

**Uchwała Nr LXXXIX/628/2023  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 21 grudnia 2023 roku**

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne –  
etap I**

Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)

Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

**§ 1.** Ogłasza się tekst jednolity uchwały Nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 2 października 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 10373 z dnia 16 listopada 2017 r.) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak LEX-I.4131.289.2017.RM z dnia 30 października 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 9969 z dnia 7 listopada 2017 r.);
- 2) Uchwałą Nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.).

**§ 2.** Ogłoszenie tekstu jednolitego nastąpi w formie obwieszczenia Rady Miejskiej w Łomiankach, które stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Obwieszczenie, o którym mowa w § 2 podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

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

**§ 5.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik do uchwały  
Nr LXXXIX/628/2023  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 21 grudnia 2023 roku

**OBWIESZCZENIE  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH  
z dnia 21 grudnia 2023 roku**

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki  
Dolne – etap I**

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączeniu do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały Nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 2 października 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 2875 z dnia 21 marca 2018 r.) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych:

- 1) Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Mazowieckiego znak LEX-I.4131.289.2017.RM z dnia 30 października 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 9969 z dnia 7 listopada 2017 r.);
- 2) Uchwałą Nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.).

2. Podany w załączeniu do niniejszego obwieszczenia tekst jednolity uchwały nie obejmuje:

- 1) załącznika nr 2 do uchwały nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 2 października 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 2875 z dnia 21 marca 2018 r.);
- 2) załącznika nr 3 do uchwały nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 2 października 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 2875 z dnia 21 marca 2018 r.);
- 3) § 3, § 4, § 5 i § 6 uchwały nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.), które stanowią:

„§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

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

- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisane w formie elektronicznej.
- § 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Łomianek.
- § 5. Uchwała podlega zamieszczeniu na stronie internetowej Gminy Łomianki.
- § 6. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.”;
- 4) załącznika nr 1 do uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.);
- 5) załącznika nr 2 do uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.);
- 6) załącznika nr 3 do uchwały nr LXXXIV/594/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12561 z dnia 21 listopada 2023 r.).
3. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik do Obwieszczenia  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 21 grudnia 2023 roku

**UCHWAŁA NR XXXIII/378/2017**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOMIANKACH**  
z dnia 2 października 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I**

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 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w brzmieniu obowiązującym przed dniem 21 października 2010 r. w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), w związku z Uchwałą Nr XXXIII/254/2009 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne, zmienioną Uchwałą Nr XIX/106/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 22 grudnia 2011 r. oraz Uchwałą Nr XXIX/341/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 r.,

Rada Miejska w Łomiankach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w ust. 2 są zgodne z ustaleniami 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 zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I, zwany dalej „planem”, położony w wiejskiej części gminy Łomianki, obejmujący obszar o powierzchni 115,26 ha, którego granica przebiega południowo-zachodnimi granicami działek nr 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 530 obręb ew. Łomianki Dolne, od południowego narożnika działki nr 530 obręb ew. Łomianki Dolne przez działkę nr 110 obręb ew. Łomianki Dolne do północnego narożnika działki nr 534 obręb ew. Łomianki Dolne, południowo-wschodnimi granicami działek nr 110, 532 obręb ew. Łomianki Dolne, południowo-zachodnimi granicami działek nr 532, 514/6 obręb ew. Łomianki Dolne, północno-zachodnimi granicami działek nr 514/6, 514/5, 514/4, 514/3, 514/2, 514/1 obręb ew. Łomianki Dolne, południowo-zachodnimi granicami działek nr 511, 501/7, 501/6, 1056 obręb ew. Łomianki Dolne, południowo-wschodnią i południowo-zachodnią granicą działki nr 488 obręb ew. Łomianki Dolne, południowymi granicami działek nr 482, 476/14 obręb ew. Łomianki Dolne, południowo-zachodnimi granicami działek 476/14, 476/13, 475, 474/5, 473/7, 472/16, 249, 248, 247/24, 246/14, 245/35, 245/34, 244/1, 243, 242, 241/10, 240/2, 239/11, 238/15, 237, 232 obręb ew. Łomianki Dolne, przedłużeniem południowo-zachodniej granicy działki 232 obręb ew. Łomianki Dolne przez działkę nr 57/3 obręb ew. Łomianki Dolne do południowo-wschodniej granicy działki nr 56/2 obręb ew. Łomianki Dolne, południowo-wschodnimi granicami działek nr 56/2, 56/1, 55/3, 55/2,



55/1 obręb ew. Łomianki Dolne, od wschodniego narożnika działki nr 55/1 obręb Łomianki Dolne przez działkę nr 57/3 obręb ew. Łomianki Dolne do północno-zachodniego narożnika działki nr 227 obręb Łomianki Dolne, północno-wschodnią granicą działki nr 227 obręb ew. Łomianki Dolne, północno-zachodnią granicą działki nr 169 obręb ew. Łomianki Dolne, od północnego narożnika działki nr 169 obręb ew. Łomianki Dolne przedłużeniem przez działkę nr 157 obręb ew. Łomianki Dolne do zachodniego narożnika działki 119/2 obręb ew. Łomianki Dolne, północno-zachodnimi granicami działek 119/2, 119/6, 119/15, 119/14, 119/13, 119/12, 119/4 obręb ew. Łomianki Dolne, od północnego narożnika działki 119/4 obręb Łomianki Dolne przez działki nr 111, 110, 108 obręb ew. Łomianki Dolne do zachodniego narożnika działki nr 93 obręb Łomianki Dolne.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej – stanowiącej treść niniejszej uchwały, oraz w części graficznej w skali 1:2000, 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) aglomeracja – w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne;
- 2) dach płaski - jeżeli z ustaleń 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;
- 3) dach stromy – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to dach jedno- dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połączeń dachowych w przedziale od 25° do 45°, przy czym dla elementów połączeń dachowych takich jak naświetla, świetliki i lukarny dopuszcza się inne spadki;
- 4) dojazd – istniejący lub dopuszczony planem niewyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek lub obiektów;
- 5) istniejąca zabudowa - 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;
- 6) 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 nadwieszonych wystających z elewacji budynku nie więcej niż 1,5 m, docieplenia elewacji istniejących budynków warstwą do 15 cm, werand, ganków, tarasów, schodów, pochylni, chodników, podjazdów, miejsc do parkowania i zadaszeń miejsc do parkowania, 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 infrastruktury technicznej. Wszystkie wymienione obiekty lub elementy budynków mogą być wysunięte poza wyznaczoną planem linię zabudowy z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 7) nieruchomość publicznie dostępna – nieruchomość z budynkiem lub budynkami użyteczności publicznej;

