

**Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr VIII / 54 / 2011  
Rady Miejskiej w Łomiankach  
z dnia 09 czerwca 2011 roku**

W załączniku do uchwały Nr XLIII/293/2006 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 11 lipca 2006 r. wprowadza się następujące zmiany:

1. W części II: „Kierunki polityki przestrzennej – ustalenia ogólne”, w rozdziale trzecim, pn.: „Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej w tym wyłączone z zabudowy”, akapit trzeci zdanie drugie otrzymuje brzmienie: „Należy przyjąć zasadę *ograniczenia* wprowadzanej zabudowy na obszar Doliny Łomiankowskiej, za wyjątkiem obszaru PO 4.2a.”  
Ponadto, na końcu rozdziału trzeciego, pn. „Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej w tym wyłączone z zabudowy” dodaje się zapis: „Według „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej - Etap III dla rzeki Wisły”, teren Doliny Łomiankowskiej (jednostka 4.2.a) leży w zasięgu potencjalnego zagrożenia powodziowego rzeki Wisły. Inwestor podejmujący działania inwestycyjne na ww. terenie powinien być poinformowany o potencjalnym zagrożeniu zalaniem wodą stuletnią.”
2. W części II: „Kierunki polityki przestrzennej – ustalenia ogólne”, w rozdziale dziewiątym, pn.: „Polityka planistyczna”, w „Polityce kreacji”, w „Strefie 9 – centralna nieciągła” po pkt 9.4 dodaje się pkt 9.6 o treści: „Dąbrowa Leśna, Buraków.”
3. W części III: „Kierunki polityki przestrzennej – ustalenia szczegółowe”, w rozdziale pierwszym, pn.: „System odniesień przestrzennych”, w „Strefie 4 – Dolina Łomiankowska”, na końcu pkt 4.2 dodaje się zapis: „Kępa Kiełpińska”. Następnie po pkt 4.2 dodaje się pkt 4.2a w brzmieniu: „Łomianki Dolne, Łomianki Baczyńskiego, Łomianki Prochownia”. W tym samym rozdziale, w „Strefie nieciągłej” skreśla się treść pkt 9.6 zastępując ją następującym brzmieniem: „Dąbrowa Leśna, Buraków”.
4. W części III: „Kierunki polityki przestrzennej – ustalenia szczegółowe”, w rozdziale drugim, pn.: „Kierunki polityki przestrzennej - ustalenia szczegółowe”, w tabeli, w kolumnie pierwszej: „Strefy i jednostki – charakterystyka”, w „Strefie 4 – Dolina Łomiankowska” do wykazu jednostek, do pkt 4.2, po wyrazie: „Buraków” dopisuje się: „Kępa Kiełpińska, Łomianki Baczyńskiego, Łomianki Pawłowo”. Następnie po pkt 4.2 dodaje się pkt. 4.2a w brzmieniu: „Łomianki Dolne, Łomianki Baczyńskiego, Łomianki Prochownia.”
5. W części III: „Kierunki polityki przestrzennej – ustalenia szczegółowe”, w rozdziale drugim, pn.: „Kierunki polityki przestrzennej - ustalenia szczegółowe”, w kolumnie trzeciej tabeli, tj. „Zasady zagospodarowania, w „Strefie 4 – Dolina Łomiankowska”, w zdaniu drugim, po pkt 3 dodaje się zapis „w jednostce 4.2a - Łomianki Dolne dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową (o uciążliwościach



nie przekraczających granic poszczególnych działek) z funkcją mieszkaniową dla właściciela oraz zabudowę usług sportu i rekreacji.

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej może, w drodze aktu prawa miejscowego wprowadzić zakazy, o których mowa w art. 40 ust. 1 pkt 3 lub art. 82 ust.2 ustawy prawo wodne dotyczące zakazu lokalizowania inwestycji znacząco oddziałujących na środowisko oraz czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią. Dyrektor RZGW nie wprowadził żadnych ograniczeń w związku z ustawą prawo wodne na przedmiotowym terenie. W związku z powyższym nie ma w przedmiotowym obszarze przeciwwskazań do lokalizacji m.in. zabudowy mieszkaniowej. Inwestor rozpoczynający budowę powinien być jednak poinformowany o istniejącym zagrożeniu zalaniem wodą stuletnią.

