

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

## **STUDIUM UWAUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŁOMIANKI**

SPORZĄDZIŁ:  
BURMISTRZ ŁOMIANEK  
ul. Warszawska 115  
05-092 Łomianki

# WPROWADZENIE

## Podstawa formalno – prawna

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki (zwane dalej Studium), jest dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego, sporządzanym na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015, poz. 199 z późniejszymi zmianami) - zwaną dalej Ustawą o.p.i.z.p.

Studium nie jest prawem miejscowym ale jego postanowienia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Niniejsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki wynika bezpośrednio z podjęcia przez Radę Miejską w Łomiankach uchwały nr XLIII/261/2013 z dnia 23 maja 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium, zmienionej uchwałą nr V/48/2015 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 12 marca 2015 r.

Studium sporządził Burmistrz według procedury określonej w art.11 Ustawy o.p.i.z.p i przedstawił Radzie Miejskiej do uchwalenia.

## Zmiany Studium

Pierwsze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta i gminy Łomianki Rada Miejska przyjęła 6 lutego 2002 roku uchwałą nr XXXV/252/2002. Studium Rada Miejska dwukrotnie zmieniała: uchwałą nr XLIII/293/2006 z dnia 11 lipca 2006 r. oraz uchwałą nr XIX/103/2011 z dnia 22 grudnia 2011r.

Pierwsza zmiana Studium dotyczyła głównie dostosowania zapisów Studium do wymogów nowej Ustawy o.p.i.z.p, ponadto częściowych zmian w planowanym systemie komunikacji oraz zmian w zasadach zagospodarowania stref i jednostek przestrzennych (w tym wydzielenia nowych jednostek).

Druga zmiana Studium dotyczyła zmian kierunków polityki przestrzennej dla wydzielonych obszarów A (południowa część Łomianek Dolnych oraz fragment osiedla: Łomianki Baczyńskiego i Łomianki Prochownia) i B (wschodnia część Dąbrowy Leśnej oraz południowo-zachodnia część Burakowa). W jej ramach dokonano przede wszystkim zmiany przeznaczenia działek rolnych na budowlane i usługowe oraz dopuszczono lokalizację obiektów handlowo-usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

O przystąpieniu do prac nad kolejną zmianą Studium zaważyły wnioski z "Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Łomianki w okresie 2009-2012 wraz z przewidywaniami i kierunkami działań dotyczącymi przyszłego rozwoju" wskazujące na konieczność aktualizacji zapisów obowiązującego Studium, a tym samym wypełnienie wymogu wynikającego z art. 32 Ustawy o.p.i.z.p;

Jako główne przyczyny należy wymienić:

- 1) konieczność analizy, weryfikacji i aktualizacji uwarunkowań, potrzeb i barier rozwojowych;
- 2) konieczności aktualizacji kierunków zagospodarowania przestrzennego w dostosowaniu do sygnalizowanych przez mieszkańców potrzeb oraz zmieniających się uwarunkowań;

- 3) dostosowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego Łomianek do konstytucyjnej zasady zrównoważonego rozwoju;
- 4) rozbieżność między postanowieniami Studium a wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy; uchwalenie planów zgodnych ze Studium niesie za sobą w takich przypadkach ryzyko odszkodowań;
- 5) niejasność lub niejednoznaczność niektórych postanowień Studium;
- 6) brak możliwości realizacji przewidzianych w Studium rozwiązań komunikacyjnych (w związku z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy);
- 7) presja mieszkańców i innych inwestorów na realizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego na gruntach rolnych, materializowana w postaci bardzo licznych wniosków o wydanie decyzji o warunkach zabudowy;
- 8) duża liczba wniosków mieszkańców wskazujących na potrzebę wyznaczenia nowych kierunków zagospodarowania, zaktualizowanych o współczesne wymagania i potrzeby rozwojowe gminy Łomianki.

Niniejsza zmiana Studium obejmuje dostosowanie zapisów Studium w zakresie zarówno uwarunkowań, czyli zagadnień, które uwzględnia się w założeniach polityki przestrzennej gminy, jak również właściwych postanowień Studium, jakimi są kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy i wskaźniki zagospodarowania terenu. Prace planistyczne nad zmianami dotyczyły przede wszystkim:

- 1) opracowania aktualnej ekofizjografii podstawowej dla obszaru miasta i gminy Łomianki z elementami opracowania ekofizjograficznego problemowego dotyczącego zagadnień związanych z prawną ochroną przyrodniczą oraz zagrożeniem występowania powodzi,
- 2) aktualizacji uwarunkowań rozwoju;
- 3) modyfikacja struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy zgodnie ze zmianami, jakie nastąpiły w zagospodarowaniu terenu wraz z przypisaniem poszczególnym strefom zaktualizowanych kierunków zagospodarowania przestrzennego;
- 4) modyfikacja wskaźników zagospodarowania dla poszczególnych stref funkcjonalno-przestrzennych gminy, w dostosowaniu do oczekiwań właścicieli lub inwestorów;
- 5) stworzenie możliwości zagospodarowania gruntów rolnych odłogowanych lub o niskiej przydatności rolniczej położonych poza najcenniejszymi formami ochrony przyrody, jako ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej;
- 6) modyfikacji układu drogowego w dostosowaniu do planowanych inwestycji ponadlokalnych oraz oczekiwanego rozwoju strefy osadniczej gminy;
- 7) dostosowaniu gminnej polityki ochrony środowiska do obowiązujących przepisów.

Obecna zmiana Studium została przygotowana jako tekst jednolity ze względu na:

- 1) konieczność aktualizacji praktycznie wszystkich rozdziałów dotyczących uwarunkowań,
- 2) daleko idące zmiany w strefowaniu funkcjonalno-przestrzennym,
- 3) znaczną modyfikację kierunków, zasad i wskaźników zagospodarowania, zarówno w warstwie merytorycznej jak i w formie zapisu,
- 4) konieczność uzyskania czytelności dokumentu; dwukrotna zmiana dokumentu z 2006 roku, spowodowała, że dokument zmiany Studium z dnia 22 grudnia 2011r, zawierał zarówno usunięte fragmenty poprzednich zmian (przekreślone lub w nawiasie) jak i wstawiał nowe zapisy wyróżnione trzema rodzajami czcionki, co czyniło dokument zupełnie niezrozumiałym nie tylko dla mieszkańców ale także urzędników.

## **Części składowe dokumentu studium**

Dokument studium złożony jest z niniejszej części tekstowej oraz z części graficznej, na którą składają się rysunki:

- 1) Uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego - skala 1:10 000,
- 2) Uwarunkowania – zagrożenie powodziowe – skala 1:10 000,
- 3) Kierunki zagospodarowania przestrzennego - skala 1:10 000,
- 4) Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej - skala 1:10 000,
- 5) Polityka przestrzenna - skala 1:10 000.

Studium uzupełnia:

załącznik 1 - analiza demograficzna

## Spis treści

1	UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....	7
1.1	WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW .....	7
1.1.1	Ludność .....	7
1.1.2	Mieszkalnictwo .....	8
1.1.3	Oświata.....	8
1.1.4	Pomoc społeczna .....	8
1.1.5	Administracja publiczna.....	9
1.1.6	Działalność kulturalna.....	9
1.1.7	Sport i Turystyka .....	9
1.1.8	Ochrona zdrowia .....	10
1.2	ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA .....	10
1.3	DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU .....	11
1.3.1	Podział administracyjny i struktura funkcjonalno-przestrzenna .....	11
1.3.2	Przeznaczenie terenu – dokumenty planistyczne .....	11
1.3.3	Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.....	14
1.3.4	Stan prawny gruntów .....	14
1.4	ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE.....	15
1.4.1	Położenie .....	15
1.4.2	Budowa geologiczna i rzeźba terenu.....	15
1.4.3	Gleby .....	16
1.4.4	Klimat i warunki aerosanitarne .....	16
1.4.5	Wody powierzchniowe.....	17
1.4.6	Zasoby wód podziemnych.....	17
1.4.7	Wymagania ochrony zasobów wodnych.....	18
1.4.8	Środowisko biotyczne .....	18
1.4.9	Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody..	19
1.4.10	Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów leśnych.....	29
1.4.11	Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych.....	29
1.4.12	Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych .....	30
1.4.13	Złoża kopalin i tereny górnicze .....	30
1.4.14	Kompleksy składowania dwutlenku węgla .....	30
1.4.15	Powiązania przyrodnicze .....	30
1.4.16	Podsumowanie uwarunkowań środowiska przyrodniczego .....	30
1.5	DZIEDZICTWO KULTUROWE I ZABYTKI .....	31
1.5.1	Zabytki .....	31