- 8) ogrodzenie elektryczne - ogrodzenie zabezpieczające przed wychodzeniem zwierząt hodowlanych poza pastwisko, a także ogrodzenie zabezpieczające użytki rolne przed wchodzeniem na nie z zewnątrz zwierzyny dzikiej;
- 9) ogrodzenie proekologiczne – ogrodzenie, przez które możliwa jest migracja dziko żyjących małych zwierząt, takie jak:
  - a) żywopłot,
  - b) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% bez podmurówki,
  - c) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% z fundamentami punktowymi lub z podmurówką nie wystającą ponad powierzchnię terenu,
  - d) ogrodzenie ażurowe o przezierności nie mniej niż 70% na podmurówce zaopatrzonej w otwory o średnicy nie mniejszej niż 0,15 m położone względem siebie w odległości nie większej niż 2 m lub z prześwitem o wysokości min. 15 cm między wypełnieniem przęsła a poziomem terenu;
- 10) ogrodzenie trwale związane z gruntem - ogrodzenie z fundamentem, który jest usytuowany w całości lub częściowo poniżej poziomu terenu (wkopany w grunt). Nie uznaje się za ogrodzenie trwale związane z gruntem żywopłotu, ogrodzenia elektrycznego oraz ogrodzeń, których przeniesienie lub rozebranie nie wiąże się z wykonywaniem robót ziemnych;
- 11) ogrodzenie w formie żywopłotu – ogrodzenie urządzone wyłącznie z krzewów, ewentualnie ogrodzenie bez podmurówki, złożone z siatki i metalowych słupków, obrośnięte w całości krzewami lub pnączami;
- 12) OZE – skrót określenia „odnawialne źródła energii”;
- 13) PKOB – skrót Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 grudnia 1999 r. Nr 112 poz. 1316;
- 14) PKWiU 2015 – skrót Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług - załącznik do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 września 2015 r. poz. 1676;
- 15) powierzchnia biologicznie czynna – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to część powierzchni działki z naturalną roślinnością lub urządzonej w sposób zapewniający wieloletnią roślinność oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności ogrodów na tarasach, na dachach oraz parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów;<sup>1</sup>
- 16) powierzchnia utwardzona – jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, jest to powierzchnia działki zajęta przez obiekty budowlane lub trwale przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia, gdzie niemożliwa jest dalsza roślinność na gruncie, ewentualnie w zbiorniku lub w cieku wodnym;
- 17) przepisy odrębne – przepisy ustaw wraz z przepisami aktów wykonawczych oraz inne obowiązujące przepisy;
- 18) przeznaczenie terenu - rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, użytkowania (lub działalności), ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 19) przeznaczenie podstawowe – jedyne lub przeważające w sposób ustalony planem przeznaczenie terenu;
- 20) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie dopuszczone na warunkach ustalonych planem, w tym istniejąca zabudowa, zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, którego realizację - przebudowę, rozbudowę (w tym nadbudowę) - regulują ustalenia planu;
- 21) RAL – system oznaczania barw oparty na porównaniu z wzorcami określanymi jako RAL CLASSIC, służący oznaczaniu barwy farb niezależnie od ich producentów, powszechnie stosowany min. w budownictwie; oznaczenie barwy składa się z napisu

---

<sup>1</sup> Brzmienie zmienione przez Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 października 2017 r., znak: LEX-I.4131.289.2017.RM (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 9969 z dnia 7 listopada 2017 r.)