W przypadku przeznaczenia na cele mieszkaniowe i usługowe poszczególnych działek, obowiązują następujące zasady:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca - obowiązujące standardy:

- powierzchnia działki minimum 1200 m<sup>2</sup>,
- wysokość zabudowy – maksimum 2 kondygnacje,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 70%;

b) zabudowa usługowa z funkcją mieszkaniową dla właściciela – obowiązujące standardy :

- powierzchnia działki minimum 1200 m<sup>2</sup>,
- wysokość zabudowy – maksimum 2 kondygnacje,
- powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%,
- usługi o uciążliwości nie przekraczającej granic działki.


Nie ustala się parametrów dla zabudowy terenów sportu i rekreacji. Parametry zabudowy określi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabezpieczając odpowiedni teren pod wyznaczoną funkcję. Rozmieszczenie poszczególnych funkcji w planie będzie uwzględniało zakazy zabudowy wynikające ze stref uciążliwości urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy określi także układ ulic w obszarze PO 4.2a.

Proponuje się lokalizację terenów sportowo - rekreacyjnych wzdłuż istniejącego cieków wodnego. Wyżej wymienione tereny wymagają znacznych powierzchni, w związku z czym ich lokalizacja powinna być zgodna z zasadami ochrony środowiska.

Powyższe działania mają na celu kształtowanie prospołecznego modelu gminy i tworzenie klimatu integracji mieszkańców.

Przy planowaniu zabudowy na obszarze PO 4.2a należy uwzględnić strefy uciążliwości, wynikające z ulokowania na nim urządzeń infrastruktury technicznej w postaci:

- linii elektroenergetycznej 400 kV,
- gazociągu o średnicy 400 mm,



- ropociągu o średnicy 245 mm, oraz oczyszczalni ścieków.

W związku z planowanym powiększeniem oczyszczalni ścieków może również zwiększyć się strefa jej uciążliwości. Powiększenie terenu oczyszczalni ścieków powinno być przeprowadzone w oparciu o przepisy odrębne.

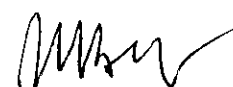
Przez przedmiotowy obszar będzie przebiegać druga nitka gazociągu wysokiego ciśnienia (wzdłuż istniejącego gazociągu) relacji Rembelszczyzna – Huta – Mory, której celem jest poprawa zasilania gazem północno-zachodniej części Warszawy oraz gmin sąsiednich – w tym Gminy Łomianki. Budowa w/w gazociągu będzie wymagała wprowadzenia strefy uciążliwości, a co za tym idzie wyłączy część terenu spod zabudowy.

Przez jednostkę PO 4.2a przebiega ciek wodny. Ważne z punktu widzenia gminy jest jego zachowanie i modernizacja (udrożnienie). Po udrożnieniu w/w cieku wodnego będzie możliwość odprowadzania do niego czystej wody z oczyszczalni ścieków, co pozwoli na podniesienie poziomu wód w niżej położonych zbiornikach wodnych. Działanie to przyczyni się do podniesienia atrakcyjności turystycznej gminy.

Zagospodarowanie jednostki 4.2.a. powinno uwzględniać istniejące zagrożenia, jej położenie w zasięgu zalania przez powódź oraz zabezpieczenie ochrony stosunków wodnych i roślinności.

Dopuszcza się lokalizację funkcji związanych z obsługą mieszkańców.”

