

**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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz 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 uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż plan, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjętego Uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r., zmienioną Uchwałą Nr VI/60/2024 z dnia 26 września 2024 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „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. 545/21, 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. 498/5, 498/6, 498/3, 498/4, 1/26 obręb 143205_4.0022, północno-zachodnią granicą działki o nr ew. 545/21 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° , 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° - 45° , 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) 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 m^2 . Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) obszar ograniczony nieprzekraczalną linią zabudowy – część terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi gdzie plan przewiduje lokalizację budynków;
- 6) pas technologiczny linii elektroenergetycznej – obejmuje pas zajętości linii, pas służebności i pas ochronny linii o granicach określonych przez właściciela linii;
- 7) 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;
- 8) 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 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 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 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 m^2 ;
- 9) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 10) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 11) przeznaczenie terenu podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;

- 12) 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;
- 13) RAL – międzynarodowy standard oznaczania barw wprowadzony przez RAL Deutsches Institut für Gütesicherung und Kennzeichnung e.V. oparty na porównaniu z wzorcami określany 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;
- 14) roślinność niska – roślinność zielna, krzewinki, pnącza oraz krzewy o wysokości do 2 m;
- 15) roślinność wysoka – roślinność drzewiasta i krzewiasta o wysokości powyżej 2 m;
- 16) 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;
- 17) teren – jeśli z treści przepisu nie wynika inaczej jest to teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi;
- 18) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 19) 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;
- 20) usługi nieuciążliwe – usługi, których ewentualne oddziaływanie na środowisko nie przekracza granic działki własnej;
- 21) 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;
- 22) 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;

- 23) zielen towarzysząca – część działki urządzona jako ogród lub zielen ozdobna, w szczególności ogrody przydomowe, ogrody przyszkolne, zielen 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) zwymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obiekty i obszary objęte ochroną: obiekt dziedzictwa kulturowego – kapliczka wraz ze strefą ochrony;
- 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 m²;
- 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.

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 dla rowerów, 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 ład 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 słupów linii wysokiego napięcia oraz linii najwyższych napięć – 50 m,
- 3) maksymalna wysokość pozostałych budowli - 12 m, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej.

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

- 1) 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 linią 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 na terenach o innym przeznaczeniu dopuszcza się wyłącznie 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 przerośnięte 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 odstępstwo 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 hałasu w środowisku, tereny oznaczone w planie symbolami **MN1**, **MN2** i **MN3** należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 11. 1. Obejmuje się ochroną obiekt dziedzictwa kulturowego gminy – kapliczkę, zlokalizowaną przy ul. Pancierz, oznaczoną 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.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami **KDZ**, **KDL1**, **KDL2**, **KDL3**, **KDD1**, **KDD2**;
- 2) 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 której 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 zadaszonych miejsc parkingowych (postojowych), wiat i instalacji fotowoltaicznych o ile ich wysokość nie przekracza:
 - a) 6 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 220 kV,
 - c) mniejszej niż 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu linii 110 kV;
- 6) dopuszcza się:
 - a) przebudowę, rozbudowę w tym nadbudowę istniejących linii elektroenergetycznych, bez zmiany istniejącego miejsca lokalizacji konstrukcji wsporczych na terenach ZL,
 - b) rozbiórkę i odbudowę linii elektroenergetycznych, bez zmiany istniejącego miejsca lokalizacji konstrukcji wsporczych na terenach ZL.

3. 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, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne;

- 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;
- 3) 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 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 250 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - b) na terenie oznaczonym **MN2** – 1500 m²,
 - c) na terenie **U1** - 1500 m²,
 - d) na terenach **U2, U3, U4** – 800 m²,
 - e) na terenie **UC1** – 1000 m²,
 - f) na terenach **UC2, UC3, UC4** – 1500 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) na terenach oznaczonych **MN1, MN3**:
 - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - 8 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
 - b) na terenie oznaczonym **MN2** – 20 m,
 - c) na terenach oznaczonych **U1, U2, U3** – 20 m,
 - d) na terenie oznaczonym **UC1** – 30 m,
 - e) na terenach oznaczonych **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 m² 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** 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 wydzieleniu 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 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – ustala się 2 miejsca,
 - c) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² – 3 miejsca na 100 m² 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 dla rowerów w liniach rozgraniczających drogi **KDZ**;
- 2) zgodnie z § 5 ust 2 dopuszcza się:
 - a) lokalizację dróg dla rowerów na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę i w liniach rozgraniczających pozostałych dróg publicznych,
 - b) wydzielenie 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, z wyłączeniem terenu lasu ZL;

- 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 posiada 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, przy czym w przypadku obiektów zlokalizowanych na terenie lasu ZL dopuszcza się wyłącznie ich zachowanie z dopuszczeniem remontów.