1.5.2	Krajobraz kulturowy .....	32
1.5.3	Dobra kultury współczesnej .....	33
1.6	TRANSPORT I UKŁAD DROGOWY.....	33
1.6.1	Układ drogowy .....	33
1.6.2	Transport publiczny.....	34
1.6.3	Uwarunkowania komunikacyjne - podsumowanie .....	34
1.7	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I GOSPODARKA KOMUNALNA.....	35
1.7.1	Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	35
1.7.2	Zaopatrzenie w wodę .....	35
1.7.3	Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków .....	36
1.7.4	Zaopatrzenie w energię ciepłą.....	36
1.7.5	Zaopatrzenie w gaz.....	36
1.7.6	Gminna gospodarka odpadami.....	37
1.7.7	Chowanie zmarłych.....	37
1.7.8	Odprowadzenie i zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych .....	37
1.8	WYMAGANIA OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ .....	38
1.9	ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.....	39
1.10	POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY .....	39
1.10.1	Atuty i szanse rozwojowe.....	39
1.10.2	Słabości i ograniczenia rozwoju .....	40
2	KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO .....	42
2.1	CELE ROZWOJU.....	42
2.1.1	Cele ekologiczne .....	42
2.1.2	Cele społeczne .....	43
2.1.3	Cele infrastrukturalne .....	44
2.1.4	Cele transportowe.....	44
2.2	KIERUNKI ROZWOJU PODSTAWOWYCH STREF ŻYCIA MIESZKAŃCÓW: MIESZKANIE, PRACA, OBSŁUGA.....	45
2.2.1	Potencjalna liczba ludności .....	45
2.2.2	Mieszkanie .....	45
2.2.3	Praca .....	45
2.2.4	Obsługa mieszkańców .....	45
2.3	KIERUNKI ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM .....	47
2.3.1	Zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....	47
2.3.2	Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania terenów.....	47
2.3.3	Wskaźniki zagospodarowania terenów .....	59

2.3.4	Maksymalna chłonność terenu przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	64
2.3.5	Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów .....	66
2.3.6	Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego .....	71
2.3.7	Kierunki rozwoju systemów komunikacji.....	73
2.3.8	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej .....	77
2.3.9	Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.....	80
2.3.10	Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	80
2.3.11	Ogólnodostępne przestrzenie publiczne .....	82
2.3.12	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.....	83
2.3.13	Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego .....	83
2.3.14	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	83
2.3.15	Obszary zagrożone powodzią i podtopieniami.....	84
2.3.16	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.....	85
2.3.17	Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.....	86
2.3.18	Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii.....	86
3	Spis tabel .....	86
4	Słowniczek pojęć i skrótów.....	87

# 1 UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## 1.1 WARUNKI I JAKOŚĆ ŻYCIA MIESZKAŃCÓW

### 1.1.1 Ludność

#### Ludność w mieście i na wsi - demografia

W roku 2013 gmina liczyła 25 013 mieszkańców. W mieście mieszka 16 639 osób, co stanowi 67 % ogólnej liczby mieszkańców gminy, natomiast ludność części wiejskiej wynosi 8 374 osób, co stanowi 33% ogólnego zaludnienia. Przy powierzchni 39 km<sup>2</sup> gęstość zaludnienia wynosi 641 osób/km<sup>2</sup>. Saldo migracji wynosi 324 osoby. Wskaźnik przyrostu naturalnego jest dodatni, na poziomie 54 ‰.

Na 100 mężczyzn w gminie przypada 107 kobiet i jest to wskaźnik zbliżony do średniego dla gmin miejsko-wiejskich w woj. mazowieckim i znacznie niższy od wskaźnika dla m. st. Warszawy, który wynosi 118 kobiet / 100 mężczyzn.

**Tabela 1. Zmiany w zaludnieniu gminy w latach 2004 - 2013.**

rok	Łomianki gmina		miasto		wieś	
	liczba ludności (os.) [faktyczne miejsce zam. GUS]	przyrost roczny	liczba ludności (os.)	przyrost roczny	liczba ludności (os.)	przyrost roczny
2004	21259	-	15196	-	6063	-
2005	21773	2,4%	15602	2,6%	6171	1,8%
2006	22155	1,7%	15875	1,7%	6280	1,7%
2007	22826	2,9%	16284	2,5%	6542	4,0%
2008	23155	1,4%	16374	0,5%	6781	3,5%
2009	23496	1,5%	16437	0,4%	7059	3,9%
2010	23794	1,3%	16382	-0,3%	7412	4,8%
2011	24231	1,8%	16481	0,6%	7750	4,4%
2012	24651	1,7%	16600	0,7%	8051	3,7%
2013	25013	1,4%	16639	0,2%	8374	3,9%
średnio w latach 2004-13	375,4	1,5%	144,3	0,9%	231,1	2,8%
przyrost 10-letni	3754	15,0%	1443	8,7%	2311	27,6%

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS w Warszawie

Prognozuje się, że do 2025 r. przy utrzymaniu się dotychczasowych trendów (0,1 - 0,2% wzrostu dla miasta i 3,5 - 4% dla wiejskiej części gminy) zaludnienie gminy nie przekroczy 30 tys. z czego niespełna 17 tys. w mieście i ok. 13 tys. na wsi. Biorąc pod uwagę podaż terenów budowlanych w gminach bezpośrednio sąsiadujących z Warszawą, kiepską sytuację demograficzną Polski, emigrację zarobkową z Polski i osłabiające się tempo migracji do Obszaru Metropolitalnego Warszawy OMW - może się okazać, że do 2025 roku Łomianki nie osiągną takiej liczby mieszkańców a zaludnienie ustabilizuje się na poziomie 27 - 28 tys.



## Ludność i użytkowanie gruntów

Z informacji zawartych w Banku Danych Regionalnych GUS w Warszawie, na podstawie analizy danych Narodowego Spisu Powszechnego w 2010 r. na temat ludności i użytkowania gruntów wynika, że gmina Łomianki jest w znikomym stopniu rolnicza. Ogółem w całej gminie są 344 gospodarstwa rolne. Liczba podmiotów zatrudnionych w sektorze rolnym stanowiła 6% wszystkich podmiotów zarejestrowanych na terenie gminy Łomianki. Prawdopodobnie większość gospodarstw rolnych utrzymywana jest tylko ze względu na możliwość uzyskania warunków zabudowy dla zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych bądź możliwości otrzymania dopłat.

### **1.1.2 Mieszkalnictwo**

W 2012 r. wg. Banku Danych Regionalnych GUS w Warszawie przeciętnie na 1 osobę przypada 47,3 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania, podczas gdy w Powiecie Warszawskim Zachodnim – 39,1 m<sup>2</sup> i w województwie mazowieckim - 28,4 m<sup>2</sup>.

Ilość mieszkań komunalnych jest niewystarczająca w stosunku do potrzeb mieszkaniowych. Do gminnych zasobów mieszkaniowych należy 9 budynków komunalnych, posiadających łącznie 92 lokale mieszkaniowe. Dodatkowo budynki i mieszkania komunalne są w złym stanie technicznym i posiadają niski standard wyposażenia. Prawie wszystkie budynki wymagają remontu. W dobrym stanie jest budynek komunalny przy ul. Fabrycznej 2A w Łomiankach, który został wybudowany w 2009 roku.

**Tabela 2 Zasoby mieszkaniowe [2013r.]**

wyszczególnienie	ogółem	w tym			
		miasto		wieś	
mieszkania	9 179	5905	64%	3274	36%
izby	46 570	30 268	65%	16302	35%
m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	1192 650	765 439	64%	427 211	36%

Źródło: Bank Danych Regionalnych GUS w Warszawie, 2013r.

### **1.1.3 Oświata**

Na terenie gminy istnieją: 3 publiczne przedszkola prowadzone przez gminę posiadające łącznie 229 miejsc, 10 przedszkoli niepublicznych posiadających łącznie 557 miejsc, 6 niepublicznych punktów przedszkolnych posiadających łącznie 166 miejsc, oraz 6 szkół podstawowych posiadających łącznie 1550 miejsc (w tym 4 szkoły podstawowe prowadzone przez samorząd posiadające 1350 miejsc), 2 gimnazja prowadzone przez gminę posiadające łącznie 660 miejsc oraz 1 liceum ogólnokształcące publiczne prowadzone przez powiat (180 miejsc) (Źródło: Urząd Miejski w Łomiankach, 2014r.).

