

*projekt z dnia 12.09.2016 r. wyłożony do publicznego wglądu*

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
szpitala dziecięcego w Dziekanowie Leśnym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr VII/68/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru szpitala dziecięcego w Dziekanowie Leśnym,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

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

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru szpitala dziecięcego w Dziekanowie Leśnym, zwany dalej „planem”, położony w wiejskiej części gminy Łomianki w obrębie ewidencyjnym 0004 obejmujący obszar o powierzchni 16,95 ha, ograniczony:

- 1) od wschodu: wschodnią granicą działek o nr ew. 2/261, 2/262, 2/264 (powstałych z podzielenia działki o nr ew. 2/258), wschodnią granicą działki nr ew. 12/269 (powstałej z podzielenia działki nr ew. 12/266);
- 2) od południa: południową granicą działki o nr ew. 12/269 (powstałej z podzielenia działki o nr ew. 12/266), południową granicą działek o nr ew. 13/279 i 13/274 (powstałych z podzielenia działki o nr ew. 13/265), przedłużeniem w kierunku zachodnim południowej granicy działki o nr ew. 13/274 (powstałej z podzielenia działki o nr ew. 13/265) do zachodniej granicy działki o nr ew. 14/264;
- 3) od zachodu: zachodnią granicą działki o nr ew. 14/264 od przecięcia z przedłużeniem południowej granicy działki o nr ew. 13/274 (powstałej z podzielenia działki o nr ew. 13/265) do jej północno-zachodniego narożnika, południową i zachodnią granicą działki o nr ew. 2/252 do przecięcia z południową granicą działki o nr ew. 3/258;
- 4) od północy: przedłużeniem południowej granicy działki o nr ew. 3/258 do wschodniej granicy działki o nr ew. 2/252, wschodnią granicą działki o nr ew. 2/252, północną granicą działki nr ew. 2/261 (powstałej z podzielenia działki nr ew. 2/258).

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

2. Integralną częścią uchwały są ponadto:

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

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

- 1) dach płaski – dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°, (dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn mogą być zastosowane inne spadki);
- 2) dach stromy – dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połąci dachowych w przedziale 25° – 45° (dla naświetli dachowych, świetlików i lukarn mogą być inne spadki), chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 3) dojazd niewyznaczony – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 4) OZE – skrót określenia “odnawialne źródła energii”;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona na rysunku planu regulująca dopuszczalne położenie zewnętrznych krawędzi budynku na działce budowlanej. Jeżeli z ustaleń planu nie wynika inaczej, linia zabudowy nie dotyczy: okapów, gzymsów, wykuszy, balkonów, ryzalitów i innych nadwieszów wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, chodników, podjazdów, ogrodzeń, obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych, obiektów do czasowego gromadzenia odpadów stałych o powierzchni nie większej niż 5 m<sup>2</sup>, podziemnych części obiektów budowlanych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) nieruchomość publicznie dostępna – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;
- 7) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, drzew lub ogrodzenie złożone z siatki i metalowych słupków bez podmurówki o wysokości nie przekraczającej 1,5 m, obrośnięte w całości krzewami lub drzewami;
- 8) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z naturalną roślinnością lub urządzone w sposób zapewniający roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych w granicach działki; za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności ogrodów na tarasach, na dachach oraz parkingów i miejsc postojowych dla samochodów;
- 10) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 11) przeznaczenie terenu – rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. W ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, dojeżdż i dojazdów, ścieżek rowerowych, miejsc postojowych, parkingów, garaży, budynków gospodarczych, miejsc i obiektów czasowego gromadzenia odpadów (śmietników), małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz innych ustaleń niniejszego planu;
- 12) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;

- 13) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie terenu dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację regulują ustalenia planu;
- 14) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określany jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów powszechnie stosowany min. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu "RAL" i czterech cyfr z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 15) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łomiankach;
- 16) urządzenie grupujące szyldy – tablica lub urządzenie reklamowe, będące nośnikiem szyldów o ujednoliconych wymiarach;
- 17) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015);
- 18) wysokość zabudowy – w odniesieniu do budynków - wysokość mierzona zgodnie z definicją § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w odniesieniu do pozostałych obiektów budowlanych (budowli i obiektów małej architektury) - wysokość mierzona od poziomu naturalnej warstwy terenu usytuowania obiektu (uśrednionej na terenie pochyłym) do najwyższej położonego punktu obiektu;
- 19) zabudowa usługowa – zabudowa gdzie świadczone są usługi.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) projektowana kablowa linia elektroenergetyczna 110 kV;
- 5) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu:
  - a) granice pasa technologicznego od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV,
  - b) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu;
- 6) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów.**