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 zakazuje się stosowania 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 gabarytach umożliwiających 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 m²

§ 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 m².

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 jednorodzinną 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 ze 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:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 500 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 250 m²;
- 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 ze 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 0,5,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1500 m²;
- 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) fragment terenu położony jest w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2,
 - d) 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:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej – 250 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową i istniejącej zabudowy usługowej – 800 m²;
 - 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 terenie znajduje się obiekt dziedzictwa kulturowego opisany w § 11 ust. 1, objęty ochroną na podstawie niniejszego planu, gdzie należy uwzględnić przepisy § 11 ust. 2,
 - 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 usytuowania 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 liczba 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 – 1500 m²;
- 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) maksymalna powierzchnia do wyłączenia z produkcji leśnej – 25% powierzchni działki budowlanej,
- c) fragment terenu położony jest w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2,
- d) fragment terenu położony jest w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220 kV, 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 liczba 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 – 12 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 – 800 m²;
- 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 110 kV, gdzie należy uwzględnić przepisy § 14 ust. 2,
 - c) fragment terenu położony jest w pasie technologicznym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220 kV, 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 – 800 m²,
- 5) 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.

§ 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) uzupełniające – 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 – 800 m²,
- 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;
- 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 m², zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje G, H, I, J, K, L, M, N, R, S, publiczne parkingi Parkuj i Jedź, obiekty publicznej komunikacji zbiorowej,
 - b) uzupełniające – istniejąca stacja paliw, parkingi naziemne lub podziemne do obsługi przeznaczenia podstawowego;
- 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 400 kV, 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 m², zabudowa usługowa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje G, H, 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 dotyczy 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 granicach 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 m², 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 400 kV, 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 m², zabudowa usługowa nieuciążliwa z usługami oznaczonymi w PKWiU 2015 jako sekcje G,

- I, J, K, L, M, N, P, 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) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
 - a) fragment terenu położony jest w pasie technologicznym 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 pasie technologicznym 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 od 32 m do 54,8 m zgodnie z rysunkiem planu;
 - 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 dla rowerów;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) możliwość obsługi transportu zbiorowego;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 4 m do 51,9 m zgodnie z rysunkiem planu (plan nie obejmuje całej szerokości pasa drogowego),
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 5) 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) możliwość obsługi transportu zbiorowego;
- 4) 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%;
- 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.
 - 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, droga dla rowerów,
 - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) możliwość obsługi transportu zbiorowego;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,6 m do 22 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 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.

§ 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 dla rowerów;
- 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.

§ 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 w liniach rozgraniczających od 6,8 do 10,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 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 w liniach rozgraniczających od 6,8 m do 17,2 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej obsługi ruchu samochodowego – stacja paliw (fragment ze zjazdem na KDGP i zielenią towarzyszącą funkcji podstawowej);
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy budynkami,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%.
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – fragment terenu położony w granicach w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

