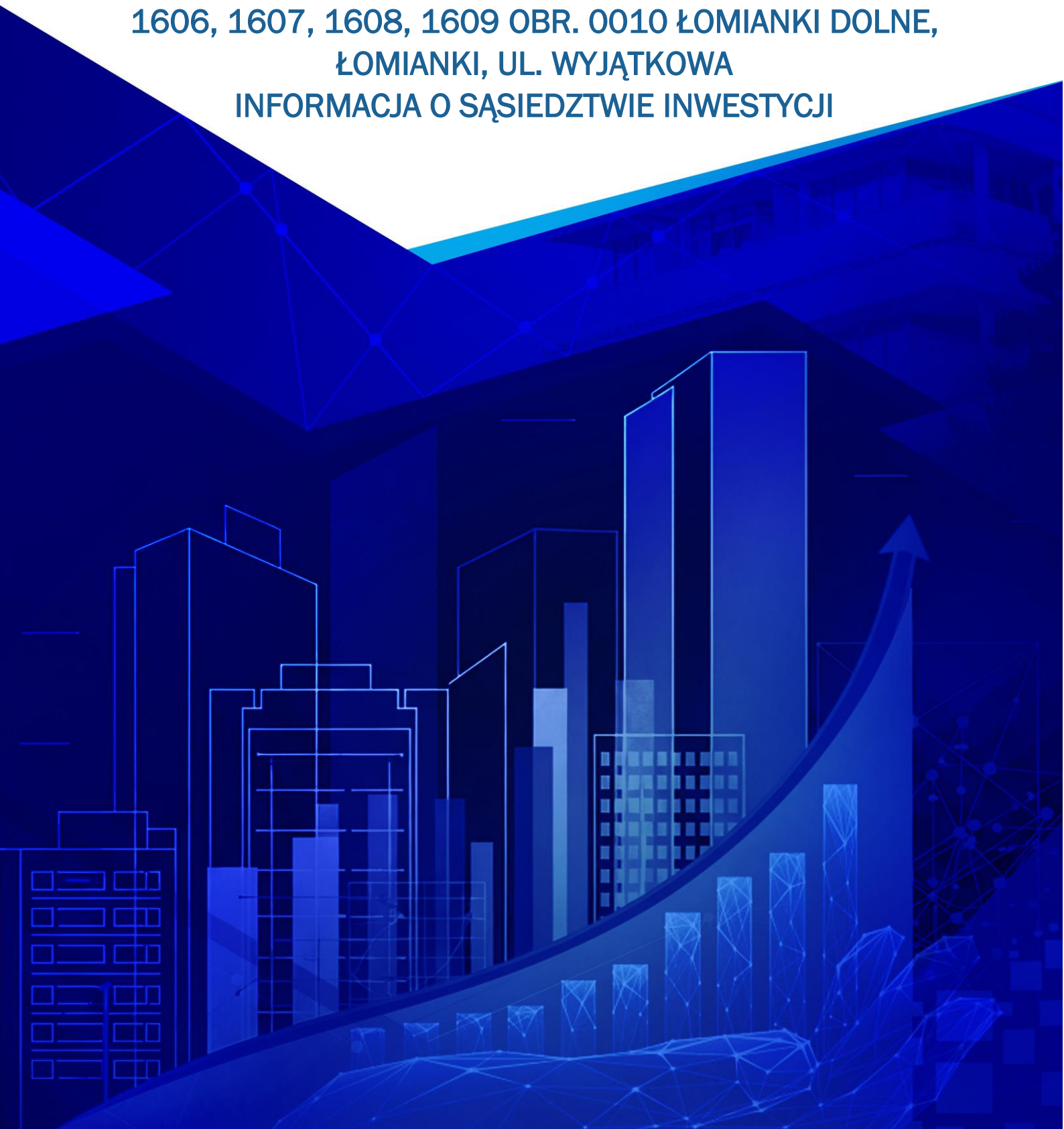




DZ. EW. NR 1585, 1589, 1591, 1595, 1596, 1597, 1598, 1638,
1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1602, 1603, 1604, 1605,
1606, 1607, 1608, 1609 OBR. 0010 ŁOMIANKI DOLNE,

ŁOMIANKI, UL. WYJĄTKOWA

INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI



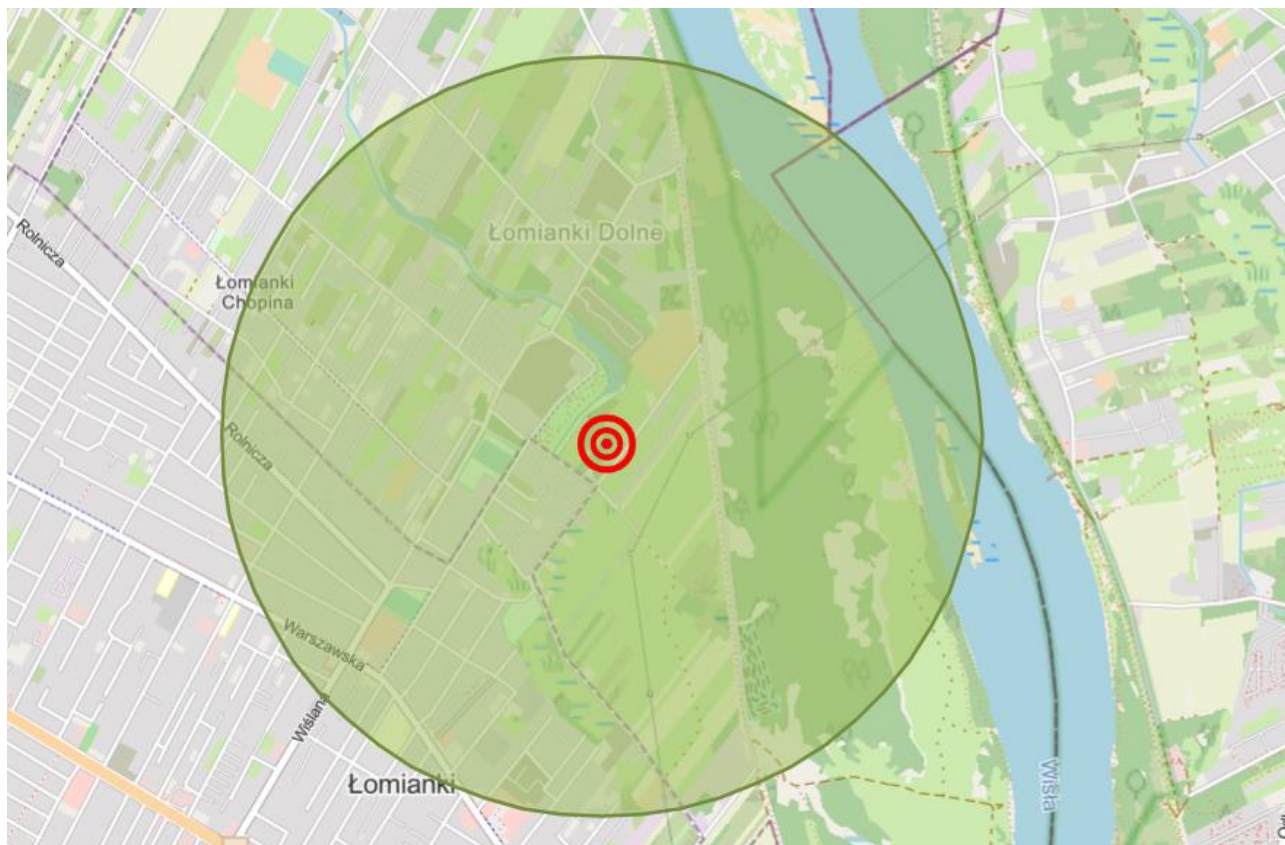
Spis treści

1.	LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI _____	2
2.	INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA _____	2
3.	MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU _____	4
4.	PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH _____	5
4.1.	Inwestycje wynikające z Planu ogólnego gminy Łomianki _____	5
4.2.	Inwestycje wynikające z Planu ogólnego gminy m. st. Warszawy _____	6
4.3.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego _____	7
4.4.	Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km _____	17
4.5.	Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego _____	18
4.6.	Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____	18
4.7.	Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej _____	19
4.8.	Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej _____	19
4.9.	Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego _____	20
5.	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI _____	20
5.1.	Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym _____	20
5.2.	Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim _____	24

1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Projekt mieszkaniowy realizowany będzie w województwie mazowieckim, w Łomiankach, przy ul. Wyjątkowej, na działkach ewidencyjnych nr: 1585, 1589, 1591, 1595, 1596, 1597, 1598, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609 w obrębie ewidencyjnym nr 0010 Łomianki Dolne.