### **1.1.4 Pomoc społeczna**

W 2014 r. z różnych form pomocy w ramach zadań gminnych i zleconych skorzystało:

- 301 rodzin (bez świadczeń rodzinnych, funduszu alimentacyjnego i stypendium),
- 631 osobom przyznano świadczenia w ramach zadań własnych i zleconych bez względu na ich rodzaj, formę, liczbę oraz źródło finansowania,

- 773 rodzinom przyznano świadczenia rodzinne oraz świadczenia z funduszu alimentacyjnego,
- 68 osobom udzielono pomocy w formie stypendium,
- 14 osobom udzielono pomocy w formie zasiłku szkolnego,
- 4 rodziny korzystały z dodatku mieszkaniowego,
- wydano 1057 kart dla dużych rodzin (696 Kart Rodzina 3+ i 361 Kart Rodzina 4+).

Jako najczęściej powtarzające się przyczyny udzielenia pomocy należy wymienić: ubóstwo (170 rodzin), bezrobocie (143 rodziny), niepełnosprawność (70 rodzin), bezradność w sprawach opiekuńczo-wychowawczych prowadzenia gospodarstwa domowego (23 rodziny), alkoholizm (32 rodziny), długotrwała choroba (128 rodzin).

### **1.1.5 Administracja publiczna**

Urząd Miasta i Gminy Łomianki działa w trzech oddalonych od siebie budynkach, przy ul. Warszawskiej 71, Warszawskiej 115 (siedziba Burmistrza) oraz w Integracyjnym Centrum Dydaktyczno Sportowym przy ul. Staszica 2. Taka organizacja Urzędu jest niekorzystna zarówno dla pracowników jak i dla mieszkańców. Oba budynki zlokalizowane przy ul. Warszawskiej wymagają gruntownych remontów, głównie w zakresie infrastruktury oraz termomodernizacji.

### **1.1.6 Działalność kulturalna**

Kulturotwórczą i integracyjną funkcję pełni aktywnie działający Dom Kultury (od 2015 roku – Centrum Kultury). W 2012 r. została zakończona rozbudowa siedziby Domu Kultury, który obecnie ma dobrze wyposażone sale i pracownie, a także salę widowiskową. W obiektach Domu Kultury mieści się także Teatr Miejski.

Potrzeby czytelników zaspokaja Biblioteka Publiczna w Łomiankach wraz z dwiema filiami w Dziekanowie Nowym i Dąbrowie. Biblioteka prowadzi szeroką działalność kulturowo-oświatową w szkołach, organizuje spotkania, konkursy czytelnicze, rysunkowe itp.

### **1.1.7 Sport i Turystyka**

Gmina Łomianki ze względu na swoje położenie między Kampinoskim Parkiem Narodowym a Wisłą wyróżnia się wysokim potencjałem turystycznym i rekreacyjnym. Największą wartością turystyczną jest niezwykle bogate środowisko przyrodnicze: Puszcza Kampinoska oraz tereny łąk Doliny Łomiankowskiej wraz ze starorzeczem Wisły - układem jezior połączonych Strugą Dziekanowską.

W ciągu ostatnich lat obserwowana jest tendencja wzrostu zainteresowania sportem i turystyką jako formą spędzania wolnego czasu zarówno wśród mieszkańców Łomianek jak i mieszkańców Warszawy. Odpowiedzią na zapotrzebowanie są nowe inwestycje turystyczne i sportowe, zarówno finansowane z budżetu gminy (Orliki, place zabaw, skwery) jak i prywatne (szkoły tenisowe, stadniny, siłownie, kluby fitness).

Na obszarze Łomianek wyznaczone są szlaki turystyczne, szlaki konne i drogi rowerowe. Rozwijany jest system dróg rowerowych, w którym występują zarówno ścieżki rowerowe o funkcji krajoznawczej jak i drogi rowerowe stanowiące alternatywę dla komunikacji samochodowej. Gmina cyklicznie organizuje rajdy rowerowe oraz biegi.

Latem między Łomiankami – Burakowem a Warszawą – Białołęką kursuje prom pasażerski Warszawskich Linii Turystycznych.

W centrum Łomianek działa wybudowane w 2004 r. Integracyjne Centrum Dydaktyczno-Sportowe. Obiekt ten składa się ze szkoły oraz części sportowej wraz z aulą widowiskowo –

koncertową, łącząc w ten sposób kilka funkcji: sportową, edukacyjną, kulturową, społeczną. Program urządzeń sportowych uzupełnia miejskie boisko do piłki nożnej oraz dwa zespoły boisk typu „Orlik”. Na terenie gminy działa kilka prywatnych obiektów oferujących usługi z zakresu różnych form rekreacji, sportu i wypoczynku. Są to stajnie i szkoły jazdy konnej, korty tenisowe, kluby fitness i siłownie, szkoły tańca.

Zakładając, że miarą oferty wypoczynku codziennego jest wskaźnik powierzchni ogólnodostępnych urządzonych terenów zieleni na mieszkańca miasta, to Łomianki wypadają mizernie. Łączny udział terenów zieleni (place zabaw, boiska, skwery, jeziora z zielenią, lasy nieprywatne, ogrody działkowe) w powierzchni miasta wynosi 5,1%, z czego urządzone tereny zieleni zajmują zaledwie 0,5%. Wskaźnik m<sup>2</sup>/M (powierzchni terenów zieleni na mieszkańca) wynosi 25,5 a w przypadku urządzonych terenów zieleni - 2,7. Przyjmuje się, że dla dużych miast wskaźnik ten powinien wynosić ok. 50m<sup>2</sup>/M.

Słabo wykorzystany jest potencjał Strugi Dziekanowskiej i jezior starorzecza Wisły. W obowiązujących planach miejscowych układ starorzecza wskazywany jest jako kluczowy element systemu przyrodniczego Łomianek, jak również docelowego układu publicznych terenów zieleni realizującego potrzeby wypoczynku codziennego mieszkańców Łomianek oraz oferujący atrakcyjną przestrzeń dla turystyki krajoznawczej o znaczeniu ponadlokalnym. Obecnie w niewielkim stopniu rekreacyjnie użytkowane jest Jezioro Dziekanowskie, przy czym wypoczynek ma charakter żywiołowy, a tereny wokół jeziora nie są dostosowane do pełnienia takiej funkcji. Pozostałe jeziora oraz Struga Dziekanowska wymagają gruntownej rewitalizacji stosunków wodnych w tym zwiększenia retencji wodnej, odtworzenia przepływu i utrzymania lustra wody w zbiornikach. Po rewitalizacji niezbędna jest aktywna ochrona starorzecza zapewniająca z jednej strony warunki dla zachowania istniejących form ochrony przyrody i cennych siedlisk, a z drugiej strony urządzenie i utrzymywanie terenów zieleni gdzie możliwa będzie koncentracja różnych form sportu, rekreacji i turystyki. Utrudnieniem organizacji spójnego systemu starorzecza jest zróżnicowany stan własności gruntów.

### **1.1.8 Ochrona zdrowia**

Na terenie gminy znajdują się dwie przychodnie publiczne w tym nowy ośrodek zdrowia przy ul. Szpitalnej. Poza tym działają dwie duże prywatne przychodnie oraz liczne prywatne gabinety lekarskie o różnych specjalizacjach. Część mieszkańców korzysta ze specjalistycznej pomocy przychodni zlokalizowanych w Warszawie.

W Dziekanowie Leśnym działa Wojewódzki Szpital Dziecięcy im. Dzieci Warszawy

Lokalnie jakość życia mieszkańców obniżają następujące uciążliwości, mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia mieszkańców:

- ruch samochodowy związany z drogą krajową nr 7 będący źródłem nadmiernego hałasu i emisji spalin w strefie ok. 100 m od krawędzi jezdni;
- promieniowanie elektromagnetyczne i hałas emitowane przez linie wysokiego napięcia (400kV, 200kV i 110kV) szczególnie odczuwalne w Burakowie, Centrum Handlowym Auchan oraz we wschodnich krańcach Dąbrowy;
- zanieczyszczenia wody z indywidualnych ujęć wody w wiejskiej części gminy pozbawionej wodociągu;

## **1.2 ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA**

W Łomiankach nie występują zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz nie występują zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

Ryzyko wystąpienia poważnych awarii związane jest z przebiegającą przez teren Gminy przesyłową infrastrukturą techniczną o znaczeniu ponadlokalnym (sieci energetyczne 400, 200 i 110 kV, gazociąg wysokiego ciśnienia i ropociąg). Poważne awarie mogą wystąpić w sytuacji uszkodzenia kabli lub rur przesyłowych. Ryzykiem poważnej awarii obciążony jest także transport substancji niebezpiecznych drogą krajową nr 7.

Zagrożenie pożarowe ze względu na znikomy udział zabudowy drewnianej jest niewielkie. Pożarem zagrożone są odłogowane grunty Doliny Łomiankowskiej gdzie wiosną wypalane są chwasty. Przy długotrwałych suszach pożarem zagrożone są rozległe tereny leśne KPN jako wynik wypalania traw oraz braku zachowania należytej ostrożności przez turystów licznie odwiedzających park narodowy.