- "RAL" i czterech cyfr, z których dwie pierwsze oznaczają grupę odcieni, a dwie kolejne doprecyzowują barwę z katalogu;
- 22) 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;
  - 23) tereny zieleni w chronionym krajobrazie - tereny zieleni objęte formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody. W niniejszym planie są to tereny zieleni położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, w tym tereny rekreacyjno-wypoczynkowe starorzecza Wisły i doliny Strugi Dziekanowskiej, stanowiące mozaikę zadrzewień, terenów łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie, urządzonych terenów parkowych z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, miejscami piknikowymi, niezbędnym uzbrojeniem, małą architekturą oraz urządzeniami do sportu i rekreacji będącymi obiektami budowlanymi i budowlami, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę i nie wymaga zgłoszenia budowy;
  - 24) tereny zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe starorzecza Wisły i doliny Strugi Dziekanowskiej, położone w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, stanowiące mozaikę terenów naturalnych obniżeń terenu wypełnionych stale lub okresowo wodą, zadrzewień, terenów łąk i pastwisk okresowo wykorzystywanych rekreacyjnie, urządzonych terenów parkowych z ciągami pieszymi, ścieżkami rowerowymi, ścieżkami przyrodniczymi, miejscami piknikowymi, niezbędnym uzbrojeniem, małą architekturą oraz urządzeniami do sportu i rekreacji będącymi obiektami budowlanymi i budowlami, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę i nie wymaga zgłoszenia budowy;
  - 25) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łomiankach;
  - 26) urządzenie grupujące szyldy – tablica reklamowa lub urządzenie reklamowe, zawierające więcej niż jeden szyld, przy czym format i materiał, z jakiego szyldy są wykonane muszą być zunifikowane;
  - 27) usługi – usługi w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (PKWiU 2015) oraz rzemiosło w podziale na:
    - a) Sekcja C – produkty przetwórstwa przemysłowego,
    - b) Sekcja E – usługi dostarczania wody, ścieki i odpady oraz usługi związane z ich rekultywacją,
    - c) Sekcja F – obiekty budowlane i roboty budowlane,
    - d) Sekcja G – handel hurtowy i detaliczny. Naprawy pojazdów samochodowych, włączając motocykle,
    - e) Sekcja H – transport i gospodarka magazynowa,
    - f) Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
    - g) Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
    - h) Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
    - i) Sekcja L – usługi związane z obsługą rynku nieruchomości,
    - j) Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
    - k) Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
    - 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 – pozostałe usługi,
    - p) Sekcja T – usługi gospodarstw domowych. Różnorodne wyroby i usługi gospodarstw domowych na potrzeby własne;

- 28) usługi nieuciążliwe – działalność usługowa lub rzemieślnicza, której ewentualna uciążliwość zamyka się w granicach działki własnej, gdzie działalność się odbywa;
- 29) 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;
- 30) zabudowa pensjonatowa - jeżeli z ustaleń szczegółowych dla terenów nie wynika inaczej, to jest to budynek lub zespół budynków, spełniających wymagania pensjonatu w rozumieniu ustawy z 29 sierpnia o usługach turystycznych, wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 31) zabudowa usługowa – budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi, będącymi w rozumieniu PKOB: budynkami biurowymi (z wyłączeniem stacji paliw i budynków administracji publicznej), hotelami i budynkami zakwaterowania turystycznego, budynkami handlowo-usługowymi (budynkami handlu, gastronomi i usług) - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi, chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 32) zabudowa usług publicznych - budynek lub zespół budynków z usługami nieuciążliwymi będącymi w rozumieniu PKOB: ogólnodostępnymi obiektami kulturalnymi, budynkami o charakterze edukacyjnym, budynkami szpitali i zakładów opieki medycznej, budynkami kultury fizycznej, budynkami administracji publicznej - wraz z niezbędnymi urządzeniami, budynkami garażowymi i gospodarczymi; chyba że z ustaleń szczegółowych planu wynika inaczej;
- 33) zabudowa zagrodowa - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście uchwały oraz na rysunku planu obowiązują łącznie.

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) wymiarowane odległości określone w metrach;
- 5) symbole literowe określające podstawowe przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 6) obiekty i granice obszarów objętych ochroną:
  - a) strefa ochronna siedliska pachnicy,
  - b) obszar istniejących zadrzewień wskazany do ochrony,
  - c) obiekt dziedzictwa kulturowego gminy objęty ochroną w planie wraz ze strefą ochrony;
- 7) obszary podlegające szczególnym warunkom zagospodarowania terenu – strefa bezpieczeństwa ropociągu naftowego DN 250.

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

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów w planie.**

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) Up – tereny zabudowy usług publicznych;
- 3) U – teren zabudowy usługowej;
- 4) RM – teren zabudowy zagrodowej;
- 5) ZN – tereny zieleni w chronionym krajobrazie;
- 6) ZNw – teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi;
- 7) WP – teren wału przeciwpowodziowego;
- 8) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 9) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 10) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 11) KPJ – tereny publicznych ciągów pieszych z możliwością dojazdu;
- 12) I – teren infrastruktury technicznej – ropociąg.

2. W ramach ustalonego planem 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, dojazdów i dojazdów, ścieżek rowerowych, parkingów (miejsc do parkowania), miejsc do postoju, 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 ustaleń niniejszego planu.

### **Rozdział 3**

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

**§ 6.<sup>2</sup>** 1. Sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

2. Zakazuje się lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków – według ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) maksymalna wysokość tablic i urządzeń reklamowych – według ustaleń **§ 10**;
- 3) maksymalna wysokość dla pozostałych obiektów budowlanych:
  - a) 1,6 m - dla ogrodzeń od strony dróg publicznych i nieruchomości publicznie dostępnych,
  - b) 3 m - dla wiat i obiektów małej architektury,
  - c) 12 m – dla masztów i słupów, z wyłączeniem obiektów z zakresu łączności publicznej,
  - d) 10 m – dla obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach.

**§ 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 (w tym nadbudowy) istniejącej zabudowy zlokalizowanej w całości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą względem której linię 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

---

<sup>2</sup> W brzmieniu ustalonym przez § 2 pkt 1 uchwały nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- rozbudowę i nadbudowę z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
- 3) dla istniejącej zabudowy zlokalizowanej prawidłowo względem linii 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 ustaleń szczegółowych dla danego terenu;
  - 4) dla istniejącej zabudowy, której funkcja różni się od przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego ustalonego planem, dopuszcza się wyłącznie przebudowę z zachowaniem istniejących wskaźników zagospodarowania terenu.