Rozdział 14

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

§ 39. 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

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

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

§ 42. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

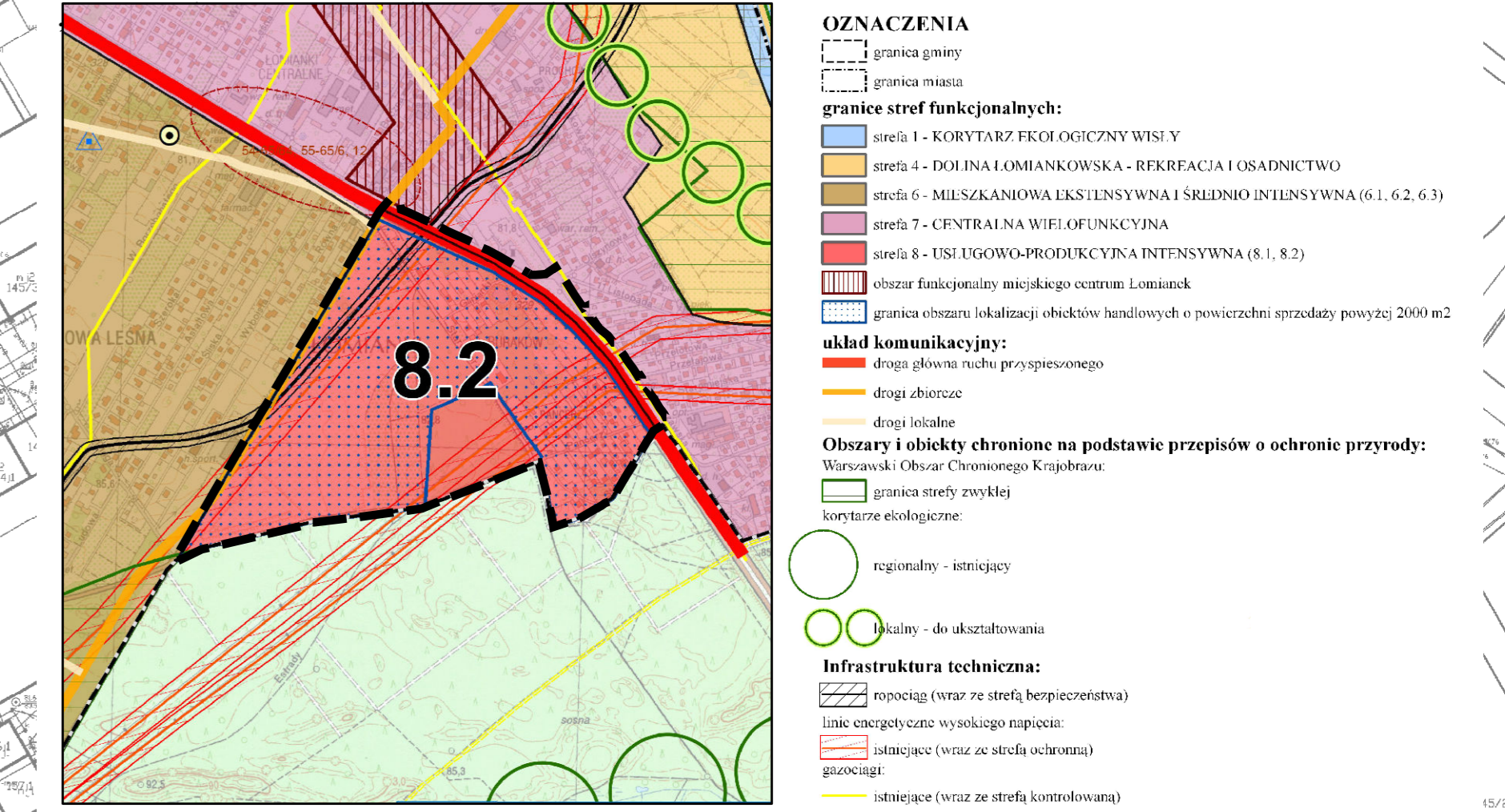


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "PANCERZ I CENTRUM HANDLOWE AUCHAN"