Zagrożenie powodziowe dotyczy ok. połowy obszaru gminy ale szczególne zagrożenie powodziowe występuje wyłącznie na obszarze ograniczonym wałem przeciwpowodziowym. Problematyka zagrożenia powodziowego została szczegółowo omówiona w rozdziale – wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Bezpieczeństwo publiczne zapewnia Komisariat Policji, Straż Miejska, Ochotnicza Straż Pożarna (Łomianki i Dziekanów Polski) i kilka prywatnych firm ochroniarskich. Komisariat Policji oraz biura Straży Miejskiej znajdują się w nowo oddanym budynku w centrum Łomianek przy ul. Warszawskiej 87. Ochotnicza Straż Pożarna ma swoją siedzibę w Łomiankach przy ul. Wiejskiej 12 oraz w Dziekanowie Polskim przy ul. Rolniczej 427.

### **1.3 DOTYCHCZASOWE PRZEZNACZENIE I ZAGOSPODAROWANIE TERENU**

#### **1.3.1 Podział administracyjny i struktura funkcjonalno-przestrzenna**

Łomianki prawa miejskie uzyskały 1 stycznia 1989 roku. Miejska część gminy składa się z 15 osiedli podzielonych drogą krajową nr 7 (DK7). Buraków, Łomianki Baczyńskiego, Łomianki Centralne, Łomianki Górne, Łomianki Majowe, Łomianki Pawłowo, Łomianki Powstańców, Łomianki Prochownia, Łomianki Stare, Łomianki Trylogia, Łomianki Fabryczne tworzą północną część miasta funkcjonalnie i krajobrazowo bardziej związaną z doliną Wisły.

Dąbrowa Leśna, Dąbrowa Rajska, Dąbrowa Zachodnia oraz Osiedle Równoległa (Łomianki Równoległa) – to osiedla bardziej związane z Puszcą Kampinoską, położone po południowej stronie DK7

Wiejską część gminy tworzy 9 sołectw: Łomianki Dolne, Łomianki Chopina, Dziekanów Bajkowy, Kiełpin, Kępa Kiełpińska, Dziekanów Leśny, Dziekanów Polski, Dziekanów Nowy i Sadowa.

W krajobrazie gminy granica między miejską a wiejską częścią gminy uległa zatarciu. W sołectwach sąsiadujących z miastem (Łomianki Chopina, Dziekanów Bajkowy, Dziekanów Leśny i znaczna część Kiełpina) dawno zaprzestano produkcji rolnej a tereny zabudowują się mniej lub bardziej intensywną zabudową mieszkaniową jednorodziną.

#### **1.3.2 Przeznaczenie terenu – dokumenty planistyczne**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki obowiązuje od 2002 r.. Od tego czasu w Studium dokonano dwóch istotnych zamian w 2006r. i 2011r. - co zostało opisane we Wprowadzeniu.

Obecnie dla 30% powierzchni gminy obowiązuje 16 planów miejscowych. Plany zostały sporządzone głównie dla miasta oraz przyległych, intensywnie urbanizujących się sołectw. Wykaz planów miejscowych zawiera Tabela 4.

**Tabela 3 Rejestr obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

lp.	tytuł planu	Uchwała Rady miejskiej w Łomiankach
1	MPZP przy ul. Wiślanej (obr. 2-03 dz. 91/1, 91/2, 92)	Nr XII/86/99 z dnia 20 października 1999 r.
2	MPZP terenu we wsi Dziekanów Nowy	Nr XII/85/99 z dnia 20 października 1999 r.
3	MPZP obszaru we wsi Dąbrowa	Nr XII/87/99 z dnia 20 października 1999 r.
4	MPZP w obrębie 2-03 przy ul. Granicznej	Nr XII/96/99 z dnia 24 listopada 1999 r.
5	MPZP działki nr ew. 193/3 w Dziekanowie Leśnym	Nr XXV/164/2001 z dnia 9 listopada 2004 r.
6	MPZP „Osikowa”	Nr XXXIII/224/2005 z dnia 15 lipca 2004 r.
7	MPZP „Borzobohatego”	Nr XXXIII/225/2005 z dnia 15 lipca 2004 r.
8	MPZP „Jeziorna”	Nr XXXV/244/2005 z 28 października 2005 r.
9	MPZP „Stare Łomianki”	Nr XXXII/227/2008 z dnia 30 grudnia 2008 r.
10	MPZP Kiełpin	Nr XXXII/229/2008 z dnia 30 grudnia 2008 r.
11	MPZP "Kiełpin Poduchowny"	Nr LIV/409/2010 z dnia 17 września 2010 r.
12	MPZP "Łomianki Centrum"	Nr LV/414/2010 z dnia 4 listopada 2010 r.
13	MPZP "Sierakowska"	Nr LV/416/2010 z dnia 4 listopada 2010 r.
14	MPZP "Chopina"	Nr VIII/49/2011 z dnia 09 czerwca 2011 r.
15	MPZP obszaru północnej części osiedla Łomianki Chopina i północnej części osiedla Łomianki Pawłowo część A	Nr VIII/52/2011 z dnia 09 czerwca 2011 r.
16	Zmiana MPZP Kiełpin	Nr XXI/124/2012 z dnia 29 lutego 2012 r.
17	MPZP obszaru Sadowej Południe	Nr LI/295/2013 z dnia 17 października 2013 r.

Zródło: UM w Łomiankach, 2015r.

Aktualnie w opracowywaniu jest 13 projektów planów miejscowych a dla dalszych 10 obszarów rada miejska podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania. Daje to 100% pokrycia obszaru gminy, dla którego władze zamierzają sporządzić plany miejscowe.

**Tabela 4 Rejestr sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**

lp.	tytuł planu	Uchwała Rady miejskiej w Łomiankach
1	MPZP obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Polski	Nr XXXIII/252/2009 z dnia 26 lutego 2009 r.
2	MPZP obszaru północnej części sołectwa Dziekanów Nowy	Nr XXXIII/251/2009 z dnia 26 lutego 2009 r.
3	MPZP obszaru Kępy Kiełpińskiej	Nr XXXIII/253/2009 z dnia 26 lutego 2009 r.
4	MPZP obszaru zachodniej części sołectwa Łomianki Dolne	Nr XXXIII/254/2009 z dnia 26 lutego 2009 r.
5	MPZP Lotników Alianckich	Nr LII/387/2010 z dnia 29 czerwca 2010 r.

6	zmiana MPZP „Jeziorna”	Nr VIII/53/2011 z dnia 9 czerwca 2011 r.
7	MPZP „Dziekanów Polski Północny-Wschód”	Nr XXVI/164/2012 z dnia 31 maja 2012 r.
8	MPZP „Dziekanów Polski Północny-Zachód”	Nr XXVI/165/2012 z dnia 31 maja 2012 r.
9	MPZP „Dziekanów Polski Południowy-Wschód”	Nr XXVI/163/2012 z dnia 31 maja 2012 r.
10	MPZP „Dziekanów Polski Południowy-Zachód”	Nr XXVI/166/2012 z dnia 31 maja 2012 r.
11	MPZP „Łomianki Prochownia”	Nr XXIII/147/2012 z dnia 20 marca 2012 r.
12	MPZP obszaru wschodniej części sołectwa Łomianki Dolne oraz północnej części osiedla Buraków	Nr XLIII/264/2013 z dnia 23 maja 2013 r.
13	MPZP rejonu Centrum Handlowego Auchan	Nr V/39/2015 z dnia 12 marca 2015 r.
14	MPZP obszaru osiedla Dąbrowa Leśna	Nr V/40/2015 z dnia 12 marca 2015 r.
15	MPZP obszaru osiedla Dąbrowa Rajska oraz części osiedli Dąbrowa Zachodnia i Dąbrowa Leśna	Nr V/41/2015 z dnia 12 marca 2015 r.
16	MPZP obszaru części sołectwa Dziekanów Bajkowy oraz części sołectwa Dziekanów Leśny	Nr V/42/2015 z dnia 12 marca 2015 r.
17	MPZP obszaru południowej części sołectwa Dziekanów nowy oraz północnej części sołectwa Sadowa	Nr V/43/2015 z dnia 12 marca 2015 r.
18	MPZP „Kiełpin Poduchowny część B”	Nr V/44/2015 z dnia 12 marca 2015 r.
19	MPZP obszaru południowej części osiedla Prochownia oraz południowej części osiedla Buraków	Nr V/45/2015 z dnia 12 marca 2015 r.
21	MPZP „Sierakowska Południe”	Nr V/47/2015 z dnia 12 marca 2015 r.
22	MPZP Chopina Północ część B	Nr VI/56/2015 z dnia 26 marca 2015 r.
23	MPZP Szpital w Dziekanowie	Nr VII/68/2015 z dnia 21 maja 2015 r.