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

- 1) niedopuszczalne jest sytuowanie ogrodzeń o przęsłach z prefabrykatów żelbetowych (betonowych);
- 2) minimalny udział powierzchni ażurowej i jednocześnie przeziernej w powierzchni całkowitej ogrodzenia (wszystkich przęsł oraz powierzchni furtek i bram):
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 75 %,
  - b) dla pozostałych terenów – 50%;
- 3) wymagania pkt 2 nie dotyczą ogrodzeń w formie żywopłotów;
- 4) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, minimalna odległość lokalizacji ogrodzenia względem osi pasa drogowego powinna wynosić 4 m lub w rejonie wjazdu na działkę należy wycofać ogrodzenie pozostawiając zatokę o minimalnych wymiarach 2m x 6m.

**§ 10.** Ustalenia dla tablic i urządzeń reklamowych dla terenów oznaczonych symbolami: KDZ, KDL, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, KDD12 i KPJ:<sup>3</sup>

- 1) zakaz sytuowania tablic reklamowych i urządzeń reklamowych nie będących szyldami na całym obszarze planu;
- 2) warunki sytuowania szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
  - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może być umieszczony wyłącznie:
    - na ogrodzeniu,
    - na elewacji budynku w poziomie parteru,
  - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy, szyldy obowiązkowo umieszczane są w urządzeniu grupującym szyldy,
  - c) na jednej nieruchomości dopuszcza się usytuowanie jednego urządzenia grupującego szyldy,
  - d) minimalna odległość usytuowania urządzenia grupującego szyldy od linii rozgraniczającej drogi - 3 m,
  - e) w przypadku gdy odległość pomiędzy elewacją budynku a linią rozgraniczającą drogi jest mniejsza niż 4 m, dopuszcza się umieszczenie urządzenia grupującego szyldy bezpośrednio na elewacji budynku w poziomie parteru;

---

<sup>3</sup> Brzmienie zmienione przez Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 października 2017 r., znak: LEX-I.4131.289.2017.RM (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 9969 z dnia 7 listopada 2017 r.)

- 3) postać szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
  - a) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi jeden podmiot, szyld może przyjmować wyłącznie postać:
    - tablicy,
    - liter przestrzennych lub kasetonu,
  - b) w przypadku gdy na nieruchomości działalność prowadzi więcej niż jeden podmiot gospodarczy szyldy umieszczane w urządzeniu grupującym szyldy mogą przyjmować wyłącznie postać tablicy;
- 4) gabaryty szyldów i urządzeń grupujących szyldy:
  - a) w przypadku umieszczenia szyldu lub urządzenia grupującego szyldy na elewacji budynku - powierzchnia szyldu lub powierzchnia urządzenia grupującego szyldy nie może przekroczyć 1% powierzchni elewacji frontowej budynku,
  - b) w przypadku umieszczenia szyldu na ogrodzeniu, gabaryty szyldu muszą spełniać następujące warunki:
    - wysokość nie więcej niż 0,25 m,
    - szerokość nie więcej niż 0,5 m,
    - grubość (odległość płaszczyzny szyldu od płaszczyzny ogrodzenia) nie więcej niż 2 cm, przy czym niedopuszczalne jest aby szyld wystawał poza nieruchomość, gdzie prowadzona jest działalność, której szyld dotyczy,
  - c) w przypadku wolnostojącego urządzenia grupującego szyldy jego gabaryty muszą spełniać następujące warunki:
    - wysokość włącznie z podporami nie więcej niż 2,5 m,
    - szerokość nie więcej niż 1,2 m.

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

- 1) dla pokryć dachów stromych z wyjątkiem pokryć z dachówki ceramicznej, gontu, słomy, trzciny, blachy miedzianej - 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, słomy, trzciny - 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);
- 5) zakaz pkt 4 nie dotyczy niebarwionego betonu, cegły (silikatowej, betonowej, klinkierowej itp.), niebarwionych okładzin wykonanych z: drewna, kamienia, ceramiki, szkła oraz powłok galwanicznych;
- 6) zakaz pkt 4 nie dotyczy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z dachami stromymi zakazuje się różnicowania kolorystyki pokryć dachu w ramach zespołu budynków przylegających do siebie ścianami.

**Rozdział 4**

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

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

- 1) ze względu na położenie obszaru planu w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 zaliczonego do obszarów najwyższej ochrony, w celu ochrony

- wód powierzchniowych i podziemnych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, dla całego obszaru planu nakazuje się:
- a) utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w sposób uniemożliwiający przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
  - b) przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
  - c) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych według § 19 ust. 4 niniejszej uchwały;
- 2) ze względu na położenie obszaru planu w całości w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, zakazuje się lokalizacji:
- a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w przypadku gdy wykonana ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko wykazała znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko lub znaczące negatywne oddziaływanie na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2 nie dotyczą:
- a) realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody,
  - b) obiektów istniejących;
- 4) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery, do ogrzewania budynków oraz w prowadzonej działalności gospodarczej należy stosować urządzenia, rozwiązania techniczne i technologie zapewniające zachowanie dopuszczalnych przepisami poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery, z uwzględnieniem ustaleń § 19 ust. 7;
- 5) w celu ochrony korytarza ekologicznego starorzecza Wisły i doliny Strugi Dziekanowskiej oraz utrzymania jego powiązań z Doliną Wisły:
- a) zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż w formie żywopłotu na terenie oznaczonym symbolem **ZNw**, **ZN3**, **ZN4**,
  - b) dla terenów **MN9**, **MN10**, **Up2** od strony terenu oznaczonego symbolem **ZNw**, dla terenu **MN11** od strony terenu oznaczonego symbolem **ZN3** oraz dla terenu **MN12** od strony terenu oznaczonego symbolem **ZN4** nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych;
- 6) nakazuje się odtworzenie zbiornika wodnego w granicach terenu **ZNw**;
- 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:
- a) dla terenów oznaczonych symbolami **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolami **Up** – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolami **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami **ZN**, **ZNw** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