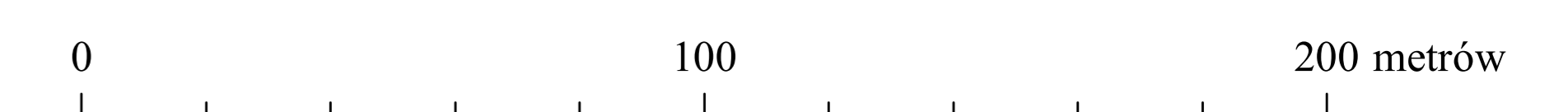
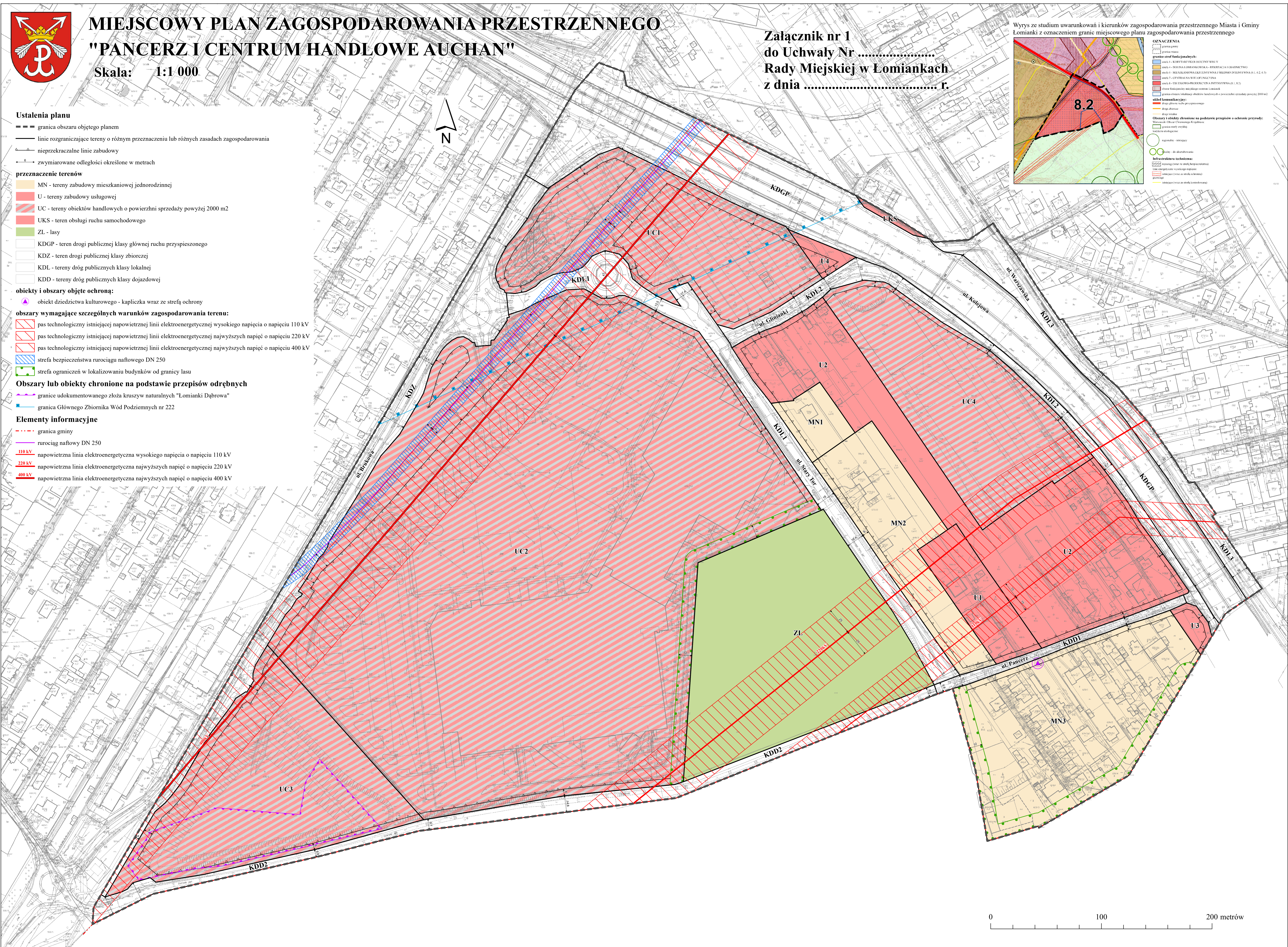
Skala: 1:1 000

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

Wyrzys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki z oznaczeniem granic miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



- Ustalenia planu**
- granicę obszaru objętego planem
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - nieprzekraczalne linie zabudowy
 - zwymerowane odległości określone w metrach
- przeznaczenie terenów**
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - U - tereny zabudowy usługowej
 - UC - tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
 - UKS - teren obsługi ruchu samochodowego
 - ZL - lasy
 - KDGP - teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
 - KDZ - teren drogi publicznej klasy zbiorczej
 - KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej
 - KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- obiekty i obszary objęte ochroną:**
- obiekt dziedzictwa kulturowego - kapliczka wraz ze strefą ochrony
- obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenu:**
- pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia o napięciu 110 kV
 - pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 220 kV
 - pas technologiczny istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV
 - strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250
 - strefa ograniczeń w lokalizowaniu budynków od granicy lasu
- Obszary lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych**
- granice udokumentowanego złoża kruszyw naturalnych "Łomianki Dąbrowa"
 - granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222
- Elementy informacyjne**
- granicę gminy
 - rurociąg naftowy DN 250
 - 110 kV - napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia o napięciu 110 kV
 - 220 kV - napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć o napięciu 220 kV
 - 400 kV - napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć o napięciu 400 kV



Załącznik nr 2 do uchwały
Nr Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pancerz i Centrum Handlowe Auchan”

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pancerz i Centrum Handlowe Auchan” był pięciokrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

- 1) po raz pierwszy w okresie od dnia 10 sierpnia 2021 r. do dnia 01 września 2021 r.,
- 2) po raz drugi w okresie od dnia 19 kwietnia 2022 r. do dnia 13 maja 2022 r.,
- 3) po raz trzeci w okresie od dnia 25 sierpnia 2022 r. do dnia 16 września 2022 r.,
- 4) po raz czwarty w okresie od dnia 12 grudnia 2023 r. do dnia 16 stycznia 2024 r.,
- 5) po raz piąty w okresie od dnia 14 października 2024 r. do dnia 04 listopada 2024 r.