Na poniższym rysunku zaprezentowano obszar znajdujący się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.



źródło: opracowanie Tabelaofert dział analiz, na podstawie mapy OpenStreetMap

2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA

Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

- bezpośrednie sąsiedztwo - ul. Wyjątkowej (od południowo - wschodniej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- bezpośrednie sąsiedztwo - ul. Spokojna (od południowej strony zachodniej inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo - ul. Cichej (od południowo - wschodniej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo - ul. Fabrycznej (od zachodniej strony inwestycji) - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo Ochotniczej Straży Pożarnej w Łomiankach przy ul. Wiejskiej 12A,

- sąsiedztwo Komisariatu Policji w Łomiankach przy ul. Warszawskiej 87,
- sąsiedztwo targu/bazaru w Łomiankach przy ul. Wiślanej 3B,
- sąsiedztwo ujęcia wody na północ od domów położonych przy ul. Fabryczna 24 i 24A,
- bezpośrednie sąsiedztwo Fundacja Byka za Rogi ze stajnią i ośrodkiem jeździeckim (od północnej strony inwestycji),
- bezpośrednie sąsiedztwo parku i Jeziora Fabrycznego (od zachodniej strony inwestycji),
- sąsiedztwo napowietrznej linii elektroenergetycznej (od wschodniej strony inwestycji – ok. 200 m),
- sąsiedztwo rurociągu paliwowego (ropociąg) i gazociągu w pobliżu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej (od wschodniej strony inwestycji),
- sąsiedztwo placu zabaw i toru rowerowego przy ul. Fabrycznej 4,
- sąsiedztwo psiego parku Łomianki Dolne przy ul. Wiślanej 32B,
- lokalizacja nieczynnej kopalni piasku przy ul. Wiślanej (u podnóża wału przeciwpowodziowego),
- lokalizacja klubu tenisowego FRAJDA przy ul. Jeziornej 1A,
- lokalizacja toru motocrossowego Łomianki przy ul. Podwale (przy skrzyżowaniu z ul. Brukową),
- lokalizacja oczyszczalni ścieków i punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych przy ul. Brukowej 2A,
- lokalizacja stadionu KS Łomianki przy ul. Fabrycznej 48,
- lokalizacja boisk sportowych przy ul. Wiślanej 69 i 71A,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na wschód od wału przeciwpowodziowego) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi - raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi),
- cały obszar (w tym teren przedmiotowej inwestycji) w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych,
- teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim znajduje się na obszarze zielonym (większość terenu inwestycji od ul. Wyjątkowej i ul. Spokojnej) i na obszarze niebieskim (część terenu wzdłuż parku i przy Jeziorze Fabrycznym), wyznaczonym uchwałą krajobrazową nr XCV/664/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 21 marca 2024 r.
- cały obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w tym teren inwestycji) znajduje się w rejonie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222,
- cały obszar w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w tym teren inwestycji) znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
- większość obszaru (poza terenami na południe od ul. Chopina, ul. Kiepur i ul. Strumykowej) w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (w tym teren inwestycji) znajduje się na terenie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na wschód od wału przeciwpowodziowego – wzdłuż rzeki Wisła) znajduje się na terenie Rezerwat przyrody Ławice Kiepińskie,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na wschód od wału przeciwpowodziowego – wzdłuż rzeki Wisła) znajduje się na terenie Natura 2000 – obszary ptasie Dolina Środkowej Wisły,
- część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na wschód od wału przeciwpowodziowego – wzdłuż rzeki Wisła) znajduje się na terenie Natura 2000 – obszary siedliskowe Kampinoska Dolina Wisły,

- lokalizacja pomników przyrody na obszarze 1 km od planowanej inwestycji (wzdłuż ul. Łużyckiej).

3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I, przyjętego uchwałą nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 2 października 2017 r., zmienionego 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.

W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra omawianego zamierzenia inwestycyjnego posłużono się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjęte Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, zmienione Uchwałą nr VI/60/2024 z 26 września 2024 r. Rady Miejskiej w Łomiankach,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. st. Warszawy (Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.),
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrami decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
- mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego,
- decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej,
- Uchwałą krajobrazową.

Posłużono się również: miejscowymi planami odbudowy, uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej oraz decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, w których brak jest informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

4.1. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego gminy Łomianki

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Uchwałą nr III/33/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 27 czerwca 2024 roku przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego gminy Łomianki.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, przyjęte Uchwałą Nr IX/90/2015 z 13 sierpnia 2015 r. Rady Miejskiej w Łomiankach, zmienione Uchwałą nr VI/60/2024 z 26 września 2024 r. Rady Miejskiej w Łomiankach.

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki

- ustala się realizację ścieżek rowerowych na obszarze 1km od planowanej inwestycji (m.in. wzdłuż ul. Wiślanej, ul. Kościelnej Drogi),
- ustala się budowę ścieżek rowerowych we wszystkich drogach, których parametry pasa drogowego na to pozwolą,
- ustala się przedłużenie ul. Kościelna Droga (droga zbiorcza – lokalna obwodnica centrum Łomianek) w kierunku południowo - wschodnim do ul. Brukowej (bezpośrednio przez południową część terenu planowanej inwestycji mieszkaniowej),
- ustala się realizację dróg dojazdowych na obszarze 1km od planowanej inwestycji,
- ustala się realizację gazociągu (ze strefą kontrolowaną) wzdłuż południowej granicy gminy Łomianki, a następnie w kierunku północnym wzdłuż wału przeciwpowodziowego do ul. Cichej, dalej przebieg gazociągu jest zaplanowany w kierunku wschodnim w kierunku rzeki Wisła i Warszawy,
- ustala się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400/500 Rembelszczyzna – Huta – Mory w ramach Obwodnicy Gazowej wokół Warszawy wraz ze stacją pomiarowo – regulacyjną i stacją redukcyjną,
- ustala się przedłużenie linii warszawskiego komunikacji szynowej do Łomianek - planowany przebieg linii jest zaplanowany m.in. wzdłuż ul. Warszawskiej, a następnie ul. Pułkową w kierunku Warszawy,
- ustala się rozbudowę linię średnich i niskich napięć oraz stacji transformatorowych - nowa i modernizowana sieć zaleca się realizować jako uzbrojenie podziemne,
- ustala się dokończenie realizacji układów zaopatrzenia w wodę, rozbudowę i budowę ujęć i stacji uzdatniania wody, budowy układu przesyłu wody, budowy sieci wodociągowych na nowo zagospodarowywanych obszarach,
- ustala się rozbudowę i modernizację istniejącej oczyszczalni ścieków, dokończenie budowy kanalizacji zbiorczej w granicach miasta, budowy kanalizacji w pozostałych rejonach aglomeracji,
- ustala się budowę układu kanalizacji deszczowej,
- ustala się usprawnienie selektywnego zbierania odpadów komunalnych poprzez modernizację istniejącego gminnego punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych w dostosowaniu do potrzeb mieszkańców,