## **Rozdział 5**

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

§ 13. Ustala się ochronę obiektu dziedzictwa kulturowego gminy – kapliczki, oznaczonej na rysunku planu, poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji budowli i urządzeń naziemnych niezwiązanych z obiektem dziedzictwa kulturowego w strefie ochrony obejmującej obszar w promieniu 2 m od



- ogrodzenia kapliczki; zakaz nie dotyczy modernizacji istniejącej infrastruktury oraz budowy lub wymiany nawierzchni dróg i chodników;
- 2) zakaz lokalizacji na i nad ziemią budowli i urządzeń niezwiązanych z obiektem dziedzictwa kulturowego, które przesłonią widok na obiekt z przestrzeni publicznie dostępnej;
  - 3) zakaz lokalizacji, szyldów i innych tablic i urządzeń reklamowych;
  - 4) nakaz zabezpieczenia obiektu dziedzictwa kulturowego przed uszkodzeniem lub zniszczeniem podczas przebudowy lub modernizacji: pasów drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej, ogrodzeń.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

**§ 14.** 1. Układ przestrzeni publicznych obszaru planu tworzą:

- 1) droga publiczna klasy zbiorczej oznaczona symbolem KDZ;
- 2) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona symbolem KDL;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolami od KDD1 do KDD12;
- 4) publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu oznaczony symbolem KPJ.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) nakazuje się w obrębie terenu jednej ulicy, ujednoczenie:
  - a) koloru i użytego materiału do realizacji chodników,
  - b) koloru i użytego materiału do realizacji wjazdów na posesje,
  - c) oświetlenia ulicznego, koszy na odpadki, ławek, słupków i barierek ochronnych;
- 3) nakazuje się stosowanie jednorodnych gatunkowo szpalerów, alei, żywopłotów w kompozycjach roślinnych.

## **Rozdział 7**

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

**§ 15.** 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) granicę Obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły PLB140004;
- 2) granicę Obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły PLH140029;
- 3) drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową;
- 4) teren wału przeciwpowodziowego oznaczony symbolem **WP** i granicę wyznaczającą strefę o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego po stronie odpowietrznej, o której mowa w art. 88n ust.1 pkt 4 Ustawy prawo wodne;
- 5) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi:
  - a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
  - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
  - c) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - d) obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych;
- 6) urządzenie melioracji wodnych szczegółowych – rów melioracyjny.

2. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła) i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222.

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

4. Od drzew rozpoznanych jako zasiedlonych przez pachnicę dębową wyznacza się strefę 200 metrów, gdzie może dojść do powstania nowych siedlisk w istniejących drzewach liściastych.

5. W granicach obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w ust. 1 pkt 5 lit. c i d:

- 1) lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia;
- 2) zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinno uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe.

6. Dopuszcza się przebudowę rowu melioracyjnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 6, ze zmianą trasy przebiegu rowu oraz budowę związanych z nim zbiorników i urządzeń do małej retencji, z uwzględnieniem następujących wymagań:

- 1) zakaz zabudowy rowu melioracyjnego z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu w szczególności ciągów pieszych, szlaków do jazdy konnej, ścieżek rowerowych, dróg publicznych;
- 2) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu przez obszar objęty planem;
- 3) nowy przebieg rowu melioracyjnego musi zawierać się w całości w granicach obszaru tworzonego przez teren oznaczony symbolem **ZNw**;
- 4) szerokość górnej części koryta rowu nie mniejsza niż 4,0 m;
- 5) szerokość dna rowu nie mniejsza niż 1,0 m;
- 6) zagłębienie dna koryta nie mniejsze niż 1,0 m.

## **Rozdział 8**

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

§ 16. 1. Ustala się granice strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250, obejmującej pas terenu o szerokości 2 x 6 m licząc od osi rurociągu w obie strony o przebiegu określonym na rysunku planu.

2. W granicach obszaru, o którym mowa w ust 1:

- 1) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń trwale związanych z gruntem;
- 2) ustala się zagospodarowanie strefy jako:
  - a) grunty rolne bez zadrzewień śródpolnych, w przypadku terenu oznaczonego symbolem **RM**,
  - b) tereny zieleni niskiej bez zadrzewień w przypadku terenów oznaczonych symbolem **ZN1** i **ZN2**;
- 3) dopuszcza się realizację dojazdów (dróg wewnętrznych) przy spełnieniu wymogu, iż kąt skrzyżowania drogi z rurociągiem naftowym nie może być mniejszy niż 45°.

## **Rozdział 9**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

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

- 1) minimalna powierzchnia działki – według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem:
  - a) działek pod drogi i dojazdy,
  - b) działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki ustala się na 5 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki według ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla których minimalny front działki ustala się na 3 m;

- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której planowany jest główny wjazd na działkę w przedziale od  $85^\circ$  do  $95^\circ$  z zastrzeżeniem pkt a i b poniżej:
- a) dopuszcza się kąt w przedziale od  $45^\circ$  do  $135^\circ$  przy tworzeniu trójkątów widoczności i placów do zawracania,
  - b) dopuszcza się kąt w przedziale od  $75^\circ$  do  $105^\circ$  dla działek przylegających do:
    - drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem **KDL** (ulica Brzegowa) na odcinku od wylotu drogi **KDD3** do wylotu drogi **KDD4**,
    - drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem **KDD7** (ulica Łużycka).