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, w wyznaczonym terminie zgłaszania uwag, czyli odpowiednio do dnia: 15 września 2021 r., 27 maja 2022 r., 30 września 2022 r., 31 stycznia 2024 r., 18 listopada 2024 r., wpłynęło łącznie 25 uwag. Burmistrz Łomianek 12 uwag nie uwzględnił w całości lub części.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w zakresie uwag nieuwzględnionych Rada Miejska w Łomiankach postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko, imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy	Ustalenia projektu planu	Rozstrzygnięcie Burmistrza Łomianek		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Łomiankach	
						Uwzględnione	Nieuwzględnione	Uwzględnione	Nieuwzględnione
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	12.08.2021	osoba fizyczna	j.n.	dz. ew. nr 582/3, 583/1, 584/1 obręb 143205_4.0001	UC1, KDL2		X		
Treść uwagi: Uwaga w zakresie zmiany przeznaczenia działek 582/3, 583/1, 584/1 z UC1 na usługi i zabudowę mieszkaniową.									
Uzasadnienie: Zmienia się przeznaczenie działek 583/1 i 584/1 oraz dodatkowo działki 582/3 na usługi. Pozostawia się przeznaczenie części działek 583/1 i 584/1 pod drogę publiczną klasy lokalnej KDL2 ze względu na planowany przebieg tą drogą komunikacji zbiorowej. Nie zmienia się przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową aczkolwiek dopuszcza się na tym terenie zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.									
2	31.08.2021	osoba fizyczna	j.n.	dz. ew. nr 605/1, 605/2 obręb 143205_4.0001	UC4, U2, KDL2		X		
Treść uwagi: Uwaga w zakresie zmniejszenia nieprzekraczalnej linii zabudowy z 5 m do 3 m.									
Uzasadnienie: Zmiana linii zabudowy do 3 m mogłaby pozostawać w kolizji z przepisami ustawy o drogach publicznych. Zmienia się linię zabudowy na 4 m od linii rozgraniczającej drogi KDL2 na odcinku będącym przedmiotem zainteresowania składającego uwagę.									
3	02.09.2021	osoby fizyczne	j.n.	dz. ew. nr 593 obręb 143205_4.0001	MN2, U2		X		
Treść uwagi: Uwaga w zakresie zmiany przeznaczenia części działki ew. nr 593 z MN2 na U2.									
Uzasadnienie: Pierwotnie uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Łomianek, jednakże w świetle odmowy zmiany decyzji oraz odmowy wydania nowej decyzji w sprawie przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne przez Marszałka Województwa Mazowieckiego pozostawia się przeznaczenie MN2, a zatem zachodzi konieczność nieuwzględnienia uwagi.									

4	02.09.2021	osoby fizyczne	j.n.	dz. ew. nr 592/1 obręb 143205 4.0001	MN2, U2					
		Treść uwagi: Uwaga w zakresie zmiany przeznaczenia części działki ew. nr 592/1 z MN2 na U2.								X
		Uzasadnienie: Pierwotnie uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Łomianek, jednakże w świetle odmowy zmiany decyzji oraz odmowy wydania nowej decyzji w sprawie przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne przez Marszałka Województwa Mazowieckiego pozostawia się przeznaczanie MN2, a zatem zachodzi konieczność nieuwzględnienia uwagi.								
5	26.05.2022	osoba fizyczna	j.n.	dz. ew. nr 605/1, 605/2 obręb 143205 4.0001	KDL2					
		Treść uwagi: 1. Uwaga w zakresie pozostawienia pasa drogowego ul. Glinianki w obecnej szerokości. 2. Uwaga w zakresie rezygnacji z dopuszczenia budowy ścieżki rowerowej w ul. Glinianki.								X X
		Uzasadnienie: 1. Zachowuje się planowane poszerzenia pasa drogowego ulicy Glinianki w jej północnej części. 2. Pozostawia się potencjalną możliwość realizacji ścieżki rowerowej w ul. Glinianki.								
6	26.05.2022	Przedsiębiorstwo Wielobranżowe MS- Ortis Produkt Sp. J.	j.n.	dz. ew. nr 608/2 obręb 143205_4.0001	KDL2					
		Treść uwagi: 1. Uwaga w zakresie pozostawienia pasa drogowego ul. Glinianki w obecnej szerokości. 2. Uwaga w zakresie rezygnacji z dopuszczenia budowy ścieżki rowerowej w ul. Glinianki.								X X
		Uzasadnienie: 1. Zachowuje się planowane poszerzenia pasa drogowego ulicy Glinianki w jej północnej części. 2. Pozostawia się potencjalną możliwość realizacji ścieżki rowerowej w ul. Glinianki.								
7	27.05.2022	osoba fizyczna	j.n.	dz. ew. nr 591/1 obręb 143205 4.0001	MN1					
		Treść uwagi: Uwaga w zakresie zmiany wysokości zabudowy w § 19 pkt 4 lit. a tiret 1 na „dla budynków mieszkalnych – 12 m”.								X