- ustala się modernizację dróg w celu możliwości odbioru odpadów komunalnych bezpośrednio z nieruchomości zamieszkałych,
- ustala się modernizację wału przeciwpowodziowego z budową drogi technicznej u podnóża obwałowania,
- modernizacja zbiorników wodnych o pow. powyżej 20 ha,
- ustala się budowę gminnego centrum edukacyjno – kulturowego na terenie Łomianek Dolnych (ul. Brzegowa 13),
- ustala się budowę stadionu miejskiego pomiędzy ul. Fabryczną, a ul. Wiślaną,
- ustala się rekultywację terenów Jeziora Fabrycznego z rewitalizacją parku miejskiego,
- ustala się rewitalizację układu jezior starorzeczka Wisły wzdłuż strugi Dziekanowskiej z urządzeniem terenów zieleni i parku edukacji ekologicznej,
- ustala się rewitalizację ul. Warszawskiej wraz z wykreowaniem śródmieścia,
- ustala się przebudowę dróg gminnych z uwzględnieniem zachowania ciągłości przestrzeni publicznych i podniesieniem estetyki krajobrazu kulturowego, w tym: ul. Zachodniej, ul. Chopina, ul. Armii Poznań,
- ustala się budowę zajezdni dla autobusowej komunikacji publicznej (KMŁ) w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków przy ul. Brukowej,
- ustala się rozbudowę systemu P&R w punktach przesiadkowych transportu publicznego,
- ustala się rozbudowę i modernizację oświetlenia ulicznego (na energooszczędne) w drogach gminy,
- wyznacza się liniowe centrum miejskie Łomianek wzdłuż ul. Warszawskiej jako obszar funkcjonalny do rewitalizacji.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki dostępne jest pod adresem:

<https://bip.lomianki.pl/bip/zagospodarowanie-przest/studium-uwarunkowan-i-k/9894,Studium-uwarunkowan-i-kierunkow-zagospodarowania-przestrzennego.html>

https://lomianki.e-mapa.net/implementation/lomianki/pln/pelna_tresc/000_ZM1.pdf

4.2. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego gminy m. st. Warszawy

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy. Uchwałą nr VII/123/2024 Rady Miasta Stołecznego Warszawy z dnia 4 lipca 2024 r. przystąpiono do sporządzenia planu ogólnego m.st. Warszawy.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy zostało uchwalone przez Radę m.st. Warszawy Uchwałą nr LXXXII/2746/2006 z dnia 10 października 2006 r., zmienione Uchwałą nr L/1521/2009 z dnia 26 lutego 2009 r., uzupełnioną Uchwałą nr LIV/1631/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r., ponownie zmienione Uchwałą nr XCII/2689/2010 z dnia 7 października 2010 r., Uchwałą nr LXI/1669/2013 z dnia 11 lipca 2013 r., Uchwałą nr XCII/2346/2014 z dnia 16 października 2014 r., Uchwałą nr LXII/1667/2018 z dnia 1 marca 2018 r. oraz Uchwałą nr LIII/1611/2021 z 26 sierpnia 2021 r.

Inwestycje wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy

- ustala się realizację gazociągu wysokiego ciśnienia równoległe do istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia (na wschód od planowanej inwestycji),

- budowa nowych odcinków sieci rozbiorczej oraz remonty, przebudowa i modernizacje sieci istniejącej przy zastosowaniu nowoczesnych materiałów i rozwiązań technicznych,
- modernizacja systemu kanalizacji ogólnospławnej Warszawy lewo i prawobrzeżnej,
- odtworzenie, przebudowa, rewitalizacja naturalnych stawów, jezior, zbiorników i zagłębień terenowych dla celów retencjonowania wód deszczowych,
- sukcesywne kablowanie istniejącej sieci napowietrznej oraz ograniczenie budowy nowych linii nadziemnych, celem zmniejszenia szkodliwego oddziaływania na mieszkańców oraz poprawy estetyki miasta i lepszego wykorzystania istniejących terenów,
- dopuszczenie przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych o napięciu 220kV na linie o napięciu 400 kV, względnie na linie wielotorowe, wielonapięciowe.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m.st. Warszawy dostępne jest pod adresem: <https://architektura.um.warszawa.pl/studium2006>

4.3. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia czternastu planów miejscowych:

1. 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, zmieniona 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.
2. Uchwała Nr VIII/52/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 09 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A, zmieniona uchwałą Nr LXXXIV/595/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A.
3. Uchwała Nr XXIII/284/2017 Rady Miejskiej W Łomiankach z dnia 2 lutego 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeziorna”.
4. Uchwała Nr XXXVII/428/2017 z dnia 14 grudnia 2017 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Śródmieście”.
5. Uchwała Nr XXXII/227/2008 Rady Miejskiej W Łomiankach z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki”, zmieniona Uchwałą Nr XXXIV/400/2017 Rady Miejskiej W Łomiankach z dnia 26 października 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki”.
6. Uchwała nr VIII/49/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 9 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chopina”.
7. Uchwała nr LV/414/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 4 listopada 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”.
8. Uchwała Nr XXV/312/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków.
9. Uchwała Nr XX/239/2016 Rady Miejskiej W Łomiankach z dnia 13 października 2016 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Prochownia”.

10. Uchwała Nr XXIX/331/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 14 czerwca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap I.
11. Uchwała Nr V/50/2024 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 września 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 973/5 w mieście Łomianki – obręb ew. 143205_4.0005.
12. Uchwała Nr XVIII/175/2025 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 11 września 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpitalna – Wiejska”.
13. Uchwała Nr XXI/206/2025 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 4 grudnia 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”.
14. Uchwała Nr XXV/227/2026 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 19 lutego 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzegowa – Szkoła”.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I wraz ze zmianami:

- 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,
- 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 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,
- nakazuje się odtworzenie zbiornika wodnego w granicach terenu ZNw,
- ustala się ochronę obiektu dziedzictwa kulturowego gminy – kapliczki, oznaczonej na rysunku planu,
- nakazuje się stosowanie jednolitych gatunkowo szpalerów, alei, żywopłotów w kompozycjach roślinnych,
- dopuszcza się przebudowę rowu melioracyjnego, 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,
- ustala się granice strefy bezpieczeństwa rurociągu naftowego DN 250,
- dopuszcza się realizację dojazdów (dróg wewnętrznych),
- na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów,
- dla nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończonego “ślepo”) nakaz realizacji placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez dojazd działek budowlanych,

- pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg publicznych, teren publicznego ciągu pieszego z możliwością dojazdu oraz teren infrastruktury technicznej – ropociąg; dopuszcza się inne tereny inwestycyjne w przypadku infrastruktury istniejącej,
- ustala się rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dla obszaru planu nie przewiduje się budowy kanalizacji deszczowej,
- przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
- przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wężrzowe, jak i słupowe,
- w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- ustalenia dla systemu telekomunikacyjnego: nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
- 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),
- dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych,
- nakazuje się czynną ochronę krajobrazu poprzez: 1) 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, 2) ochronę i odtworzenie stosunków wodnych charakterystycznych dla doliny starorzecza w tym pogłębienie zbiorników wodnych w celu przywrócenie lustra wody wód powierzchniowych, 3) odtworzenie warunków siedliskowych i restytucję roślinności łęgowej,
- ustala się realizację drogi zbiorczej KDZ – przedłużenie ul. Kościelna Droga do ul. Wypoczynkowej,
- ustala się realizację drogi dojazdowej KDD3 – równoległej do ul. Krajobrazowej, łączącej ul. Łużycką z ul. Brzegową,
- ustala się realizację drogi dojazdowej KDD4 – biegnącej od planowanej drogi KDD4 do ul. Brzegowej,
- ustala się realizację dróg dojazdowych KDD5 i KDD6 – biegnących od ul. Łużyckiej do ul. Brzegowej,
- ustala się realizację poszerzenia ulicy Spokojnej (KDD12),
- ustala się lokalizację ropociągu.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A wraz ze zmianami:

- ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
- ustala się ochronę zabytków archeologicznych w formie stref ochrony konserwatorskiej oznaczonych na rysunku planu zgodnie z numerem ewidencyjnym WKZ,