## **Rozdział 10**

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

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

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem **KDZ** – projektowane przedłużenie ulicy Kościelna Droga wraz z projektowanym skrzyżowaniem z ulicą Jeziorną (KDD10 i KDD11) – jest drogą klasy zbiorczej o ograniczonej dostępności, zapewniająca połączenie obszaru objętego planem z wiejską i miejską częścią gminy;
- 2) droga publiczna oznaczona symbolem **KDL** – istniejący ciąg ulic Brzegowa i Wiślana, jest drogą klasy lokalnej o nieograniczonej dostępności, zapewniająca połączenie obszaru objętego planem z wiejską i miejską częścią gminy;
- 3) drogi publiczne oznaczone symbolami od **KDD1** do **KDD12** – są drogami klasy dojazdowej o nieograniczonej dostępności, zapewniającymi obsługę komunikacyjną poszczególnych nieruchomości w granicach obszaru objętego planem;
- 4) uzupełnieniem systemu komunikacji jest publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu oznaczony symbolem **KPJ**;
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:
  - a) szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m przy czym, dla dojazdów obsługujących mniej niż 5 działek budowlanych dopuszcza się szerokość 6 m,
  - b) dla nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez dojazd działek budowlanych przy czym, wymiary placu manewrowego nie mogą być mniejsze niż  $12,5 \times 12,5$  m;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
  - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
  - b) wskaźniki minimalnej liczby miejsc do parkowania:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinny,
    - dla zabudowy usługowej edukacji - 1 miejsce na 1 pomieszczenie do nauczania oraz 1 miejsce na 5 zatrudnionych,
    - dla pozostałej zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na  $100 \text{ m}^2$  powierzchni użytkowej przy czym, dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż  $100 \text{ m}^2$  – 2 miejsca,
  - c) 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,

- d) dla terenów usług należy na każde 5 miejsc do parkowania dla samochodów przewidzieć przynajmniej jedno miejsce dla rowerów, nie mniej jednak niż 4 miejsca na każdy budynek usługowy,
- e) dla działek budowlanych przylegających do ogólnodostępnych dróg o szerokości mniejszej niż 8 m, miejsca do parkowania zrealizowane w pasie terenu pomiędzy ogrodzeniem a granicą pasa drogowego, wlicza się w wymaganą planem minimalną liczbę miejsc do parkowania.

## **Rozdział 11**

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

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

- 1) przeznaczają się:
  - a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD1 do KDD12,
  - b) teren publicznego ciągu pieszego z możliwością dojazdu oznaczonego symbolem KPJ,
  - c) teren infrastruktury technicznej – ropociąg, oznaczony symbolem I;
- 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.

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

- 1) zaopatrzenie z sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach poza obszarem planu;
- 2) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 80 mm;
- 3) 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) ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- 3) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm;
- 4) dla terenów położonych poza aglomeracją odprowadzanie ścieków do instalacji lub urządzeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.

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

- 1) dla obszaru planu nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej;
- 2) wody opadowe i roztopowe oraz ścieki deszczowe nakazuje się zagospodarować na działce własnej inwestycji przy czym:
  - a) wody opadowe i roztopowe z dachów - należy odprowadzać do ziemi lub zbiorników retencyjnych i zagospodarować na powierzchni biologicznie czynnej działki własnej,
  - b) ścieki deszczowe i roztopowe przed wprowadzeniem do ziemi należy doprowadzić do parametrów wymaganych przepisami.

5. Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
- 2) przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne);
- 3) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wnetrzowe, jak i słupowe;

4) w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

6. Ustalenia dla systemu gazowego - minimalna średnica nowobudowanych sieci:

- 1) dla niskiego ciśnienia – 32 mm;
- 2) dla średniego ciśnienia – 40 mm.

7. Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych urządzeń wykorzystujących konwencjonalne lub odnawialne źródła energii (OZE);
- 2) w przypadku gdy źródłem ciepła są instalacje wykorzystujące OZE, niedopuszczalne jest stosowanie instalacji które:
  - a) nie zapewniają wymaganych przepisami poziomów emisji,
  - b) jako źródło ciepła wykorzystują energię wiatru lub biomasę,
  - c) mają moc przekraczającą 100 kW przy czym, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE.

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

9. Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- 1) każda nieruchomość powinna 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 (za wyjątkiem furtek, które mogą być ażurowe), o konstrukcji i gabarytach uwzględniających selektywne zbierania odpadów, w tym segregację odpadów na miejscu (w śmietniku).

## **Rozdział 12** **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>4</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

---

<sup>4</sup> Dodany przez § 2 pkt 2 uchwały nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
- b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
- c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>5</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
  - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego.
  - d) fragment terenu położony w strefie ochrony kapliczki, gdzie należy uwzględnić przepisy §13 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>6</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

---

<sup>5</sup> Dodany przez § 2 pkt 3 uchwały nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>6</sup> Dodany przez § 2 pkt 4 uchwały nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3,
  - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

**§ 23. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN4:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>7</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

**§ 24. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN5:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>8</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;

<sup>7</sup> Dodany przez § 2 pkt 5 uchwały nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>8</sup> Dodany przez § 2 pkt 6 uchwały nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

**§ 25. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN6:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2a)<sup>9</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

**§ 26. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN7:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>10</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;

---

<sup>9</sup> Dodany przez § 2 pkt 7 uchwały nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>10</sup> Dodany przez § 2 pkt 8 uchwały nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.).



- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

**§ 27. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN8:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2a)<sup>11</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3,
  - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

**§ 28. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN9:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,

---

<sup>11</sup> Dodany przez § 2 pkt 9 uchwały nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 2a)<sup>12</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) dla nieruchomości graniczących z terenem ZNw w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5.

**§ 29. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN10:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniająca – istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2a)<sup>13</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) na terenie zlokalizowane są drzewa rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla których należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3,
  - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
  - d) dla nieruchomości graniczących z terenem ZNw w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5,

<sup>12</sup> Dodany przez § 2 pkt 10 uchwały nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.).