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

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) UO – teren zabudowy usług edukacji;
- 3) UZ – tereny zabudowy usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej;
- 4) UPu – teren zabudowy usług publicznych;
- 5) ZL – lasy;
- 6) KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 7) KDW – teren drogi wewnętrznej;
- 8) E – tereny infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 9) G – teren infrastruktury technicznej gazowej;
- 10) W – teren infrastruktury technicznej wodociągowej.

## **Rozdział 3**

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 2) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej w części pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą, względem której linię wyznaczono, dopuszcza się jej przebudowę, nadbudowę i rozbudowę przy spełnieniu następujących wymagań:
  - a) rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) zachowanie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu ustalonych w planie dla poszczególnych terenów.

- gdzie przez parametry i wskaźniki rozumie się: wielkość powierzchni zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, geometrię dachów, szerokość elewacji frontowej.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych:
  - a) 3 m – dla wiat i obiektów małej architektury,
  - b) 1,8 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych,
  - c) 3 m - dla pojedynczych wolnostojących szyldów, urządzeń grupujących szyldy oraz innych tablic i urządzeń reklamowych z zastrzeżeniem § 9 pkt 2 lit c,
  - d) 25 m – dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej (licząc od poziomu terenu, w tym również w przypadku usytuowania na budynkach lub innych obiektach budowlanych).

**§ 8.** Ustalenia dla ogrodzeń:

- 1) zakaz sytuowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych;
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęseł oraz powierzchni furtek i bram) - 75 %;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów.

**§ 9.** Ustalenia dla tablic reklamowych i urządzeń reklamowych:

- 1) zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze objętym planem;
- 2) wymagania dla szyldów:
  - a) zakaz sytuowania szyldów:
    - na ogrodzeniach,
    - na niezabudowanych działkach,
    - w pasach drogowych,
    - na elewacjach budynków powyżej parteru,
  - b) łączna powierzchnia szyldów na jednej nieruchomości, nie może przekroczyć 4 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem ustaleń lit c),
  - c) na terenie UZ1, w rejonie wjazdu z terenu KDD, dopuszcza się lokalizację jednego urządzenia grupującego szyldy o wymiarach nie przekraczających 5 m wysokości i 2 m szerokości.

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

- 1) dla pokryć dachów stromych, z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, blachy miedzianej, blachy ocynkowanej - zakaz stosowania innych barw niż:
  - a) szarości - RAL 7016 (szary antracytowy), RAL 7040 (popielaty pirytowy),
  - b) brązy - RAL 8004 (brązowy miedziany), RAL 8017 (brązowy grizzly), RAL 8019 (brązowy szary), RAL 8023 (brązowy pomarańczowy),

- c) czernie – RAL 9005 (czarny głęboki), RAL 9006 (srebrny aluminiowy), RAL 9007 (srebrny ciemny),
- d) czerwienie - RAL 3005 (bordowy średni), RAL 3007 (ciemny wiśniowy), RAL 3009 (czerwony tlenkowy), RAL 3011 (czerwony burgundzki);
- 2) dla pokryć dachów stromych wykonanych z dachówki ceramicznej, gontu drewnianego, słomy, trzciny, blachy miedzianej i blachy ocynkowanej – zakaz stosowania powłok malarskich zmieniających naturalną barwę materiału;
- 3) dla dachów płaskich – bez ograniczeń;
- 4) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż: żółcień RAL1013, szarości (RAL7032, RAL7035, RAL7038, RAL7044, RAL7047), biele (RAL9001, RAL9002, RAL9003, RAL9010, RAL9016, RAL9018) – z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dla terenów UO, UPu, UZ2 dopuszcza się aby łącznie do 10% powierzchni elewacji budynków stanowiły barwy zastrzeżonych znaków firmowych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 7) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej.