Źródło: UM w Łomiankach, 2015 r.

Na terenach bez planów zagospodarowania przestrzennego zabudowa realizowana jest na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Urbanizacja terenu przebiega często niezgodnie z polityką przestrzenną przyjętą w obowiązującym Studium.

W latach 2010 - 2014, rocznie wydawano średnio 235 decyzji o warunkach zabudowy oraz około 56 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

**Tabela 5 Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2010 – 2014**

wyszczególnienie	ilość wydanych decyzji				
	2010r.	2011r.	2012r.	2013r.	2014r.
decyzje o warunkach zabudowy	305	202	200	267	198
decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	68	70	51	30	61

Źródło: UM w Łomiankach, 2014r.

### **1.3.3 Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony**

Położenie Łomianek po obu stronach drogi krajowej nr 7 wpływa na dezintegrację tkanki miejskiej co powoduje dualizm przestrzenny zarówno miasta jak i wiejskiej części gminy.

Dysfunkcją krajobrazu miejskiego Łomianek jest brak ukształtowanego centrum. Tę funkcję z konieczności pełni ulica Warszawska, wzdłuż której ulokowane są obiekty usługowe i drobnej wytwórczości, przemieszane z zabudową mieszkaniową. Stan techniczny infrastruktury, problemy z parkowaniem, zdekapitalizowana zabudowa, niejednorodność i brzydota fasad w pierzei ulicy, przytłaczający nadmiar reklam, brak zieleni oraz kłopoty drobnych przedsiębiorców z utrzymaniem rentowności prowadzonej drobnej działalności, kwalifikują miejski fragment ulicy Warszawskiej do rewitalizacji. Przemieszczenie funkcji mieszkaniowej z różnymi formami działalności gospodarczej w połączeniu z brakiem przestrzeni publicznych wysokiej jakości, w tym urządzonych publicznych terenów zieleni - obniża standard życia w kwartałach zabudowy miejskiej.

Żywiłowa zabudowa pól w wiejskiej części gminy, bez uprzedniego scalenia i powtórnego podziału, oraz bez uprzedniej realizacji infrastruktury i dróg, prowadzi do powstawania ułomnych struktur osadnictwa, gdzie następuje kumulacja różnego rodzaju konfliktów: przestrzennych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych, społecznych (np. Dziekanów Bajkowy). Wysoki stopień zdeterminowania rozwiązań przestrzennych porolniczą parcelacją - długie wąskie zagony - jest zaprzeczeniem ładu przestrzennego. Uzbrajanie i obsługa komunalna tych terenów jest bardziej kosztowne niż osiedli z dobrze rozwiniętym układem drogowym i regularną parcelacją na foremne działki (np. Dąbrowa Leśna, Buraków, Łomianki Stare, Łomianki Centralne).

W Kiełpinie i Sadowej, wzdłuż drogi nr 7 ulokowała się zabudowa usługowa, produkcyjna i hurtownie, którą tworzą budynki o znacznych gabarytach, dominujące w krajobrazie. Na Pancerzu (południowa część Burakowa sąsiadująca z Warszawą) w miejskim krajobrazie wyróżnia się budynek C.H. Auchan otoczony znacznymi powierzchniami parkingowymi.

Małe walory miejskiego krajobrazu kulturowego dodatkowo pogarsza nadmiar reklam, co szczególnie dotkliwie jest odczuwalne wzdłuż ul. Warszawskiej oraz wzdłuż ulic o znaczeniu ponadlokalnym: Wiślanej, Rolniczej i Kolejowej (droga krajowa nr.7).

Brak planów dla historycznych osiedli Dąbrowy i Burakowa powoduje dogęszczanie i intensyfikację zabudowy, a w efekcie dewastację regularnej parcelacji i zanikanie leśno-parkowego charakteru obu osiedli. Dogęszczanie odbywa się etapowo jako wynik wydawania decyzji o warunkach zabudowy, których zakres nie pozwala chronić istniejącej parcelacji oraz ograniczać ilości budynków mieszkalnych na działce do jednego, jak również wskazywać do realizacji budynki jednorodzinne w formie jednolokalowej. Budynki realizowane są w taki sposób, który w ramach wychodzenia ze współwłasności pozwala pierwotną działkę podzielić na cztery.

Brak planów miejscowych dla terenu Doliny Łomiankowskiej poza występującym mechanizmem intensyfikacji zagospodarowania prowadzi dodatkowo do rozpraszania się zabudowy a w konsekwencji także do przyspieszonego zaniku produkcji rolnej oraz przekształceń w krajobrazie.

### **1.3.4 Stan prawny gruntów**

W gminie Łomianki 66% gruntów należy do osób prywatnych. Grunty należące do Skarbu Państwa stanowią 28%. Są to przede wszystkim tereny Kampinoskiego Parku Narodowego - 13% oraz tereny zajęte przez Wisłę będące we władaniu Regionalnego Zarządu Gospodarki

Wodnej - 12%. Gmina posiada niewielki zasób gruntów, które stanowią jedynie 2% powierzchni gminy oraz w jej władaniu jest dodatkowo kolejne 2%.

**Tabela 6 Struktura własności gruntów**

własność	ogółem (ha)	ogółem (%)	forma władania	ogółem (ha)	ogółem (%)
Skarb Państwa	1 076	28	zarządca KPN	524	13
			zarządca RZGW	469	12
			inne	83	2
Gmina Łomianki	79	2			
osoba prywatna	2 548	66			
nieustalony	179	5	Gmina Łomianki	82	2
			władający GDDKiA	31	1
			inne	66	2
razem	3 882	100			

Zródło: UM w Łomiankach, 2014 r.

## 1.4 ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

### 1.4.1 Położenie

Gmina Łomianki leży w obrębie głównego „węzła ekologicznego” Mazowsza. Tworzy go Puszcza Kampinowska i jej bezpośrednie otoczenie oraz Dolina Wisły. W tym centralnie położonym rejonie Niziny Mazowieckiej zbiegają się promieniście doliny dużych rzek, zapewniające ekologiczne związki z pasem Wyżyn Środkowopolskich, z bagnami Polesia oraz z obszarem tzw. Zielonych Płuc Polski. W efekcie występuje tu wyjątkowa różnorodność gatunkowa roślin. Migrują bowiem na ten obszar zarówno gatunki borealne jak i kontynentalne, południowe oraz zachodnie. Ponadto w tym rejonie przecinają się dwa bardzo ważne europejskie szlaki migracji ptaków wodno-błotnych: szlak północ-południe i szlak wschód-zachód.

### 1.4.2 Budowa geologiczna i rzeźba terenu

We współczesnej rzeźbie obszaru zajętego przez gminę i miasto Łomianki zaznaczają się trzy jednostki morfologiczne. Są to wysoczyzna polodowcowa na południu, zespół młodopleistocenijskich tarasów akumulacyjnych w części środkowej i zachodniej oraz holocenijska dolina Wisły. W pierwszej z tych jednostek, będącej najwyższym poziomem hipsometrycznym, podłoże budują serie dyslokowanych iłów pliocenijskich, na których zalegają utwory akumulacji glacialnej (wzniesienia wydmowe). Druga jednostka, tożsama ze średnim poziomem hipsometrycznym pokryta jest utworami piaszczystymi akumulacji eolicznej, które tworzą tu cenne przyrodniczo pagórki wydmowe poroździelane zagłębieniami. Trzecia jednostka morfologiczna to najniższy poziom hipsometryczny wypełniony pylasto-piaszczystymi seriami aluwialnymi, w części przykrawędziowej zasobnymi w substancje próchnicze. Generalnie cały ten obszar zabudowany jest z utworów średnio i dobrze przepuszczalnych. Zasługującymi na ochronę i ekspozycję w krajobrazie kulturowym Łomianek formami rzeźby terenu są: wzniesienia wydmowe wysoczyzny w południowej części Dąbrowy, krawędź wysoczyzny ze skarpą doliny Wisły przebiegająca



równoległe do ciągu ulic Dolna - Zachodnia w Dąbrowie, krawędź tarasu Kampinoskiego w rejonie jeziora Dziekanowskiego.