		Uzasadnienie: Pozostawia się obecną wysokość zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2.							
8	29.09.2022	osoba fizyczna	j.n.	dz. ew. nr 591/1 obręb 143205 4.0001	MN1				
		Treść uwagi: Uwaga w zakresie zmiany wysokości zabudowy w § 19 pkt 4 lit. a tiret 1 na „dla budynków mieszkalnych – 10 m”.							
		Uzasadnienie: Pozostawia się obecną wysokość zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2 w celu harmonizowania wysokości zabudowy wzdłuż ulicy Stary Tor w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.							
9	30.01.2024	osoba fizyczna	j.n.	dz. ew. nr 591/1 obręb 143205 4.0001	MN1				
		Treść uwagi: 1. Uwaga w zakresie zmiany wysokości zabudowy w § 19 pkt 4 lit. a tiret 1 z „dla budynków mieszkalnych – 9 m” na „dla budynków mieszkalnych – 10 m”. 2. Uwaga w zakresie zmiany minimalnej powierzchni działek pod zabudowę szeregową w § 15 ust. 1 pkt 1 lit. a z 250 m ² na 220 m ² .							
		Uzasadnienie: 1. Pozostawia się obecną wysokość zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2 w celu harmonizowania wysokości zabudowy wzdłuż ulicy Stary Tor w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2. Minimalna powierzchnia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie szeregowej została określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki na 250 m ² , dlatego też jej zmniejszenie w projekcie planu jest niemożliwe.							
10	31.01.2024	Ceertus Polska Sp. z o.o. ul. Polna 11 00-633 Warszawa	j.n.	dz. ew. nr 636/17, 629/4, 636/20, 636/21, 629/5, 573/2, 574/1, 574/4, 575/2, 641/2, 576/3, 577/3, 578/3, 579/3, 580/3, 581/3 obręb 143205 4.0001	UC1, UC2				
		Treść uwagi: 1. Uwaga w zakresie wykreślenia z § 26 pkt 1 lit a dla terenu UC1 zapisu „publiczne parkingi Parkuj i Jedź”.							

	<ol style="list-style-type: none"> 2. Uwaga w zakresie wykreślenia z § 27 pkt 1 dla terenu UC2 zapisu „publiczne parkingi Parkuj i Jedź”. 3. Uwaga w zakresie zmiany § 16 ust. 2 pkt 2 lit. b z „dla zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 m² – ustala się 2 miejsca” na następujące brzmienie „dla zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym dla obiektów usług z sekcji I wg klasyfikacji PKWiU 2015 ustala się 0,7 miejsca na każde 65 m² powierzchni użytkowej lub lokal”. 4. Uwaga w zakresie włączenia północnej części działki ew. nr 629/4 do strefy UC1 oraz adekwatnej zmiany linii zabudowy od drogi KDL1. 5. Uwaga w zakresie wyznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenach UC1 i UC2 w minimalnych możliwych odległościach od ul. Brukowej. 6. Uwaga w zakresie przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku ropociągu i wyznaczenia jej w odległości 10 m zamiast 15 m. 7. Uwaga w zakresie przesunięcia linii zabudowy na terenie UC1 od ulicy Stary Tor na 5 m. 8. Uwaga w zakresie przesunięcia linii zabudowy na terenie UC2 do ulicy Stary Tor na 5 m. 9. Uwaga w zakresie dopuszczenia na terenach UC1 i UC2 lokalizacji wiatraków o pionowej osi obrotu. 10. Uwaga w zakresie zmiany stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości określonej w § 40 z 30% na 20%. 		<p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p> <p style="text-align: center;">X</p>		
	<p>Uzasadnienie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Uwaga nieuwzględniona. Gmina Łomianki planuje w tym rejonie realizację tzw. buspasa w kierunku Warszawy. Publiczne parkingi Parkuj i Jedź mogą być potrzebne dla mieszkańców przesiadających się do komunikacji publicznej. 2. Uwaga nieuwzględniona. Gmina Łomianki planuje w tym rejonie realizację tzw. buspasa w kierunku Warszawy. Publiczne parkingi Parkuj i Jedź mogą być potrzebne dla mieszkańców przesiadających się do komunikacji publicznej. 3. Uwaga nieuwzględniona – należy utrzymać odpowiednią ilość miejsc do parkowania dla obiektów usług zakwaterowania i wyżywienia. 4. Uwaga nieuwzględniona. Przedmiotowa działka znajduje się w zasobie nieruchomości Skarbu Państwa i zostanie docelowo pozyskana do gminnego zasobu nieruchomości. Część działki objęta uwagą może być niezbędna dla planowanych w tym rejonie inwestycji związanych z rozwojem komunikacji publicznej. 5. Uwaga częściowo nieuwzględniona – zmienia się linie zabudowy od strony ulicy Brukowej, ale nie w minimalnych możliwych odległościach. 6. Uwaga nieuwzględniona. Odległość od ropociągu wynika z ustaleń z zarządcą ropociągu – opinia PERN S.A z dnia 13 września 2018 r. 7. Uwaga nieuwzględniona. Pozostawia się linię zabudowy zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. 8. Uwaga nieuwzględniona. Pozostawia się linię zabudowy zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. 9. Nie dopuszcza się możliwości lokalizacji wiatraków. 10. Uwaga nieuwzględniona. Dochody z tytułu opłaty planistycznej mają rekompensować wydatki z budżetu gminy na cele publiczne. 				