- nakazuje się stosowanie jednorodnych gatunkowo szpalerów, alei, żywopłotów w kompozycjach roślinnych,
- na rysunku planu wskazano granice pasa technologicznego linii energetycznej średniego napięcia; do czasu skablowania linii energetycznej średniego napięcia 1) zakazuje się realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, 2) zakazuje się nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków; 3) zakazuje się sytuowania obiektów budowlanych nie będących konstrukcją wsporczą (słupem) napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- ustala się projektowane szpalery drzew do nasadzeń i/lub uzupełnień,
- dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych,
- na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów,
- w przypadku nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończonego "ślepo") nakazuje się realizację placu manewrowego umożliwiającego dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,
- pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg publicznych, tereny dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdných, teren parkingu ogólnodostępnego,
- ustala się rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane),
- przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wnetrzowe, jak i słupowe,
- w przypadku urządzeń OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- dopuszcza się budowę (rozbudowę) systemu gazowego,
- w przypadku modernizacji, budowy lub rozbudowy systemu telekomunikacyjnego, nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń wodnych,
- ustala się realizację drogi zbiorczej KDZ – przedłużenie ul. Kościelna Droga,
- ustala się realizację dróg dojazdowych: 4KDD i 5KDD łączących ul. Wiślaną z ul. Fabryczną,
- dopuszcza się realizację dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdných,
- ustala się projektowaną lokalizację lokalnego ujęcia wody i stacji uzdatniania wody w rejonie ul. Fabrycznej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jeziorna”:

- ze względu na położenie obszaru planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222 oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215, w celu ochrony gleb, wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem nakazuje się utwardzanie lub uszczelnienie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem, w tym zagrożonych zanieczyszczeniem substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego, w taki sposób aby uniemożliwić przedostawanie się tych zanieczyszczeń do wód i do ziemi,
- zachowuje się skanalizowane fragmenty rowu wykonane zgodnie z przepisami,

- zakaz zabudowy rowu melioracyjnego z wyjątkiem niezbędnych mostów i przepustów do realizacji ustalonego planem zagospodarowania terenu w szczególności budowy dojazdów i dojazdów oraz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się przebudowę rowu, ze zmianą trasy przebiegu rowu, z uwzględnieniem następujących wymagań: a) nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu przez obszar objęty planem, krawędź koryta rowu górą musi być usytuowana poza obszarem przeznaczonym pod zabudowę ograniczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- ustala się granice pasa technologicznego istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć o napięciu 400 kV, o przebiegu określonym na rysunku planu,
- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę w tym nadbudowę, jak również rozbiórkę i odbudowę w tym skablowanie istniejących linii elektroenergetycznych,
- pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg oraz dopuszcza się inne tereny inwestycyjne w przypadku infrastruktury istniejącej,
- dopuszcza się realizację sieci zbiorczej,
- dopuszcza się realizację przewodów tłocznych i przewodów grawitacyjnych,
- przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
- przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się realizację zarówno jako stacje wewnętrzne jak i słupowe,
- dopuszcza się następujące indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE): a) mikroinstalacje fotowoltaiczne, b) małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się tylko mikroinstalacje OZE,
- rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się lokalizację: placów zabaw dla dzieci, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz obiektów małej architektury,
- ustala się realizację drogi zbiorczej KDZ - fragment projektowanej Małej Obwodnicy Łomianek,
- ustala się drogę dojazdową KDD1 – fragment ulicy Jeziornej, do przebudowy,
- ustala się drogę dojazdową KDD2 - przedłużenie ulicy Spokojnej do rozbudowy,
- ustala się realizację drogi dojazdowej KDD3 – łączącej ul. Strumykową z ul. Cichą,
- ustala się drogę dojazdową KDD4 – ul. Strumykowa - istniejąca droga publiczna klasy dojazdowej do rozbudowy,
- ustala się realizację drogi dojazdowej KDD5 – równoległej do planowanej drogi KDD3,
- ustala się lokalizację przepompowni ścieków w rejonie ul. Jeziornej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Śródmieście”:

- w ramach ustalonego przeznaczenia terenu możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie poszczególnych nieruchomości lub całości terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, hydrantów, 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, małej architektury oraz zieleni towarzyszącej – z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów,

- między budynkami terenu Up3 i terenu Up4 dopuszcza się realizację łącznika przerzuconego ponad ulicą oznaczoną symbolem KDD4 z wymogiem pozostawienia prześwitu o minimalnej wysokości 3,5 m,
- ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej sieci gminnej zasilanej z ujęć wody położonych w Łomiankach z uwzględnieniem realizacji hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych,
- ustala się odprowadzania ścieków komunalnych za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,
- w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej,
- ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE,
- przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
- przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wewnętrzne,
- dopuszcza się indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE) w postaci mikroinstalacji fotowoltaicznych lub małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazociągów ze stacją gazową zlokalizowaną w Łomiankach poza obszarem planu,
- ustala się rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się tereny KDD2, KDD3, KDD4, KDD5 jako tereny przeznaczone pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Stare Łomianki” wraz ze zmianami:

- ustala się na terenie planu realizację dróg i ścieżek rowerowych,
- na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów,
- pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci: 1) przeznacza się: a) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDGP, KDZ1, KDZ2, KDL1, KDL2, KDL3, KDD1 do KDD47 oraz teren urządzeń infrastruktury oznaczony symbolem W, b) tereny ogólnodostępnych ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami od KX1 do KX11,
- dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi powyżej w przypadku infrastruktury istniejącej,
- w przypadku wybudowania kanalizacji deszczowej, ścieki deszczowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych dróg, placów i parkingów dopuszcza się odprowadzać do kanalizacji deszczowej,
- przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),

- przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych nakazuje się realizować je jako wewnętrzne,
- w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego, nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Chopina”:

- ustala się na terenie planu realizację dróg i ścieżek rowerowych,
- ustala się na terenie planu realizację dróg dojazdowych w formie ciągów pieszo-jezdných,
- ustala się realizację drogi dojazdowej (10KDD), biegnącej od ul. Szczytowej do ul. Chopina (biegnącej równolegle i na wschód od ul. Szpilmana),
- ustala się realizację drogi dojazdowej (9KDD), biegnącej od ul. Szczytowej do ul. Chopina (biegnącej równolegle i na zachód od ul. Szymanowskiego),
- ustala się przedłużenie ul. Niemena do ul. Kościelna Droga,
- ustala się realizację drogi dojazdowej (3KDD, ul. Bogusławskiego), biegnącej od ul. Kościelnej Drogi do ul. Chopina,
- ustala się zachowanie i ochronę zieleni wysokiej na terenach zabudowy mieszkaniowej,
- ustala się wprowadzenie zieleni towarzyszącej miejscom i przestrzeniom ogólnodostępnym, uwzględniającej drzewa, krzewy i zieleń niską,
- ustala się wprowadzenie nasadzeń szpalerów drzew wzdłuż ulic wyznaczonych na rysunku planu,
- ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci, dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,
- ustala się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- pod budowę budowli i urządzeń technicznych projektowanego lokalnego ujęcia wody przeznacza się teren I-H,
- dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, w wydzielonej strefie,
- realizacja układu dróg publicznych powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
- ustala się docelowo pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w granicach planu,
- dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci, realizację, rozbudowę i przebudowę sieci gazowej ustala się wyłącznie jako podziemnej,
- ustala się realizację, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej jako napowietrzną i kablową,
- ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych i słupowych w formie stacji wolnostojących lub wbudowanych w projektowaną zabudowę,
- ustala się adaptację istniejącej sieci telekomunikacyjnej dla całego planu, realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się wyłącznie jako kablowej podziemnej,
- ustala się docelowo budowę kanalizacji deszczowej dla odwodnienia dróg publicznych o kategoriach lokalna i zbiorcza.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”:

- ustala się na terenie planu realizację dróg i ścieżek rowerowych,
- ustala się przedłużenie ul. Szpilmana do ul. Fabrycznej,
- ustala się realizację terenu usług sportu i rekreacji przy ul. Kiepury i ul. Fabrycznej,
- ustala się teren lokalizacji obiektów i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę przy ul. Fabrycznej 22,
- ustala się zachowanie i ochronę zieleni wysokiej na terenach zabudowy mieszkaniowej,
- ustala się zachowanie i rozbudowę istniejących sieci, dopuszcza się przebudowę sieci magistralnych, rozbiorczych i przyłączy kolidujących z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu,
- ustala się lokalizowanie sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
- ustala się rekultywację terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP/WS do 3ZP/WS,
- ustala się wprowadzenie funkcji zieleni urządzonej ze zbiornikami wodnymi na terenie 1ZP/WS do 3ZP/WS,
- ustala się wprowadzenie funkcji zieleni urządzonej na terenie 1ZP do 3ZP,
- ustala się wprowadzenie nasadzeń obustronnych szpalerów drzew wzdłuż ul. Warszawskiej,
- ustala się wprowadzenie zieleni towarzyszącej obiektom i przestrzeniom ogólnodostępnym w postaci drzew, krzewów i zieleni niskiej,
- ustala się adaptację i przebudowę dróg,
- ustala się teren I-H pod adaptację urządzeń technicznych istniejącego ujęcia wody i stacji uzdatniania wody,
- dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów, w wydzielonej strefie,
- realizacja układu dróg publicznych powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
- ustala się docelowo pełne uzbrojenie inżynierskie działek budowlanych w granicach planu,
- dopuszcza się eksploatację i przebudowę istniejącego ujęcia wody i stacji uzdatniania wody zlokalizowanej na terenie I-H,
- docelowo dla wszystkich terenów zabudowy, zakłada się odprowadzanie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków, poprzez sukcesywnie rozbudowywaną sieć kolektorów i kanałów podziemnych,
- dla całego obszaru planu ustala się adaptację istniejącej sieci, realizację, rozbudowę i przebudowę sieci gazowej ustala się wyłącznie jako podziemnej,
- ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych jako wewnętrznych i słupowych w formie stacji wolnostojących lub wbudowanych w projektowaną zabudowę,
- ustala się adaptację istniejącej sieci telekomunikacyjnej dla całego planu, realizację, rozbudowę i przebudowę sieci ustala się wyłącznie jako kablowej podziemnej,
- ustala się docelowo budowę kanalizacji deszczowej dla odwodnienia dróg publicznych o kategoriach lokalna i zbiorcza,
- ustala się ujednolicenie wysokości zabudowy w pierzei ul. Warszawskiej,
- ustala się przebudowę skrzyżowań dróg,
- ustala się zastąpienie naziemnych elementów uzbrojenia terenu podziemnymi,

- ustala się realizację kanalizacji deszczowej.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków:

- ustala się na terenie planu realizację dróg i ścieżek rowerowych,
- ustala się przedłużenie ul. Kościelnej Drogi w kierunku południowo – wschodnim do ul. Warszawskiej,
- ustala się realizację dróg dojazdowych (KDD4 i KDD5) w kierunku północnym od ul. Strumykowej do ul. Jeziornej,
- ustala się realizację drogi dojazdowej (KDD6) do planowanego przedłużenia ul. Kościelnej Drogi,
- ustala się realizację terenu infrastruktury technicznej – gazownictwo przy ul. Cichej,
- ustala się lokalizację terenu infrastruktury technicznej i gospodarki komunalnej przy ul. Brukowej,
- pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci: 1) przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDD1 do KDD10; 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi powyżej w przypadku infrastruktury istniejącej,
- przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
- przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i słupowe,
- w odniesieniu do indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) dopuszcza się realizację wyłącznie: a) mikroinstalacji fotowoltaicznych, b) małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych gazociągów z projektowaną stacją gazową na terenie oznaczonym G, a do czasu jej realizacji ze stacją gazową zlokalizowaną poza obszarem objętym planem,
- nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
- ustala się teren obsługi komunikacji (siedziba i zajezdnia Komunikacji Miejskiej Łomianki) na zachód od ul. Brukowej,

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Prochownia”:

- ustala się na terenie planu realizację dróg i ścieżek rowerowych,
- ustala się przedłużenie ul. Lwowskiej do ul. Strumykowej,
- ustala się przedłużenie ul. Polnej do ul. Strumykowej,
- ustala się realizację drogi dojazdowej (KDD6) od ul. Łąkowej w kierunku północno – wschodnim (równoległe do ul. Polnej),
- ustala się lokalizację terenu infrastruktury technicznej – stacja gazowa Łomianki przy ul. Polnej,
- nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu przez obszar objęty planem,
- nowy przebieg rowu melioracyjnego musi zawierać się w całości w granicach obszaru tworzonego przez tereny: ZNw1, ZNw2, ZN1, ZN2, ZN3 oraz fragmenty dróg KDD2 i KDD5,
- pod budowę nowych i rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej: 1) przeznacza się tereny dróg oznaczone symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8, KDD9, KDD10, KDD11, 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne w przypadku infrastruktury istniejącej,

- dopuszcza się następujące indywidualne urządzenia wytwarzające energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii (OZE): a) mikroinstalacje fotowoltaiczne, b) małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- przy rozbudowie, budowie i modernizacji sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (skablowane) i stacje transformatorowo-rozdzielcze wewnętrzne,
- na parkingach dopuszcza się realizację urządzeń do ładowania pojazdów elektrycznych,
- rozwój systemu telekomunikacyjnego poprzez budowę nowych oraz modernizację istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków – etap I:

- ustala się na terenie planu realizację dróg i ścieżek rowerowych,
- ustala się przedłużenie ul. Kościelnej Drogi w kierunku południowo – wschodnim do ul. Warszawskiej,
- nowy przebieg rowu melioracyjnego musi zawierać się w całości w granicach obszaru tworzonego przez tereny oznaczone symbolami: ZNw1, ZNw2,
- pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci: 1) przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDGP, KDZ, KDL1, KDL2, KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDD7, KDD8; 2) dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi powyżej w przypadku infrastruktury istniejącej,
- przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne),
- przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i słupowe,
- w odniesieniu do indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE) dopuszcza się realizację wyłącznie: a) mikroinstalacji fotowoltaicznych, b) małych instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- nakazuje się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 973/5 w mieście Łomianki – obręb ew. 143205_4.0005:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową,
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Szpitalna – Wiejska”:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową, tereny komunikacji,
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko,
- zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- cały plan znajduje się w granicach otuliny Kampinoskiego Parku Narodowego,
- ustala się realizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej w drogach, przy czym dopuszcza się lokalizację poza drogami w taki sposób, aby zminimalizować mogące wystąpić kolizje z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu,

- dopuszcza się lokalizację: stacji transformatorowych, podziemnych przepompowni ścieków, urządzeń gazowych, inwestycji z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem lokalizowania ich w taki sposób, aby obszar oddziaływania obiektu został ograniczony do terenu, do którego lokujący obiekty posiada tytuł prawny.

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Jaśminowa”:

- ustala się przeznaczenie terenów pod usługi zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji, tereny komunikacji,
- cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
- cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (pozostałości zabudowy i osadnictwa żydowskiego).

Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Brzegowa – Szkoła”:

- ustala się przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową (w tym edukacji, sportu i rekreacji),
- cały obszar planu znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego,
- cały obszar planu znajduje się w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- cały obszar planu znajduje się w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
- zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

4.4. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km

Od maja 2016 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowych działek wydano następujące decyzje środowiskowe:

- Decyzja znak WOŚ.6220.2.2024 z dnia 18.09.2024 r., umarzająca postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa budynku Zespołu Szkół w Łomiankach Dolnych wraz z zagospodarowaniem terenu, na działce nr ewid. 224/2 obręb Łomianki Dolne”.
- Decyzja nr ROŚ.6220.1.2024 z dnia 25.06.2024 r. umarzająca postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na pn. „Zagospodarowanie terenu w celu utworzenia kompleksu rekreacyjnego przy Jeziorze Pawłowskim – skrzyżowanie ul. Jeziornej z ul. Strumykową – Etap I w Łomiankach, w ramach zadania inwestycyjnego pn. Rewitalizacja błękitno-zielonej infrastruktury na terenie gminy Łomianki”.
- Decyzja ROŚ.6220.4.2023 z dn. 12.02.2024 r., o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie ul. Wiślanej na odcinku od ul. Rolniczej do ul. Brzegowej, w gminie Łomianki, w zakresie zmiany decyzji Burmistrza Łomianek o środowiskowych uwarunkowaniach znak ROŚ.6220.1b.2022 z dnia 30.01.2023 r.
- Decyzja nr ROŚ.6220.1b.2022 z dnia 30.01.2023 r., o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie ul. Wiślanej na odcinku od ul. Rolniczej do ul. Brzegowej, w gminie Łomianki.