Na obszarze Łomianek następują niekorzystne antropogeniczne zmiany rzeźby terenu, mające zazwyczaj związek z rozwojem zabudowy, głównie mieszkaniowej, na terenach o złożonych warunkach gruntowych, stale podmokłych, okresowo podtapianych, z gruntami organicznymi. Dotyczy to min. miejscowości Sadowa, oraz Doliny Łomiankowskiej, głównie starorzeczy Wisły. Zagłębienia terenu zasypywane są ziemią z wykopów, gruzem, niekiedy innymi odpadami. Zmiany powierzchni ziemi są źródłem uciążliwości dla terenów sąsiednich i przyczyną zaburzeń ich struktury ekologicznej. Następują zaburzenia warunków wodno-gruntowych, a także dochodzi do zachwiania równowagi środowiska glebowego, a w skrajnych przypadkach degradacji hydrofilnych zbiorowisk roślinnych. W wyniku zasypywania fragmentów starorzecza dochodzi wtórnie do niszczenia zadrzewień łągowych (rejon Wiślanej i Fabrycznej). Przykładem modyfikacji rzeźby terenu międzywała jest także tor motocrossowy.

Ochrona rzeźby terenu powinna polegać na wprowadzeniu ograniczeń i zakazów w zagospodarowaniu poszczególnych terenów, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony i ekspozycji rzadkich dla Łomianek form ukształtowania terenu takich jak wzniesienia wydymowe w południowej części Dąbrowy, skarpa doliny Wisły w północnej części Dąbrowy oraz układ zbiorników starorzecza Wisły. Zdegradowaną częściowo lub całkowicie rzeźbę terenu należy na obszarach chronionych, lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązkowo rekultywować.

### **1.4.3 Gleby**

Na tarasie zalewowym (Dolina Łomiankowska) przeważają mady właściwe, gleby brunatne wyługowane i gleby gruntowo-glejowe właściwe. Stopień ich zakwaszenia jest niekiedy duży, co może być następstwem nawożenia mineralnego. W zachodniej i północno – zachodniej części znajdują się kompleksy gleb III klasy bonitacyjnej.

Na terenach leśnych w okolicach Dąbrowy i na terenach Kampinoskiego Parku Narodowego występują przede wszystkim słabo wykształcone gleby bielcowane, gleby bielcowe właściwe, gleby bielcowo-glejowe, gleby murszowo-mineralne i gleby torfowe.

W południowo-wschodniej części Doliny Łomiankowskiej, w rejonie ulicy Fabrycznej, w glebie występuje arsen i chrom. Są one pozostałością po nieistniejącej już garbarni.

Biorąc pod uwagę przestrzenny rozkład zawartości arsenu i chromu w glebie i podglebiu można tutaj wydzielić trzy typy terenu. Pierwszy, w którym podwyższoną zawartość obu metali stwierdzono nie tylko w glebie, ale i w podglebiu. Drugi, w którym skażenia obserwuje się jedynie w obrębie warstwy gleby. Trzeci o najmniejszej i najniższej występującej zawartości arsenu i chromu.

Teren skażony arsenem i chromem częściowo został zrehabilitowany w ramach budowy osiedla mieszkaniowego. Teren parku miejskiego przy Jeziorze Fabrycznym jest rekultywowany.

Rozpoznanie pod kątem rekultywacji wymaga składowiska odpadów w okolicach ul. Brukowej.

We wsi Sadowa doszło do degradacji siedliska wilgotnych łąk z gruntami organicznymi, poprzez nawiezenie warstwy odpadów (gruz i ziemia niewiadomego pochodzenia).

### **1.4.4 Klimat i warunki aerosanitarne**

Z bioklimatycznego punktu widzenia obszar Łomianek można zaliczyć do typu o słabo bodźcowych warunkach klimatycznych, z tym że na obszarze występują dwa podtypy bioklimatu. Pierwszy z nich przydatny dla rozwijania różnorodnych form rekreacji, obejmujący

tereny leśne charakteryzuje się łagodzeniem przez szatę roślinną bodźców radiacyjnych i termiczno – wilgotnościowych (wysoczyznowa część Dąbrowy i KPN). Drugi podtyp występuje na zurbanizowanych terenach doliny Wisły, na których zaznacza się wpływ cech klimatu, które działają obciążająco, a więc niekorzystnie dla człowieka.

Przewaga wiatrów zachodnich powoduje, że miasto i gmina Łomianki położone są po nawietrznej w stosunku do dużych punktowych emitorów Warszawy. Można więc założyć, że ich wpływ na stan aerosanitarny omawianego obszaru jest niewielki. W samych Łomiankach brak jest istotnych emitorów punktowych, stąd należy przypuszczać, że jedynym istotnym źródłem degradacji atmosfery jest droga krajowa nr 7 - główna ruchu przyspieszonego. W bezpośrednim otoczeniu jezdni stężenia zanieczyszczeń charakterystycznych (tlenki azotu, tlenki ołowiu, ozon) przekraczają normy.

#### **1.4.5 Wody powierzchniowe**

Wschodnia i północna granica gminy Łomianki przebiega wzdłuż koryta Wisły. Jest ono tutaj nieregulowane, z licznymi łachami tworzącymi piaszczyste wyspy. Jego szerokość waha się od 600 do 1000 m. Wisła, tak jak większość rzek polskich, charakteryzuje się śnieżno-deszczowym ustrojem zasilania. Minimalne stany wody obserwuje się we wrześniu i październiku, maksymalne w miesiącach wiosennych oraz w lipcu.

Współcześnie rzeka na wysokości gminy Łomianki tworzy zakole zmieniające swój bieg z północnego na zachodni. Wał przeciwpowodziowy biegnie równoległe do tarasu zalewowego. Położona poza międzywałem część gminy znajduje się w zlewni Strugi Dziekanowskiej, dopływu Wisły, która wraz ze starorzeczem jest głównym systemem wodnym gminy. Jedynie niewielki południowy fragment gminy należy do dorzecza Bzury. Struga Dziekanowska ma swój początek w okolicach Burakowa, początkowo płynie na północ równoległe do koryta Wisły, przepływając przez szereg niewielkich zbiorników wodnych. Na północ od Łomianek Dolnych łączy dwa największe jeziora starorzecza Wisły: Jezioro Kiełpińskie z Jeziorem Dziekanowskim. Jeziora te stanowią podstawę drenażu wód podziemnych spływających z wysoczyzny polodowcowej i tarasu nadzalewowego. Mniejsze zbiorniki starorzecza to jezioro Pawłowskie, Fabryczne, Wiejskie.

Obecnie starorzecze Wisły należy traktować jako obszar o wyjątkowych walorach środowiska przyrodniczego. Wody gruntowe starorzecza pozostają w więzi hydrologicznej z wodami Wisły.

Wyższy taras Kampinoski (średni poziom hipsometryczny), poza występującymi okresowo dwoma rozlewiskami, pozbawiony jest zbiorników wodnych.

W wodach powierzchniowych występuje podwyższona zawartość związków sodu, siarczanów i chlorków, co wskazuje na to, że są one zanieczyszczane przez ścieki bytowe, nawożenia mineralne oraz środki chemiczne używane zimą do oczyszczania dróg. Odnotowano ponadto podwyższoną zawartość w wodach powierzchniowych fosforanów i azotanów.

#### **1.4.6 Zasoby wód podziemnych**

Gmina Łomianki położona jest w subregionie centralnym należącym do regionu mazowieckiego zwykłych wód podziemnych, w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) 215A utworów trzeciorzędowych – subniecka warszawska (część centralna). GZWP nie posiada dokumentacji. Średnia głębokość zalegania wód wynosi 180 m. Przeważająca część gminy (poza południowo-wschodnimi krańcami) położona jest w obszarze GZWP nr 222 Dolina Środkowej Wisły (Warszawa – Puławy). GZWP posiada dokumentację określającą warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych. Średnia głębokość zalegania wód wynosi 60 m.

Zbiornik GZWP 215A zaliczany jest do obszarów wysokiej ochrony (OWO), natomiast GZWP 222 stanowi obszar najwyższej ochrony (ONO).

Użytkowany przez mieszkańców gminy pierwszy horyzont wód podziemnych zalega w piaszczystych utworach z okresu zlodowacenia północnopolskiego oraz osadach rzecznych holocenu na niewielkich głębinach.

## **1.4.7 Wymagania ochrony zasobów wodnych**

### **1.4.7.1 Ochrona wód w projekcie planu ochrony KPN**

W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, zlokalizowanych na terenie gminy Łomianki w projekcie Planu Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego, umieszczono między innymi następujące wytyczne:

- ochrona wód powierzchniowych i podziemnych przed antropopresją i zanieczyszczeniem;
- renaturalizacja systemu hydrologicznego KPN;
- wykluczenie z zabudowy obszarów z wysokim poziomem wód gruntowych i terenów zalewowych;
- ochrona powierzchni chłonnych dla wód opadowych, tworzenie i utrzymanie rowów odwadniających i kanalizacji deszczowej;
- utrzymanie i wprowadzanie zakrzewień i szuwarów wokół zbiorników wodnych, w szczególności starorzeczy i oczek wodnych jako bariery ograniczającej dostęp do linii brzegowej, utrzymanie lub tworzenie pasów zakrzewień i zadrzewień wzdłuż cieków jako naturalnej obudowy biologicznej ograniczającej spływ zanieczyszczeń z pól uprawnych;
- ograniczenie działań powodujących obniżenie zwierciadła wód podziemnych, w szczególności budowy urządzeń drenażowych i rowów odwadniających na gruntach ornych, łąkach i pastwiskach w dolinach rzecznych oraz na krawędzi tarasów zalewowych i wysoczyzn.