6. W części III: „Kierunki polityki przestrzennej – ustalenia szczegółowe”, w rozdziale drugim, pn.: „Kierunki polityki przestrzennej - ustalenia szczegółowe”, w tabeli, w kolumnie pierwszej: „Strefy i jednostki – charakterystyka”, w „Strefie 7 – miejska”, po zdaniu drugim, po wyrazie „powierzchnia” skreśla się wyrazy w ten sposób, że zamiast wyrazów: „439 ha” wpisuje się: „ok. 423 ha.”
7. W części III: „Kierunki polityki przestrzennej – ustalenia szczegółowe”, w rozdziale drugim, pn.: „Kierunki polityki przestrzennej - ustalenia szczegółowe”, w tabeli, w kolumnie pierwszej: „Strefy i jednostki – charakterystyka”, w „Strefie 9 – Centralna nieciągła”, w zdaniu drugim skreśla się treść pkt 9.6 zastępując go brzmieniem: „wschodnia część Dąbrowy Leśnej oraz południowo - zachodnia Burakowa, powierzchnia około 49 ha.”  
Ponadto, po zdaniu: „Obszar w całości położony w strefie ochronnej KPN oraz w strefie ochrony urbanistycznej WOChK (jednostka 9.1.)” skreśla się wyrazy: „Łączna powierzchnia 192 ha” zastępując je wyrazami: „Łączna powierzchnia ok. 208 ha.”
8. W części III: „Kierunki polityki przestrzennej – ustalenia szczegółowe”, w rozdziale drugim, pn.: „Kierunki polityki przestrzennej - ustalenia szczegółowe”, w tabeli, w kolumnie trzeciej: „Zasady zagospodarowania, w „Strefie 9 – Centralna nieciągła”, w „funkcji dominującej” dodaje się pkt 2 w brzmieniu:  
„obszar przywęzłowy 9.6. - obszar rozmieszczenia obiektów handlowo - usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (wschodnia część Dąbrowy Leśnej oraz południowo - zachodnia Burakowa),



- dopuszcza się lokalizację obiektów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Ponadto przewiduje się budowę obiektów obsługi komunikacyjnej, stacji paliw, obiektów obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, drobny handel i gastronomię wraz z parkingami i infrastrukturą towarzyszącą.

Dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania odnośnie terenu już zainwestowanego (np. zabudowa mieszkaniowa przy ul. Kolejowej, Pancierz).

Minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla terenów zabudowy wielkopowierzchniowych obiektów handlowych 40 %, dla terenu już zainwestowanego (np. zabudowa mieszkaniowa przy ul. Kolejowej, Pancierz) – 70 %.

Przy lokalizacji obiektów należy zwrócić uwagę na strefy uciążliwości infrastruktury technicznej zlokalizowanej w jednostce, w postaci:

- linii elektroenergetycznych 400 kV, 220 kV, 110 kV;

- ropociągu DN 250.

W jednostce PK 9.6 istniało składowisko odpadów. Teren po składowisku został uprzątnięty a zgromadzone odpady przewiezione w inne miejsce i poddane procesowi unieszkodliwiania. Przy podjęciu działań inwestycyjnych na przedmiotowym terenie lokalizacja ujęć wody powinna być poprzedzona odpowiednimi badaniami składu fizyko-chemicznego wody w celu potwierdzenia jej przydatności do spożycia.

Biorąc pod uwagę, że ulokowane w tym miejscu obiekty handlowe spowodują znaczny wzrost ruchu transportowego na styku: gmina Łomianki – Warszawa należy zapewnić mieszkańcom miasta i gminy dogodny dojazd do miejsca zamieszkania. W tym celu należy zorganizować węzeł komunikacyjny w porozumieniu z administratorem drogi krajowej nr 7 (Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad). Rozjazd powinien być zlokalizowany na skrzyżowaniu ulicy Warszawskiej z DK 7 lub ul. Brukowej z DK 7. Wskazaniem jest aby transport krajowy przebiegał wiaduktem zapewniając bezkolizyjną jazdę w kierunku Olsztyna i Gdańska. Pod wiaduktem powinien być natomiast zapewniony przejazd i przejście mieszkańcom Łomianek bezpośrednio z ulicy Warszawskiej lub w ulicę Brukową.

Wykonanie zamierzonego zadania w jednostce 9.6 bez realizacji w/w rozwiązań komunikacyjnych jest niemożliwe.”

Poniżej skreśla się tekst: „Obszar przywęzłowy 9.6. Buraków - dopuszcza się lokalizację parku handlowego" o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, pod warunkiem ograniczenia łącznej pow do max. 30 000 m<sup>2</sup> p.c. oraz zaspokojenia potrzeb parkingowych na własnym terenie (10 m. p./100 m<sup>2</sup> p.c. obiektu).”

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Miejskiej w Łomiankach

  
Wojciech Berger