- Decyzja nr WOŚ.6220.11.2020.HK z dnia 15.12.2020 r. . ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na zbieraniu odpadów na terenie działki nr ew. 681 obręb 0010 Łomianki Dolne przy ul. Brukowej 2A w Łomiankach.
- Decyzja nr WOŚ.6220.4.2019 z dnia 22.07.2019 r. o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie Gminnego Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (GPSZOK) dla celów odbioru i czasowego magazynowania odpadów zielonych pochodzących z terenu gminy Łomianki na działce nr ew. 679 i 681, obręb 143205_5.0010, gm. Łomianki.
- Decyzja nr WOŚ.6220.9.2016 z dnia 30.06.2017 r. ustalająca środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu 60 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, w zabudowie bliźniaczej, z garażami w bryłach budynków i elementami zagospodarowania terenu tj. 60 bezodpływowymi zbiornikami szczelnymi, 60 szczelnymi zbiornikami na wody opadowe, miejscami postojowymi, drogą wewnętrzną oraz przyłączami infrastruktury technicznej, zlokalizowanego przy ul. Brzegowej w Łomiankach.
- Decyzja nr WOŚ.6220.16.2016 z dnia 2.03.2017 r. o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w gminie Łomianki.
- Decyzja nr WOŚ.6220.13.2016 z dnia 10.01.2017 r. o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie ul. Fabrycznej w Łomiankach, w zakresie od skrzyżowania z ul. Warszawską do skrzyżowania z ul. Wiślaną, obręb Łomianki oraz Łomianki Dolne.
- Decyzja Samorządowego Kolegium Odwoławczego nr KOA/633/OŚ/16 z dnia 28.06.2016 r. utrzymująca w mocy decyzję Burmistrza Łomianek, znak RGO.6220.12.2023 z dnia 31.12.2015 r. ustalającą środowiskowe uwarunkowania dla przedsięwzięcia polegającego na odtworzeniu osłoniętych mulistych i piaszczystych brzegów Wisły poprzez wycinkę drzew i krzewów, realizowane w ramach Projektu LIFE+ „Ochrona siedlisk kluczowych gatunków ptaków Doliny Środkowej Wisły w warunkach intensywnej presji aglomeracji warszawskiej”. Inwestycja zlokalizowana jest na terenie M. St. Warszawy (Dzielnica Praga Północ, Mokotów, Wawer, Wilanów) oraz w Jabłonnej i w Łomiankach.
- Decyzja nr WOŚ.6220.1.2016 z dnia 22.06.2016 r. umarzająca postępowanie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu 60 budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, w zabudowie bliźniaczej, z garażami w bryłach budynków i elementami zagospodarowania terenu tj. 60 bezpyłowymi zbiornikami szczelnymi, miejscami postojowymi, droga wewnętrzną oraz przyłączami infrastruktury technicznej, zlokalizowanego przy ul. Brzegowej 1 w Łomiankach. Przedsięwzięcie zlokalizowane jest na działkach o numerach ew. 716, 717, 718, 719, 467, obręb Łomianki Dolne.

4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji, od maja 2023 roku brak wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

4.6. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Dla terenów w promieniu 1 km od planowanej inwestycji, od maja 2023 roku brak wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

4.7. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Od maja 2023 roku dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji wydano następujące decyzje o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej:

- Decyzja Starosty Warszawskiego Zachodniego nr 168/ZRID/2024 z dnia 14 marca 2024 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn. „rozbudowa drogi gminnej ul. Brzegowej w gminie Łomianki” - na odcinku od ul. Wiślanej do ul. Krajobrazowej” przewidzianej do realizacji na nieruchomościach lub ich częściach : działki nr ew. : 470 (470/1), 450 (450/1, 450/2), 716/1 (716/3), 1562 (1562/1), 1577 (1577/1), 1576 (1576/1), 1515, 449/1 (449/28), 449/7 (449/26), 449/6, 464/3 (464/6)) 464/2) 464/1 (464/4)) 1011, 1010, 462/15 (462/27), 463 (463/1), 462/11 (462/49), 462/9 (462/45, 462/44), 462/7 (462/42), 462/5 (462/40), 462/1, 462/3 (462/38), 462/2 (462/36), 447 (447/1), 1006, 1007, 1008, 1009, 432/9, 432/10, 432/5, 432/4, 461/3 (461/19), 461/1, 461/2 (461/17), 43 1 (431/5), 714/1, 714/2 (714/4, 714/5), 454/3 (454/7, 454/8), 454/2 (454/5, 454/6), 454/1, 430 (430/5, 430/6), 224/2 (224/4), 224/1, 155/4, 155/1, 223/35 (223/37, 223/38), 223/27, 223/28 (223/31, 223/32)) 151 (151/3, 151/4) 7 1 53 (153/1), 219/2 (219/10, 219/11), 219/4 (219/8, 219/9)) 219/ 1) 2 18/3 (218/11)) 218/1) 149/89 149/9 (149/12), 150 (150/5), 21 8/2 (218/9), 216 (216/1), 208 (208/1) 148/8 (148/179 148/18)? 147 (147/19 147/2), 194 (194/1), 180 (180/1), 179, 178 (178/1), 171 (171/1)) 170/2 (170/15)) 170/1 (170/179 170/18), 127 (127/1), 128/6 (128/32, 128/33), 128/5 (128/34), 129/6 (129/10)) 129/7) 134/4) 134/3 (134/5), 141/1 (141/3,141/4), 141/2, 157, 169/1, w obrębie 0010 Łomianki Dolne, w jednostce ewidencyjnej 143205_5 Łomianki – obszar wiejski).
- Decyzja Starosty Warszawskiego Zachodniego nr 444/zrid/2024 z dnia 19 lipca 2024 e. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „rozbudowa drogi gminnej ul. Wiślanej w gminie Łomianki”.
- Decyzja Wojewody Mazowieckiego nr 166/SPEC/2024 z dnia 3 grudnia 2024 r. znak: WIR-I.7821.29.2.2024.HP.EPJ uchylająca w całości zaskarżoną decyzję nr 168/zrid/2024 z dnia 14 marca 2024 roku znak: AB.673.15.2023.EP i przekazująca sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji w sprawie o zezwolenie na realizację inwestycji drogowej polegającej na „Rozbudowie drogi gminnej ul. Brzegowej w gminie Łomianki - na odcinku od ul. Wiślanej do ul. Krajobrazowej”.
- Decyzja Starosty Warszawskiego Zachodniego nr 588/zrid/2025 z dnia 28 sierpnia 2025 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn: „Rozbudowa drogi gminnej ul. Brzegowej w gminie Łomianki”.

4.8. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej

- Decyzja Wojewody Mazowieckiego nr 663/SAAB/2022 z dnia 29 sierpnia 2022 r. zatwierdzająca projekt budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę i rozbiórkę dla: inwestor: Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. ul. Mszczonowska 4, 02-337 Warszawa, inwestycja: Budowa gazociągu DN700 MOP 8,4 MPa Rembelszczyzna - Mory w ramach inwestycji „Budowa Gazociągu Rembelszczyzna - Mory - Wola Karczewska wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa mazowieckiego”.

4.9. Mapy zagrożenia oraz ryzyka powodziowego

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, a także nie znajduje się na obszarze wystąpienia powodzi – raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).

Część obszaru w promieniu 1 km od planowanej inwestycji (na wschód od wału przeciwpowodziowego) znajduje się na terenie wystąpienia powodzi - raz na 10 lat (wysokie prawdopodobieństwo powodzi), raz na 100 lat (średnie prawdopodobieństwo powodzi) i raz na 500 lat (niskie prawdopodobieństwo powodzi).