## **Rozdział 4**

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

§ 11. 1. Cały obszar planu znajduje się w granicach:

- 1) Kampinoskiego Parku Narodowego;
  - 2) Obszaru Natura 2000 - Puszcza Kampinowska PLC140001.
2. Krajobraz kulturowy podlega ochronie poprzez ustalenie w planie form i gabarytów obiektów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.
3. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem:
    - a) dróg publicznych, parkingów i związanych z nimi urządzeń,
    - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczanych planem,
    - c) zabudowy usługowej dopuszczonej planem wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
  - 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
  - 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować zgodnie z faktycznym zagospodarowaniem terenu tj.:
    - a) dla terenu oznaczonego symbolem **MW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - b) dla terenu oznaczonego symbolem **UO** – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - c) dla terenów oznaczonych symbolami **UZ** – jak dla terenów szpitali poza miastem,
    - d) dla terenu oznaczonego symbolem **UPu** – jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży lub jak dla terenów szpitali poza miastem w zależności od faktycznego wykorzystania terenu;
  - 4) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 222 Dolina środkowej Wisły (Warszawa-Puławy), w granicach którego jest położony cały obszar planu, poprzez zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 15 ust. 3, 4 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 5**

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

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

- 1) minimalna powierzchnia działki:

- a) na terenie oznaczonym symbolem MW – 11 200 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem UZ1 – 51 000 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem UZ2 – 13 900 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem UO – 3 800 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenie oznaczonym symbolem UPu – 5 500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) na terenie oznaczonym symbolem MW – 12 m,
  - b) na terenie oznaczonym symbolem UZ1 – 40 m,
  - c) na terenie oznaczonym symbolem UZ2 – 45 m,
  - d) na terenie oznaczonym symbolem UO – 20 m,
  - e) na terenie oznaczonym symbolem UPu – 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – 45°-135°.
2. Ograniczenia ust. 1 nie dotyczą działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których ustala się minimalną powierzchnię działki 15 m<sup>2</sup> oraz minimalną szerokość frontu działki – 3 m.

## **Rozdział 6**

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

§ 13. 1. Na terenie oznaczonym symbolem UZ1 ze względu na istniejący drzewostan, wyznacza się strefę ograniczeń w zagospodarowaniu w granicach określonych na rysunku planu, gdzie zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania i miejsc postoju, dojazdów oraz naziemnych obiektów infrastruktury technicznej.

2. Na rysunku planu oznaczono granice pasa technologicznego od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, obejmujące pas terenu o szerokości 12 m licząc po 6 m od osi linii w obie strony, gdzie obowiązują ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 7**

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

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **KDD** zapewnia obsługę terenów objętych planem w zakresie połączeń z układem gminnym, a za jego pośrednictwem z układem ponadlokalnym;
- 2) droga wewnętrzna oznaczona symbolem **KDW** zapewnia dostęp do dróg publicznych terenów oznaczonych symbolami **MW**, **UO**, **UPu**, **UZ2**;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się realizację dojazdów niewyznaczonych przy spełnieniu następujących wymagań:
  - a) szerokość pasa drogowego nie mniej niż 6 m,
  - b) dla nieprzelotowego dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego dostępnego dla pojazdów wszystkich obsługiwanych przez niego działek budowlanych, przy czym wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż 12,5x12,5 m;
- 4) zasady obsługi parkingowej:
  - a) potrzeby parkingowe należy realizować w graniach obszaru objętego planem, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **ZL1**, **ZL2**, **ZL3**,
  - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny,

- dla szpitala – 2 miejsca na 10 łóżek szpitalnych i 3 miejsce postojowe na 10 zatrudnionych,
  - dla przedszkola – 3 miejsca na 1 oddział,
  - dla pozostałej zabudowy usług edukacji i opieki zdrowotnej – 2 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- c) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 5% wszystkich miejsc postojowych;
- 5) dla wszystkich terenów należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce do parkowania rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy lub mieszkalny.

## **Rozdział 8**

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

**§15.** 1. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej:

- 1) przeznacza się tereny dróg oznaczone symbolami **KDD, KDW** oraz tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami **E1, E2, E3, W i G**;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.

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

- 1) zaopatrzenie z sieci lokalnej zasilanej z ujęć wody i stacji uzdatniania położonych na terenie oznaczonym symbolem **W**;
- 2) docelowo dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody i stacji uzdatniania położonych poza granicami planu.

3. Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru objętego planem;
- 2) odprowadzanie ścieków pochodzących ze stacji uzdatniania położonej na terenie oznaczonym symbolem **W** - do ziemi;
- 3) docelowo dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków w Łomiankach.

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

- 1) wody opadowe i roztopowe - 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) wody opadowe i roztopowe z dachów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej;
- 3) ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów – nakazuje się odprowadzać do ziemi lub kanalizacji deszczowej, poprzez urządzenia zapewniające oczyszczenie ścieków do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej;
- 2) dopuszcza się następujące indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE):
  - a) mikroinstalacje fotowoltaiczne,
  - b) małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 3) przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe i stacje transformatorowo-rozdzielcze wnetrzsowe;
- 4) lokalizacja projektowanej kablowej linii o napięciu 110 kV zgodnie z rysunkiem planu.

#### 6. Ustalenia dla systemu gazowego:

- 1) zaopatrzenie w gaz z lokalnej sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w granicach obszaru objętego planem, na terenie oznaczonym symbolem **G**, zasilaną gazociągiem średniego ciśnienia;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych sieci – 32 mm.

#### 7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z grupowych lub indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła ciepła;
- 2) zakazuje się stosowania urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 3) zakazuje się stosowania urządzeń, które jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę.

#### 8. Ustalenia dla systemów sieci telekomunikacyjnych:

- 1) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych wyłącznie jako podziemne;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii bezprzewodowej na budynkach lub innych obiektach budowlanych.

#### 9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- 2) miejsca do czasowego gromadzenia odpadów (śmietniki) należy realizować jako pomieszczenia w budynkach lub jako obiekty zadaszone, z nieprzeziernymi ścianami, o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia szczegółowe**

#### **Wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty obiektów.**

##### **§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych – 13 m,
    - dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
    - dla budynków istniejących z dachem płaskim dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,34,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 14% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 11 200 m<sup>2</sup>.

##### **§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UO**:**

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług edukacji (Sekcja P w PKWiU 2015);
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 10 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale 30° - 45°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 - 0,18,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,



- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 84% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3 800 m<sup>2</sup>.

**§ 18.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ1**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (Sekcja Q w PKWiU 2015);
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków usługowych – 15 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
    - dla budynków istniejących z dachem płaskim dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,38,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 13% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 62% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 51 000 m<sup>2</sup>;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu - fragment terenu objęty ograniczeniami według ustaleń §13 ust 1.

**§ 19.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UZ2**:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (Sekcja Q w PKWiU 2015);
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 7 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
    - dla budynków istniejących z dachem płaskim dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,12,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 12% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 75% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 13 900 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa w zakresie:
  - a) usług opieki zdrowotnej i pomocy społecznej (Sekcja Q w PKWiU 2015),
  - b) edukacji (Sekcja P w PKWiU 2015);
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków usługowych – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°,
    - dla budynków istniejących z dachem płaskim dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,05 – 0,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 5 500 m<sup>2</sup>.

**§ 21.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL1**:

- 1) przeznaczenie terenu – las (droga leśna);
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z prawem do przebudowy.

**§ 22.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL2**:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z prawem do przebudowy.

**§ 23.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL3**:

- 1) przeznaczenie terenu – las;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy,
  - b) zachowuje się istniejącą infrastrukturę techniczną z prawem do przebudowy.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ulicy Marii Konopnickiej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość – zmienna od 6 m do 8 m, w rejonie placu do zawracania 53 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 25.** Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – istniejąca droga wewnętrzna,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość – 10 m, w rejonie placu do zawracania - 24 m, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 26.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E1**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,8,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 12 m<sup>2</sup>.

**§ 27.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E2**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,68,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 68% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 20 m<sup>2</sup>.

**§ 28.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E3**:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,20,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 250 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej gazowej – stacja gazowa Dziekanów;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,1 – 0,75,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 75% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 17 m<sup>2</sup>.

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

- 1) przeznaczenie terenu – terenu infrastruktury technicznej wodociągów – obiekty i urządzenia związane z ujęciem, uzdatnianiem i dystrybucją wody;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy płaskie lub strome,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale – 0,01 – 0,03,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 3% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 6 000 m<sup>2</sup>.

## **Rozdział 10**

### **Stawki procentowe do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

**§ 31.** 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 11**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 32.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.

**§ 33.** Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.

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