<sup>13</sup> Dodany przez § 2 pkt 11 uchwały nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- e) na części terenu zlokalizowane są istniejące zadrzewienia wskazane do ochrony, gdzie zakazuje się likwidacji istniejących drzew, a w przypadku wycięcia w ramach prac pielęgnacyjnych zastąpienie nowymi drzewami tego samego gatunku.

**§ 30. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN11:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) uzupełniające:
    - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
    - zabudowa pensjonatowa na działkach nie mniejszych niż 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej; dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2a)<sup>14</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,25,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy pensjonatowej – 2500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 5) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy, gdzie należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
  - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
  - d) dla nieruchomości graniczących z terenem ZN3 w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5,
  - e) fragment terenu położony poza aglomeracją, gdzie należy uwzględnić przepisy §19 ust. 3 pkt 4.

**§ 31. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN12:**

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych:
    - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 35°,
    - dla garaży i budynków gospodarczych dopuszcza się dachy płaskie,

<sup>14</sup> Dodany przez § 2 pkt 12 uchwały nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,4,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 2a)<sup>15</sup> minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) dla nieruchomości graniczących z terenem ZN4 w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5.

**§ 32. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up1:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usług publicznych oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje:
    - Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
    - Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
    - Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
    - Sekcja P – edukacja,
    - Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
    - Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) uzupełniające - zabudowa usług nieuciążliwych oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje:
    - Sekcja G – w zakresie handlu detalicznego,
    - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
    - Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
    - Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
    - Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie;
- 2) przeznaczenie podstawowe realizowane jako obiekty użyteczności publicznej z zielenią towarzyszącą ogólnodostępną;
- 3) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 4) teren inwestycji celu publicznego;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m, dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach stromy, w tym kolebkowy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,<sup>16</sup>

<sup>15</sup> Dodany przez § 2 pkt 13 uchwały nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.).

- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 7) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

**§ 33. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Up2:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - zabudowa usług publicznych oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje:
    - Sekcja M – usługi profesjonalne, naukowe i techniczne,
    - Sekcja N – usługi administrowania i usługi wspierające,
    - Sekcja O – usługi administracji publicznej i obrony narodowej; usługi w zakresie obowiązkowych zabezpieczeń społecznych,
    - Sekcja P – edukacja,
    - Sekcja Q – usługi w zakresie opieki zdrowotnej i pomocy społecznej,
    - Sekcja R – usługi kulturalne, rozrywkowe, sportowe i rekreacyjne,
  - b) uzupełniające - zabudowa usług nieuciążliwych oznaczonych w PKWiU 2015 jako sekcje:
    - Sekcja G – w zakresie handlu detalicznego,
    - Sekcja I – usługi związane z zakwaterowaniem i usługi gastronomiczne,
    - Sekcja J – usługi w zakresie informacji i komunikacji,
    - Sekcja K – usługi finansowe i ubezpieczeniowe,
    - Sekcja S – różnorodne usługi świadczone dla ludności, usługi świadczone przez organizacje członkowskie;
- 2) przeznaczenie podstawowe realizowane jako obiekty użyteczności publicznej z zielenią towarzyszącą ogólnodostępną;
- 3) maksymalny udział powierzchni użytkowej przeznaczenia uzupełniającego nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynków z wyłączeniem garaży i powierzchni komunikacji;
- 4) teren inwestycji celu publicznego;
- 5) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 9 m, dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się 11 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach płaski, dla hal widowiskowo-sportowych dopuszcza się dach stromy, w tym kolebkowy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,6,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki,<sup>17</sup>
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%; w przypadku realizacji boisk sportowych dopuszcza się zaliczenie ich powierzchni do powierzchni biologicznie czynnej;

---

<sup>16</sup> Brzmienie zmienione przez Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 października 2017 r., znak: LEX-I.4131.289.2017.RM (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 9969 z dnia 7 listopada 2017 r.)

<sup>17</sup> Brzmienie zmienione przez Rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Mazowieckiego z dnia 30 października 2017 r., znak: LEX-I.4131.289.2017.RM (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2017 r. poz. 9969 z dnia 7 listopada 2017 r.)

- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 7) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) dla nieruchomości graniczących z terenem ZN4 w odniesieniu do ogrodzeń należy uwzględnić ustalenia § 12 pkt 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy płaskie,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 1,5,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%;
- 3) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 40 m;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5.

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

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa zagrodowa;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków:
    - dla budynków mieszkalnych – 9 m,
    - dla budynków inwentarskich i gospodarczych – 9 m,
    - dla ujeżdżalni koni w stadninach – 10 m,
    - dla pozostałych budynków – 6 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy o spadku połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,01 do 0,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 85%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu powyżej 4 m; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 5,
  - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego gdzie oprócz ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w przypadku groźby powodzi (nieruchomości) lub wymiany ogrodzeń istniejących, zakaz stosowania ogrodzeń trwale związanych z gruntem,
  - c) dla nieruchomości położonych poza strefą, o której mowa w pkt 4 lit b powyżej, w przypadku groźby powodzi (nieruchomości) lub wymiany ogrodzeń istniejących dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia proekologiczne,
  - d) teren położony poza aglomeracją, gdzie należy uwzględnić przepisy §19 ust. 3 pkt 4,

- e) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy §16 ust. 2.

**§ 36. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN1:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) teren położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
  - c) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy §16 ust. 2.

**§ 37. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN2:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni w chronionym krajobrazie;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 10%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) teren położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
  - c) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy §16 ust. 2.

**§ 38. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN3:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie – park miejski,
  - b) uzupełniające – zbiorniki i urządzenia wodne;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy budynkami.