11	18.11.2024	osoba fizyczna	j.n.	dz. ew. nr 591/1 obręb 143205 4.0001	MN1					
		Treść uwagi:								
		1. Uwaga w zakresie zmiany wysokości zabudowy w § 19 pkt 4 lit. a tiret 1 z „dla budynków mieszkalnych – 9 m” na „dla budynków mieszkalnych – 10 m”. 2. Uwaga w zakresie zmiany minimalnej powierzchni działek pod zabudowę szeregową określonej w § 15 ust. 1 pkt 1 lit. a z 250 m ² na 220 m ² .					X	X		
Uzasadnienie:										
1. Pozostawia się obecną wysokość zabudowy w nawiązaniu do sąsiadującego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN2 w celu harmonizowania wysokości zabudowy wzdłuż ulicy Stary Tor w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2. Minimalna powierzchnia działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie szeregowej została określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łomianki na 250 m ² , dlatego też jej zmniejszenie w projekcie planu jest niemożliwe.										
12	18.11.2024	osoba fizyczna	j.n.	dz. ew. nr 591/1 obręb 143205 4.0001	U2					
		Treść uwagi:								
		Uwaga w zakresie ustalenia wysokości zabudowy określonej w § 23 pkt 2 lit. a w sposób następujący: - dla budynków usługowych z dachem stromym – 12 m z wyłączeniem terenu wzdłuż ul. Glinianki naprzeciwko terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC1, na głębokości 40 m od linii rozgraniczającej z ul. Glinianki - dla budynków usługowych z dachem płaskim – 10 m, przy czym dla terenu wzdłuż ul. Glinianki naprzeciwko terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC1, na głębokości 40 m od linii rozgraniczającej z ul. Glinianki dopuszcza się wysokość – 12 m, - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m.					X			
Uzasadnienie:										
Uwaga nieuwzględniona – nie zmienia się przepisu § 23 pkt 2 lit. a w sposób opisany w uwadze.										

Załącznik nr 3 do uchwały
Nr Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia

Sposób realizacji inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Pancerz i Centrum Handlowe Auchan”

Na podstawie art. 20 ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) w związku z art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Pancerz i Centrum Handlowe Auchan”.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) stanowią zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Pancerz i Centrum Handlowe Auchan”, obejmują inwestycje realizowane samodzielnie zlokalizowane w i poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja robót budowlanych obejmujących realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów użyteczności publicznej.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym między innymi: ustawy Prawo budowlane, ustawy o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki określonej w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834, 1089, 1222, 1847, 1853, 1881, 1914, 1946, 1940), o ile nie stanowi to naruszenia ustaleń planu;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w przepisach ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859, 1681, 1847, 1881);
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 2 odbywać się będzie na podstawie umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia

2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, 1572, 1717, 1756, 1907 i z 2025 r. poz. 39), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej lub w wieloletnich programach inwestycyjnych.

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

2. Zadanie z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2024 r. poz. 757) na podstawie wieloletnich programów inwestycyjnych.
3. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie przepisów ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 2024 r. poz. 266, 834, 859, 1681, 1847, 1881).