### **1.4.7.2 Ochrona wód w granicach chronionego krajobrazu**

Przepisy w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu przewidują następujące zakazy:

- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybactwo;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnoblotnych;
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m dla strefy zwykłej i 100 m dla strefy szczególnej ochrony ekologicznej, od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybactwa.

## **1.4.8 Środowisko biotyczne**

Zbiorowiska leśne i zaroślowe zajmują około 30% powierzchni gminy. Można wyróżnić 12 zespołów leśnych i 5 zaroślowych oraz występuje około 300 gatunków roślin naczyniowych i blisko 30 gatunków mchów. Najbogatsza w gatunki (230) jest Puszcza Kampinoska. Uboższe są zadrzewienia i zarośla śródpolne (ponad 100 gatunków). Na podkreślenie zasługuje fakt,

że naturalne zbiorowiska położonego w granicach gminy fragmentu Puszczy Kampinoskiej są przeważnie odporne na wejście antropofitów.

W Dolinie Łomiankowskiej w sąsiedztwie zbiorników wodnych starorzecza Wisły występują zbiorowiska roślinne przy niewielkim udziale antropofitów (gatunków obcych siedliskowo). Na pozostałych obszarach drobnopowierzchniowe zadrzewienia i zarośla śródpolne są w zasadzie opanowane przez antropofity. Wśród zbiorowisk trawiastych dominują łąki o zmienionym i uproszczonym składzie florystycznym. Na obszarze miasta i gminy Łomianki takie mało przekształcone ekosystemy występują, oprócz Kampinoskiego Parku Narodowego, we fragmentach Doliny Łomiankowskiej i międzywala Wisły. W Dolinie Łomiankowskiej stwierdzono występowanie trzech siedlisk przyrodniczych będących przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły. Są to: starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne (3150), łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (91Eo\*), świeże łąki użytkowane ekstensywnie (6510).

Urbanizacja Łomianek, wkraczanie zabudowy na obszary zalesione i polne powoduje modyfikację komponentów abiotycznych środowiska (gleby, wody, powietrza) i bariery dla migracji fauny, co prowadzi do zmiany siedlisk a w konsekwencji:

- ubożenie składu florystycznego i zanik wrażliwych zbiorowisk, wzrost udziału w zbiorowiskach zaborczych antropofitów i zanik gatunków charakterystycznych;
- zanik i spadek liczebności wielu gatunków ptaków dominujących na obszarach zalesionych i polnych oraz wymianę ich na gatunki synantropijne (wróbel, kawka, szpak);
- ograniczanie liczebności i wymianę gatunkową wśród drobnych ssaków, płazów i gadów.

Opisane niekorzystne zmiany w środowisku biotycznym powinny być powstrzymane przynajmniej w rejonach powiązań ekologicznych. Mało przekształcone ekosystemy, oprócz Kampinoskiego Parku Narodowego, występują w niezasielonych fragmentach Doliny Łomiankowskiej i w międzywale Wisły.

#### **1.4.9 Obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody**

Na obszarze miasta i gminy Łomianki ustanowiono następujące formy ochrony przyrody:

- 1) Kampinoski Park Narodowy,
- 2) rezerwat przyrody Ławice Kiełbińskie,
- 3) rezerwat przyrody Jezioro Kiełbińskie,
- 4) obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły PLB140004,
- 5) obszar Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły PLH140029,
- 6) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- 7) ochrona gatunkowa roślin oraz zwierząt (w tym min. Pachnicy dębowej (*Osmoderma eremita*)).

##### **1.4.9.1 Kampinoski Park Narodowy**

Kampinoski Park Narodowy został utworzony Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 16.01.1959 r. w sprawie utworzenia Kampinoskiego Parku Narodowego (Dz.U. nr 17, poz. 90). Granice Parku i jego otuliny oraz zakazy obowiązujące na terenie Parku ustalone zostały Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 25.08.1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku

Narodowego (Dz. U. nr 132, poz. 876). Kampinoski Park Narodowy nie ma obowiązującego planu ochrony.

Działalność ochronna prowadzona jest na podstawie rocznych zadań ochronnych zatwierdzonych przez Ministra Środowiska. Kampinoski Park Narodowy wraz z otuliną został wpisany przez UNESCO na Światową Listę Rezerwatów Biosfery.

Zgodnie z zapisami Dyrektywy Rady 79/409/EWG (tzw. Dyrektywa Ptasia) i Dyrektywy Rady 92/43/EWG (tzw. Dyrektywa Siedliskowa) został ustanowiony jako Obszar Natura 2000 Puszcza Kampinowska PLC 140001.

W granicach Parku wydzielone są obszary objęte ochroną ścisłą lub częściową. W części Parku należącej do gminy Łomianki znajduje się fragment obszaru ochrony ścisłej im. prof. R. Kobendzy – Rezerwat Przyrody „Sieraków”.

W granicach gminy Łomianki znajduje się północno-wschodnia część Kampinoskiego Parku Narodowego o powierzchni ok. 558 ha, natomiast zasięg jego otuliny obejmuje gminę w całości.

#### **1.4.9.2 Rezerwat przyrody „Ławice Kiełpińskie”**

Rezerwat przyrody „Ławice Kiełpińskie” został utworzony Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa (MOŚZNiL) z dnia 23 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody. Aktualnie dla rezerwatu obowiązuje Zarządzenie Nr 5 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie z 31 stycznia 2014 r. w sprawie rezerwatu przyrody "Jezioro Kiełpińskie" (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2014 r. poz. 1074)

Rezerwat został utworzony w celu ochrony i zachowania ostoi lęgowych rzadkich i ginących gatunków ptactwa występującego na obszarze wysp i tarasu zalewowego Wisły. Ochroną został objęty obszar o powierzchni 803 ha zajmujący współczesną dolinę nieuregulowanej Wisły z wodami płynącymi, ze starorzeczami, piaszczystymi łachami, wyspami, łęgami i zaroślami stanowiącymi niezwykle ważne biotopy dla wielu gatunków roślin i zwierząt. Jest miejscem gniazdowania ptactwa wodno-błotnego (szczególnie kolonie gniazdowe rybitwy białoczelnej), a także miejscem lęgowym mewy śmieszki, mewy pospolitej, rybitwy rzecznej, sieweczki rzecznej, sieweczki obrożnej, brodzka piskliwego, tracza nurogęsia i zimorodka. W granicach administracyjnych gminy Łomianki znajduje się 327,07 ha rezerwatu.

Rezerwat nie ma opracowanego planu ochrony ani przyjętych zadań ochronnych oraz nie wyznaczono dla niego otuliny.

Rezerwat w całości znajduje się w obrębie sieci Natura 2000: specjalnego obszaru ochrony siedlisk Kampinowska Dolina Wisły PLH 140029 oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Wisły PLB 140004.

#### **1.4.9.3 Rezerwat przyrody „Jezioro Kiełpińskie”**

Rezerwat przyrody „Jezioro Kiełpińskie” został utworzony Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych (MOŚiZN) z 1 lipca 1988r w sprawie uznania za rezerwaty przyrody (M.P. z 1988 r., nr 21, poz.193)

Rezerwat został utworzony w celu ochrony i zachowania starorzecza Wisły z charakterystyczną fauną i florą. Jezioro stanowi cenny obiekt badań nad procesami samooczyszczania się wód stojących.

Rezerwat tworzy Jezioro Kiełpińskie- starorzecze Wisły wraz z przyległymi do niego terenami - pas o szerokości 50 m od brzegów jeziora. Powierzchnia rezerwatu wynosi 20,54 ha, z czego 6,90 ha jezioro, a 13,64 ha łąki, pastwiska i grunty orne pasa przybrzeżnego.

Przebieg granic rezerwatu na rysunkach Studium został wprowadzony na podstawie wersji elektronicznej przebiegu granic, przekazanej w postaci pliku \*.shp przez RDOŚ w Warszawie do Urzędu Miejskiego Łomianki pismem z 11 lutego 2015 r.

Rezerwat nie ma opracowanego planu ochrony ani przyjętych zadań ochronnych oraz nie wyznaczono dla niego otuliny.