**§ 39. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN4:**

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe - teren zieleni w chronionym krajobrazie – park miejski,
  - b) uzupełniające – zbiorniki i urządzenia wodne;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu - zakaz zabudowy budynkami.

**§ 40. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZNw:**

- 1) przeznaczenie terenu - teren zieleni w chronionym krajobrazie z wodami powierzchniowymi;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 5%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zakaz zabudowy budynkami,
  - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń,

- c) zakaz zabudowy koryta starorzecza; dopuszcza się przepusty w miejscu realizacji ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych,
- e) nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez :
  - ochronę, a tam gdzie została zniszczona - przywrócenie naturalnej rzeźby terenu doliny starorzecza, w szczególności skarpy doliny oraz zagłębień zbiorników wodnych, poprzez usunięcie odpadów i nadmiaru ziemi,
  - ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzeczy w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody wód powierzchniowych,
  - odtworzenie warunków siedliskowych i restytucję roślinności łąkowej,
  - ochronę i rozwój zachowanego starodrzewia liściastego oraz siedlisk wodnoblotnych,
- f) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla którego należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3,
- g) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
- h) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych, dla którego obowiązują ustalenia §15 ust. 6.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe :
    - wał przeciwpowodziowy,
    - droga eksploatacyjna prowadzona od strony odpoietrznej,
  - b) uzupełniające:
    - istniejący i projektowany rurociąg naftowy DN 250,
    - ścieżki piesze i drogi rowerowe;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny udział procentowy powierzchni utwardzonej – 20%,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły,
  - b) fragment terenu położony w granicach obszaru Natura 2000 – Kampinoska Dolina Wisły,
  - c) fragment terenu położony w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
  - d) fragmenty terenu położone w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
  - e) fragment terenu położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
  - f) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
  - g) fragment terenu położony w strefie bezpieczeństwa dla rurociągu naftowego DN 250, gdzie należy uwzględnić przepisy §16 ust. 2.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;



- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
  - c) w pasie drogowym należy zrealizować przynajmniej jednostronny chodnik i ścieżkę rowerową;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej – istniejący ciąg ulic Brzegowa-Wiślana,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) na terenie zlokalizowane jest drzewo rozpoznane jako zasiedlone przez pachnicę dębową, dla których należy uwzględnić przepisy §15 ust. 3,
  - c) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
  - d) na terenie zlokalizowana jest kapliczka objęta ochroną w planie, dla której należy uwzględnić przepisy §13 pkt 2.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica Krajobrazowa,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 7 m, w rejonie trójkątów widoczności zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
  - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej – istniejąca ulica Krajobrazowa,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;

- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m, w rejonie trójkątów widoczności zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

**§ 47. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD4:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m, w rejonie trójkątów widoczności zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

**§ 48. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD5:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m, w rejonie trójkątów widoczności zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

**§ 49. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD6:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5 m, w rejonie trójkątów widoczności zgodnie z rysunkiem planu,

- b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

**§ 50** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD7**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Łużycka,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragmenty terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4.

**§ 51.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD8**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12 m, w rejonie trójkątów widoczności i placu do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

**§ 52.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD9**:

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ulicy Wiślanej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m, w rejonie trójkątów widoczności zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §16 ust. 4,
  - c) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego.

**§ 53.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD10**:

- 1) przeznaczenie:

- a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – projektowane przedłużenie ulicy Jeziornej,
- b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

**§ 54. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD11:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – projektowane przedłużenie ulicy Jeziornej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

**§ 55. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD12:**

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe - droga publiczna klasy dojazdowej – poszerzenie ulicy Spokojnej,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu; w granicach planu znajduje się fragment pasa drogowego,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 2 m.

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

- 1) przeznaczenie:
  - a) podstawowe – istniejący publiczny ciąg pieszy z możliwością dojazdu - ulica Kamińskiego,
  - b) uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) teren inwestycji celu publicznego;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m,
  - b) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
  - c) przez teren przebiega rów melioracyjny – urządzenie melioracji wodnych szczegółowych, dla którego obowiązują ustalenia §15 ust. 6.

**§ 57.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem I:

- 1) przeznaczenie terenu - teren infrastruktury technicznej – istniejący i projektowany rurociąg naftowy DN 250 wraz z infrastrukturą naziemną;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz gabaryty budynków:
  - a) maksymalna wysokość budynków – 4,5 m,
  - b) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dach stromy,
  - c) intensywność zabudowy w przedziale od 0,05 do 0,2,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy - 20%,
  - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) fragment terenu położony w strefie ochronnej siedliska pachnicy; należy uwzględnić przepisy §15 ust. 4,
  - b) fragment terenu położony w strefie 50 m od wału przeciwpowodziowego,
  - c) teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m.

### **Rozdział 13**

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

**§ 58.** 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 14**

#### **Ustalenia końcowe**

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

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

**§ 61.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Uzasadnienie**  
**Uchwały Nr LXXXIX/628/2023**  
**Rady Miejskiej w Łomiankach**  
**z dnia 21 grudnia 2023 roku**

**w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I**

W dniu 02 października 2017 r. Rada Miejska w Łomiankach podjęła uchwałę Nr XXXIII/378/2017 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 10373 z dnia 16 listopada 2017 r.), która została zmieniona uchwałą

Nr LXXXIV/593/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego poz. 12560 z dnia 21 listopada 2023 r.).

Tekst jednolity sporządzony został na podstawie art. 16 ust. 3 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461).

Poza obowiązkiem ustawowym, konieczność ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały wynika z „Wieloletniego programu sporządzania i uchwalenia planów miejscowych” – Etapu II, który mówi o obowiązku przygotowania i ogłoszenia tekstów jednolitych planów miejscowych.