Cały obszar (w tym teren przedmiotowej inwestycji) w promieniu 1 km od planowanej inwestycji znajduje się na terenie wystąpienia powodzi w sytuacji całkowitego zniszczenia wałów przeciwpowodziowych.

5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI

5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Projekt mieszkaniowy realizowany będzie w województwie mazowieckim, w Łomiankach, przy ul. Wyjątkowej, na działkach ewidencyjnych nr: 1585, 1589, 1591, 1595, 1596, 1597, 1598, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608, 1609 w obrębie ewidencyjnym nr 0010 Łomianki Dolne.

Poniżej zamieszczono podstawowe ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I, przyjęty uchwałą nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 2 października 2017 r., zmieniony 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).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I, przyjęty uchwałą nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 2 października 2017 r., zmieniony 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

- **Działki ew. nr: 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1607, 1608 z obrębu 0010 Łomianki Dolne**
 - Przeznaczenie terenu w planie: **MN11** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - przeznaczenie uzupełniające - istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, zabudowa pensjonatowa na działkach nie mniejszych niż 2500 mkw.,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,25,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,

- maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych – 9 m, dla pozostałych budynków – 6 m,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- minimalna liczba miejsc do parkowania - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinnym, dla pozostałej zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 mkw. powierzchni użytkowej przy czym, dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 mkw. – 2 miejsca.
- **Działki ew. nr: 1585, 1589, 1591, 1595, 1596, 1597, 1598, 1638, 1639, 1640, 1641, 1642, 1643, 1644 z obrębu 0010 Łomianki Dolne**
 - Przeznaczenie terenu w planie: **MN12** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych – 9 m, dla pozostałych budynków – 6 m,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinnym.
- **Działka ew. nr: 1609 z obrębu 0010 Łomianki Dolne**
 - Przeznaczenie terenu w planie: **ZN3** – tereny zieleni w chronionym krajobrazie
 - podstawowe przeznaczenie - teren zieleni w chronionym krajobrazie – park miejski,
 - przeznaczenie uzupełniające - zbiorniki i urządzenia wodne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.

Ponadto dla terenu inwestycji obowiązują również poniższe zapisy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- **Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu** - dla terenu MN11 od strony terenu oznaczonego symbolem ZN3 oraz dla terenu MN12 od strony terenu oznaczonego symbolem ZN4 nakazuje się stosowanie ogrodzeń proekologicznych. Zakazuje się realizacji ogrodzeń innych niż w formie żywoplotu na terenie oznaczonym symbolem ZNw, ZN3, ZN4.

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:

- o 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,
- o przed wprowadzeniem ścieków opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych ścieków do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi,
- o zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych.

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

- o przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- o 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. Powyższe nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego z obowiązującym wymogiem uzyskania przewidzianych przepisami zezwoleń na odstępstwo od zakazów w rozumieniu przepisów o ochronie przyrody, obiektów istniejących.

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.

Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, określone w przepisach odrębnych, należy stosować odpowiednio:

- o dla terenów oznaczonych symbolami MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - o dla terenów oznaczonych symbolami Up – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - o dla terenów oznaczonych symbolami RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - o dla terenów oznaczonych symbolami ZN, ZNw – jak dla terenów rekreacyjnowypoczynkowych.
- **Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią** – teren objętego przedsięwzięciem deweloperskim jest na obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych (teren położony w obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego o głębokości zalewu do 4 m lub do 2 m). Lokalizacja inwestycji, w szczególności obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi, może stanowić zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz mienia. Zabudowa oraz zagospodarowanie terenu powinno uwzględnić istniejące ryzyko powodziowe.
 - **Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – brak ustaleń dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.
 - **Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** – teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim leży w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła) i w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 222. Teren objęty przedsięwzięciem deweloperskim jest na obszarze obejmującym tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych.
 - **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji** – 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, zapewniającą

połączenie obszaru objętego planem z wiejską i miejską częścią gminy. 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.

Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się wydzielenie i realizację dojazdów, przy spełnieniu następujących wymagań:

- o szerokość dojazdu nie mniej niż 8 m przy czym, dla dojazdów obsługujących mniej niż 5 działek budowlanych dopuszcza się szerokość 6 m,
- o dla nieprzelotowego zakończenia dojazdu (zakończanego "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 12,5x12,5 m.

Potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu. 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.

- **Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej** - Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się: tereny dróg publicznych oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD1 do KDD12. Dopuszcza się inne tereny inwestycyjne poza wymienionymi w pkt 1 w przypadku infrastruktury istniejącej.

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

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

Ustalenia dla systemu kanalizacji i oczyszczania ścieków komunalnych:

- o ścieki komunalne odprowadzane za pośrednictwem sieci gminnej do gminnej oczyszczalni ścieków położonej w Łomiankach,
- o minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych - 63 mm;
- o minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych - 200 mm;
- o dla terenów położonych poza aglomeracją odprowadzanie ścieków do instalacji lub urządzeń określonych w przepisach odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach.

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

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

Ustalenia dla systemu elektroenergetycznego:

- o zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej rozdzielczej lub z instalacji wykorzystujących OZE;
- o przy rozbudowie, budowie i przebudowie sieci elektroenergetycznej rozdzielczej nakazuje się stosować linie kablowe (podziemne);
- o przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wewnętrzne, jak i słupowe;
- o w przypadku zaopatrzenia z instalacji wykorzystujących OZE dopuszcza się wyłącznie mikroinstalacje fotowoltaiczne oraz małe instalacje fotowoltaiczne o mocy nie przekraczającej 100 kW.

Ustalenia dla systemu gazowego - minimalna średnica nowobudowanych sieci: dla niskiego ciśnienia – 32 mm; dla średniego ciśnienia – 40 mm.

Ustalenia dla systemu zaopatrzenia w ciepło:

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

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

Wymagania systemu gospodarowania odpadami:

- o każda nieruchomość powinna mieć przynajmniej jedno miejsce gromadzenia odpadów komunalnych (śmietnik);
- o miejsca odbioru odpadów komunalnych, przez co należy rozumieć miejsca opróżniania pojemników lub odbioru worków – muszą mieć bezpośredni dostęp dla samochodów ciężarowych wyspecjalizowanych służb;
- o 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).

5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne – etap I, przyjęty uchwałą nr XXXIII/378/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 2 października 2017 r., zmieniony 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

- **MN11** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - działki ewidencyjne nr 1474 (cz.), 510 (cz.), 511 z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,25,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych – 9 m, dla pozostałych budynków – 6 m,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny, lub jeden lokal usługowy w budynku mieszkaniowym jednorodzinnym, dla pozostałej zabudowy usługowej – 2,5 miejsca na 100 mkw. powierzchni użytkowej przy czym, dla obiektów o powierzchni użytkowej mniejszej niż 100 mkw. – 2 miejsca.
- **ZN4** – tereny zieleni w chronionym krajobrazie
 - działka ewidencyjna nr 1584 z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.
- **KDD10** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - działka ewidencyjna nr 532 (cz.) z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.
- **KDD11** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - działka ewidencyjna nr 532 (cz.) z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

- minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.
- **KDD12** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - działka ewidencyjna nr 1600 z obrębu 0010 Łomianki Dolne
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.
- **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej
 - działka ewidencyjna nr 532 (cz.), 1583 z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków, przyjęty uchwałą nr XXV/312/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 27 kwietnia 2017 r.

