeznaczenie terenu - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje G, I, J, K, L, M, N, R, S, publiczne parkingi Parkuj i Jedź, obiekty publicznej komunikacji zbiorowej;
- 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 od 0,01 do 1,5,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) fragment terenu położony jest w granicach strefy ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu,
  - b) w przypadku uzyskania przewidzianego w przepisach odrębnych odstępstwa od ograniczeń w strefie, o której mowa w lit. a, odległość sytuowania budynków od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych symbolami KDL1 oraz KDD2 nie może być mniejsza niż 6 m,
  - c) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2,
  - d) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2,
  - e) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 4,
  - f) fragment terenu położony w granicach w Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

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

- 1) przeznaczenie terenu - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zabudowa usługowa nieuciążliwa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje G, I, J, K, L, M, N, R, S;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 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 od 0,01 do 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2,
  - b) fragment terenu położony w granicach udokumentowanego złoża kruszyw naturalnych „Łomianki Dąbrowa”.

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

- 1) przeznaczenie terenu - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, zabudowa usługowa nieuciążliwa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje G, I, J, K, L, M, N, R, S, publiczne parkingi Parkuj i Jedź, obiekty publicznej komunikacji zbiorowej;
- 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 od 0,01 do 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
- b) fragment terenu położony jest w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony jest w pasach technologicznych istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2 pkt 5 i 6,
  - b) fragment terenu położony jest w pasach technologicznych istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2 pkt 5 i 6.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego);
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) dostępność do drogi z terenów sąsiadujących za pośrednictwem skrzyżowania z ulicą Brukową - KDZ;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) pas drogowy krzyżuje się z pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2 pkt 3-6,
  - b) pas drogowy krzyżuje się z pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2 pkt 3-6,
  - c) pas drogowy krzyżuje się z pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2 pkt 3-6,
  - d) pas drogowy krzyżuje się ze strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej, droga rowerowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 21,7 m zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:

- a) pas drogowy krzyżuje się z pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2 pkt 3-6,
- b) pas drogowy krzyżuje się z strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 12,5 m do 43 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) pas drogowy krzyżuje się z pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2 pkt 3-6
  - b) pas drogowy krzyżuje się z pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2 pkt 3-6,
  - c) pas drogowy krzyżuje się z pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2 pkt 3-6,
  - d) pas drogowy krzyżuje się ze strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 4.
  - e) na rondzie w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV dopuszcza się lokalizację konstrukcji wsporczych (słupów) linii.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej, droga rowerowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – od 5 do 22 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) pas drogowy krzyżuje się z pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2 pkt 3-6
  - b) pas drogowy krzyżuje się z pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2 pkt 3-6.

**§ 35. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL3:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej, droga rowerowa;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 12,4 m do 39 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
- a) pas drogowy krzyżuje się z pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2 pkt 3-6
  - b) pas drogowy krzyżuje się z pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2 pkt 3-6,
  - c) w celu ochrony historycznie ukształtowanego krajobrazu kulturowego, w strefie określonej na rysunku planu obejmuje się ochroną wartościowy drzewostan, co oznacza ochronę istniejących drzew, a usuwanie drzew dopuszcza się wyłącznie w ramach zabiegów pielęgnacyjnych.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) szerokość i w liniach rozgraniczających od 6,8 do 10,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - c) w rejonie lokalizacji komunikacji rowerowej należy uwzględnić przepisy §16 pkt 5;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – fragment terenu znajduje się w strefie ochrony obiektu dziedzictwa kulturowego opisanego w § 11 ust. 1, gdzie należy uwzględnić przepisy § 11 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej
  - b) uzupełniające - urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) szerokość i w liniach rozgraniczających od 8,5 m do 17,2 m zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - pas drogowy krzyżuje się z pasem technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2 pkt 3-6.

**§ 38. 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) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu - teren w całości położony w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2.

**§ 39. 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%.

#### **Rozdział 14**

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

§ 40. 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**

#### **Przepisy końcowe**

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

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