Załącznik nr 4 do uchwały
Nr Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia

Dane przestrzenne

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

Uchwała Nr Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia.....

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Pancerz i Centrum Handlowe Auchan” sporządzony został na podstawie uchwały 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”.

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w obrębie 0001 w Łomiankach pomiędzy ulicami: Kolejową, Brukową oraz Pancerz.

Dla obszaru objętego opracowaniem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu Centrum Handlowego Auchan przyjęty uchwałą Nr XX/241/2016 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 października 2016 r. Zgodnie z jego ustaleniami obszar objęty sporządzanym planem miejscowym jest przeznaczony pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych, tereny zabudowy usługowej, tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², teren obsługi ruchu samochodowego, tereny lasów, tereny dróg publicznych, teren ciągu pieszo-rowerowego oraz teren placu.

Celem sporządzonego planu było m.in. umożliwienie przeniesienia na rzecz Gminy własności nieruchomości niezbędnych do realizacji inwestycji celu publicznego w ramach Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych (ZIT) - przebudowy ulicy Brukowej, obejmującej budowę ścieżki rowerowej, przebudowę zatoki autobusowej i chodnika, stworzenie korzystniejszych warunków zabudowy i zagospodarowania nieruchomości położonych w granicach obszarów ograniczonego użytkowania to znaczy: pasa technologicznego istniejących linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 110kV, 220kV oraz strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250. Projekt planu dostosowuje linie rozgraniczające ulicy Kolejowej do stanu faktycznego, a także stwarza możliwości dla realizacji tzw. buspasa w kierunku Warszawy. Projekt planu uwzględnia obszar działek, dla których obowiązujący plan miejscowy został unieważniony na skutek wyroków sądu administracyjnego. Projekt planu weryfikuje dotychczasowe przeznaczenie terenów, a także przeznacza część terenów przeznaczonych do tej pory pod tereny lasów na cele nieleśne.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki przyjętym uchwałą Nr IX/90/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 13 sierpnia 2015 r., zmienioną Uchwałą Nr VI/60/2024 z dnia 26 września 2024 r. obszar planu położony jest w STREFIE 8 – Usługowo-produkcyjna intensywna, w jednostce 8.2, gdzie jako dominujący kierunek zagospodarowania przestrzennego wskazano rozwój zabudowy usługowej i produkcyjnej w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Funkcją dopełniającą na tym obszarze mogą być tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, a także tereny zabudowy usługowej użyteczności publicznej. W związku z powyższym, należy ocenić, że przewidziane

w uchwalanym planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki.

Plan został sporządzony z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), w tym:

- 1) wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,
- 2) uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany,
- 3) wymaganiami ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska, dla obszaru planu uzyskano zgody na przeznaczenie części gruntów na cele nieleśne,
- 4) wymaganiami ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan ustala zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – kapliczki zlokalizowanej przy ulicy Pancerz,
- 5) wymaganiami ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- 6) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni – sporządzany plan miejscowy nie wpływa negatywnie na finanse publiczne, nie powoduje również obniżenia wartości nieruchomości,
- 7) z uwzględnieniem prawa własności – w sporządzonym planie miejscowym uwzględniono własność nieruchomości objętych planem,
- 8) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
- 9) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego,
- 10) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,
- 11) zapewnieniem udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, o czym poinformowano w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu przeprowadzono dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, do wyłożonego projektu planu została zapewniona możliwość składania uwag. Zarówno wnioski, jak i uwagi mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Na czas wyłożenia do publicznego wglądu projekt planu był zamieszczony na stronie internetowej gminy.
- 12) zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące

- poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz stronie internetowej gminy,
- 13) z uwzględnieniem potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przyjęcie projektu planu będzie wiązało się z powstaniem nowej zabudowy mieszkaniowej. Teren objęty planem zlokalizowany jest na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obszar planu znajduje się w zasięgu infrastruktury technicznej oraz komunikacji publicznej.

Sporządzenie planu miejscowego jest zgodne z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Łomianki w okresie 2016-2019” oraz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przyjętej uchwałą Nr XXXII/286/2020 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 17 grudnia 2020 r.

Do projektu planu sporządzona została prognoza finansowa. Zgodnie z jej wynikami, przyjęcie projektu planu będzie miało korzystny wpływ na budżet gminy.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Pancerz i Centrum Handlowe Auchan” był pięciokrotnie wyłożony do publicznego wglądu. W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, w wyznaczonych terminach zgłaszania uwag wpłynęło łącznie 25 uwag. Burmistrz Łomianek 12 uwag nie uwzględnił w całości lub części.