- **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - działki ewidencyjne nr 535 (cz.), 536/1, 536/2, 536/3, 536/4, 536/5, 536/6, 1581, 1582/1, 1582/2, 1582/3, 1582/4, 1582/5, 1582/6, 1633, 542/1, 543/1, 543/2, 544/1, 544/2, 544/3, 545 (cz.) z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,5,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 25%,
 - maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych – 9 m, dla pozostałych budynków – 6 m,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny.
- **MN2** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - działki ewidencyjne nr: 1635, 542/3, 543/4, 544/5, 545 (cz.) z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%,

- maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych – 9 m, dla pozostałych budynków – 6 m,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- minimalna liczba miejsc do parkowania - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny.
- **MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej
 - działki ewidencyjne nr: 546/7 (cz.), 546/19 (cz.), 546/18 (cz.), 546/17 (cz.), 546/16 (cz.), 546/15 (cz.), 546/14 (cz.), 546/13 (cz.), 546/12 (cz.), 546/11 (cz.), 546/10 (cz.), 546/32 (cz.), 546/31 (cz.), 546/30 (cz.), 546/29 (cz.), 546/28 (cz.), 546/27 (cz.), 546/21 (cz.), 546/20 (cz.), 546/3 (cz) z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 31%,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny.
- **MN4** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej
 - działki ewidencyjne nr: 546/22 (cz.), 546/23 (cz.), 546/24 (cz.), 546/25 (cz.), 546/26 (cz.) z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,7,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 31%,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 8 m,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca na jedno mieszkanie lub jeden lokal mieszkalny.
- **R1** – tereny rolnicze
 - działki ewidencyjne nr: 535 (cz.), 1580 (cz.), 546/3 (cz.) z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie określono,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.
- **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej
 - działki ewidencyjne nr 16343, 542/2, 543/3, 544/4, 545 (cz.), 546/22 (cz.), 546/7 (cz.) z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,

- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
- maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.
- **KDD1** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - działka ewidencyjna nr 1636 z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.
- **KDD2** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - działki ewidencyjne nr 1637, 542/4, 543/5, 544/6, 545 (cz.), 5469 (cz.) z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Jeziorna”, przyjęty uchwałą nr XXIII/284/2017 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 2 lutego 2017 r.

- **MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - działki ewidencyjne nr 579/6 (cz.), 579/5 (cz.), 579/4, 579/12, 579/11, 583/4 (cz.), 583/3, 583/2, 584/4 (cz.), 584/3, 584/2, 585/4 (cz.), 585/3, 585/2, 586/4 (cz.), 586/3, 586/2, 587/4 (cz.), 587/3, 587/2, 588/4 (cz.), 589/4 (cz.) z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,3,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%,
 - maksymalna wysokość zabudowy – dla budynków mieszkalnych – 9 m, dla garaży i budynków gospodarczych – 6 m,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - 2 miejsca na jedno mieszkanie lub lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej.
- **KDD1** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

- działki ewidencyjne nr 578 (cz.), 579/1 (cz.) z obrębu 0010 Łomianki Dolne i dz. ew. nr: 78/1 (cz.), 29/1 (cz.) z obrębu 0006
- maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
- maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
- minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.
- **KDD2** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
 - działki ewidencyjne nr 578 (cz.), 579/2, 583/1, 584/1, 585/1, 586/1, 587/1, 588/3, 589/3 (cz.) z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łomianki Centrum”, przyjęty uchwałą nr LV/414/2010 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 04 listopada 2010 r.

- **1MN1** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średniej intensywności
 - działki ewidencyjne nr 38/8 (cz.), 37/1, 37/2, 37/3, 37/4, 37/5, 37/6, 37/7, 37/8. 38/1, 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, 38/6, 38/7, 35 (cz.), 437, 438, 439, 433 (cz.), 436 (cz.), 30/7, 30/6, 30/9 (cz.), 30/8 (cz.), 30/3 (cz.), 30/4 (cz.), 30/5 (cz.) z obrębu 0006
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,4 (dla zabudowy jednorodzinnej w układzie wolnostojącym), 0,45 (dla zabudowy jednorodzinnej w układzie bliźniaczym),
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,3,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, 2 miejsca na jeden budynek jednorodzinny.
- **1MN3** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej
 - działki ewidencyjne nr 30/33, 30/34, 30/35, 30/36, 451, 30/39, 30/40, 30/41, 30/42, 30/43. 30/44, 30/45, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 30/55, 30/57. 30/59, 30/61 z obrębu 0006
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,8 (dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej), 0,4 (dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej), 0,45 (dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej),
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – brak ustaleń w planie,

- maksymalna powierzchnia zabudowy – 0,4 (dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej), 0,25 (dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej), 0,3 (dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej),
 - maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż w stanie istniejącym (dla zabudowy istniejącej), 50% (dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej), 60% (dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej),
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - 1 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, 2 miejsca na jeden budynek jednorodzinny.
- **41KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowe
 - działki ewidencyjne nr 30/22, 30/62, 30/5 (cz.), 29/1 (cz.) z obrębu 0006
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – nie określono,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A, przyjęty uchwałą nr VIII/52/2011 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 9 czerwca 2011 r., zmieniony uchwałą nr LXXXIV/595/2023 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części Łomianki Pawłowo część A

- **3KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowe
 - działki ewidencyjne nr 513/2 (cz.), 512/5 (cz.) z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.
- **1KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowe
 - działka ewidencyjna nr 512/6 (cz.) z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.
- **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej

- działki ewidencyjne nr 512/9 (cz.), 513/3 (cz.), 513/2 (cz.), 512/5 (cz.) z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
- maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
- maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 15%,
- minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.
- **4ZP/WS** – tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy
 - działki ewidencyjne nr 513/3 (cz.), 513/2 (cz.), 512/5 (cz.) z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.
- **3ZP/WS** – tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy
 - działki ewidencyjne nr 512/9 (cz.), 512/6 (cz.), 513/3 (cz.), 513/2 (cz.), 512/5 (cz.) z obrębu 0010 Łomianki Dolne,
 - maksymalna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy – nie określono,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – nie określono,
 - maksymalna wysokość zabudowy – nie określono,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 90%,
 - minimalna liczba miejsc do parkowania - nie określono.

Warszawa, dn. 26.05.2026 r.

Dział analiz Tabelaofert świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

Oferta działu obejmuje monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowanie opinii o projekcie, sporządzenie biznesplanu i strategii marketingowej, dekompozycję cen mieszkań, opracowanie prospektu informacyjnego, wykonanie analiz preferencji nabywców i prognoz rozwoju rynku oraz współpracę z architektami przy opracowywaniu projektu architektonicznego.

Ponadto, dział analiz Tabelaofert gwarantuje profesjonalne wsparcie we wszystkich fazach realizacji projektu inwestycyjnego poczynając od projektu koncepcyjnego poprzez pełne przygotowanie inwestycji i doradztwo podczas jej realizacji, aż po kompleksową obsługę sprzedażową. Dział analiz Tabelaofert obsługuje deweloperów z całego kraju, banki, fundusze inwestycyjne oraz prywatnych inwestorów.

OFERTA

- Opinia o projekcie deweloperskim
- Rekomendacja projektu deweloperskiego
- Dekompozycja cen mieszkań
- Strategia marketingowa
- Analiza preferencji nabywców mieszkań i domów
- Monitoring rynku
- Analizy kwartalne rynku mieszkaniowego
- Analiza konkurencji
- Analiza rynku najmu – inwestycje mieszkaniowe na wynajem, condo hotele, apartamenty wakacyjne, akademiki, co-living, senior houses
- Przegląd innowacyjnych rozwiązań deweloperskich
- Prospekt informacyjny
- Memorandum inwestycyjne
- Doradztwo w zakresie inwestycji publicznych
- Współpraca z architektami, ocena projektów architektonicznych
- Restrukturyzacja projektu deweloperskiego
- Due Dilligence dewelopera
- Doradztwo strategiczne
- Doradztwo transakcyjne
- Biznes plan
- Consulting kompleksowy

KONTAKT

Tabelaofert.pl Sp. z o.o.

dział analiz

The Park Warsaw

ul. Krakowiaków 50 bud. B1, piętro 3

02-255 Warszawa

✉ trends@tabelaofert.pl

Ewa Palus

☎ +48 508 405 282

✉ ewa.palus@tabelaofert.pl

NIP: 5222895454

KRS: 0000315301

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy

XIV Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy: 851 000,00 ZŁ

Zarząd:

Prezes: Maciej Dymkowski

Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz Tabelaofert.pl Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje w tym inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego raportu. Kopiowanie, modyfikowanie, używanie części lub całości raportu oraz wykorzystywanie informacji w nim zawartych do sporządzenia innych dokumentów bez uprzedniej zgody Tabelaofert.pl Sp. z o.o. jest zabronione.