Otoczenie rezerwatu stanowi Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu. Jezioro wraz z pasem terenu przyległym do niego od strony północnej stanowi też fragment specjalnego obszaru ochrony siedlisk Kampinoska Dolina Wisły PLH 140029.

#### **1.4.9.4 Zakazy obowiązujące na obszarach parku narodowego i rezerwatów**

Na podstawie art. 15.ust 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w parkach narodowych oraz w rezerwach przyrody zabrania się:

- budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego albo rezerwatu przyrody;
- chwytania lub zabijania dziko występujących zwierząt, zbierania lub niszczenia jaj, postaci młodocianych i form rozwojowych zwierząt, umyślnego płoszenia zwierząt kręgowych, zbierania poroży, niszczenia nor, gniazd, legowisk i innych schronień zwierząt oraz ich miejsc rozrodu;
- polowania, z wyjątkiem obszarów wyznaczonych w planie ochrony lub zadaniach ochronnych ustanowionych dla rezerwatu przyrody;
- pozyskiwania, niszczenia lub umyślnego uszkodzenia roślin oraz grzybów;
- użytkowania, niszczenia, umyślnego uszkodzenia, zanieczyszczenia i dokonywania zmian obiektów przyrodniczych, obszarów oraz zasobów, tworów i składników przyrody;
- zmiany stosunków wodnych, regulacji rzek i potoków, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
- pozyskiwania skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, minerałów i bursztynu;
- niszczenia gleby lub zmiany przeznaczenia i użytkowania gruntów;
- palenia ognisk i wyrobów tytoniowych oraz używania źródeł światła o otwartym płomieniu, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez dyrektora parku narodowego, a w rezerwacie przyrody - przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
- prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej i rolniczej, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony;
- stosowania chemicznych i biologicznych środków ochrony roślin i nawozów;
- zbioru dziko występujących roślin i grzybów oraz ich części, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez dyrektora parku narodowego, a w rezerwacie przyrody - przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
- połowu ryb i innych organizmów wodnych, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony lub zadaniach ochronnych;
- ruchu pieszego, rowerowego, narciarskiego i jazdy konnej wierzchem, z wyjątkiem szlaków i tras narciarskich wyznaczonych przez dyrektora parku narodowego, a w rezerwacie przyrody - przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
- wprowadzania psów na obszary objęte ochroną ścisłą i czynną, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych w planie ochrony(...);

- wspinaczki, eksploracji jaskiń lub zbiorników wodnych, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez dyrektora parku narodowego, a w rezerwacie przyrody - przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
- ruchu pojazdów poza drogami publicznymi oraz poza drogami położonymi na nieruchomościach stanowiących własność parków narodowych lub będących w użytkowaniu wieczystym parków narodowych, wskazanymi przez dyrektora parku narodowego, a w rezerwacie przyrody przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
- umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków niezwiązanych z ochroną przyrody, udostępnianiem parku albo rezerwatu przyrody, edukacją ekologiczną, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną bezpieczeństwa i porządku powszechnego;
- zakłócania ciszy;
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego, uprawiania sportów wodnych i motorowych, pływania i żeglowania, z wyjątkiem akwenów lub szlaków wyznaczonych przez dyrektora parku narodowego, a w rezerwacie przyrody - przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- biwakowania, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez dyrektora parku narodowego, a w rezerwacie przyrody - przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
- prowadzenia badań naukowych - w parku narodowym bez zgody dyrektora parku, a w rezerwacie przyrody - bez zgody regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
- wprowadzania gatunków roślin, zwierząt lub grzybów, bez zgody ministra właściwego do spraw środowiska;
- wprowadzania organizmów genetycznie zmodyfikowanych;
- organizacji imprez rekreacyjno-sportowych - w parku narodowym bez zgody dyrektora parku narodowego, a w rezerwacie przyrody bez zgody regionalnego dyrektora ochrony środowiska.

Zakazy, o których mowa powyżej, nie dotyczą:

- wykonywania zadań wynikających z planu ochrony lub zadań ochronnych;
- prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym;
- wykonywania zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa;
- obszarów objętych ochroną krajobrazową w trakcie ich gospodarczego wykorzystywania przez jednostki organizacyjne, osoby prawne lub fizyczne oraz wykonywania prawa własności.

Minister właściwy do spraw środowiska, po zasięgnięciu opinii dyrektora parku narodowego, może zezwolić na obszarze parku narodowego na odstępstwa od zakazów, o których mowa powyżej, jeżeli jest to uzasadnione:

- potrzebą ochrony przyrody, wykonywaniem badań naukowych, celami edukacyjnymi, kulturowymi, turystycznymi, rekreacyjnymi lub sportowymi lub celami kultu religijnego i nie spowoduje to negatywnego oddziaływania na przyrodę parku narodowego lub
- potrzebą realizacji inwestycji liniowych celu publicznego, w przypadku braku rozwiązań alternatywnych i po zagwarantowaniu kompensacji przyrodniczej.

Generalny Dyrektor Ochrony Środowiska, po zasięgnięciu opinii regionalnego dyrektora ochrony środowiska, może zezwolić na obszarze rezerwatu przyrody na odstępstwa od zakazów, o których mowa powyżej, jeżeli jest to uzasadnione potrzebą ochrony przyrody lub realizacji inwestycji liniowych celu publicznego, w przypadku braku rozwiązań alternatywnych i po zagwarantowaniu kompensacji przyrodniczej.

#### **1.4.9.5 Ochrona gatunkowa**

W gminie Łomianki i na terenach sąsiednich stwierdzono występowanie gatunków poddanych ochronie wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. z 2014 r. poz. 1409). Są to m.in.:

**Tabela 7 Chronione gatunki roślin**

	Nazwa łacińska	Nazwa polska
1	<u><i>Botrychium multifidum</i></u>	<u>Podejrzon rutolistny</u>
2	<i>Epipactis helleborine</i>	kruszczyk szerokolistny
3	<u><i>Epipactis palustris</i></u>	<u>kruszczyk błotny</u>
4	<i>Ledum palustre</i>	bagno zwyczajne
5	<u><i>Lilium martagon</i></u>	<u>lilia złotogłów</u>
6	<i>Lycopodium annotinum</i>	widłak jałowcowaty
7	<i>Lycopodium clavatum</i>	widłak goździsty
8	<i>Platan therabifolia</i>	podkolan biały
9	<u><i>Salvinia natans</i></u>	<u>salwinia pływająca</u>

podkreślone - ochrona ścisła

W gminie Łomianki i na terenach sąsiednich stwierdzono występowanie gatunków poddanych ochronie wg Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. z 2014 r. poz. 1348). Są to m.in.:

**Tabela 8 Chronione gatunki zwierząt (poza ptakami)**

L.p.	Nazwa gatunkowa
Ssaki	
Nietoperze (na pdst. archiwalnych prac chiropterologicznych)	
1	<u>Gacek brunatny <i>Plecotus auritus</i></u>
2	<u>Gacek szary <i>Plecotesaus triacus</i></u>
3	<u>Nocek rudy <i>Myotis daubentoni</i></u>
4	<u>Mroczek późny <i>Eptesicus serotinus</i></u>
5	<u>Borowiec wielki <i>Nyctalus noctula</i></u>
6	<u>Karlik większy <i>Pipistrellus nathusii</i></u>
Owadożerne	
7	<u>Jeż <i>Erinaceus concolor</i></u>
8	<u>Kret <i>Talpa europaea</i></u>
9	<u>Ryjówka aksamitna <i>Sorex araneus</i></u>



10	Ryjówka malutka <i>Sorex minutus</i>
11	Rzęsorek rzeczek <i>Neomys fodiens</i>
Gryznie	
12	Bóbr <i>Castor fiber</i> <b>(DS)</b>
13	Wiewiórka <i>Sciurus vulgaris</i>
14	Orzesznica <i>Muscardinus avelanarius</i>
Drapieżne	
15	Wydra <i>Lutra lutra</i> <b>(DS)</b>
16	Łasica <i>Mustela nivalis</i>
17	Gronostaj <i>Mustela erminea</i>
Gady	
1	Jaszczurka zwinka <i>Lacerta agilis</i>
2	Jaszczurka żyworodna <i>Lacerta vivipara</i>
3	Padalec zwyczajny <i>Anguis fragilis</i>
4	Zaskroniec zwyczajny <i>Natrix Natrix</i>
5	Żmija zygzakowata <i>Vipera Berus</i>
Płazy	
1	Traszka zwyczajna <i>Triturus vulgaris</i>
2	Traszka grzebieniasta <i>Triturus cristatus</i> (gatunek nie stwierdzony od 2005 r) <b>(DS)</b>
3	<u>Kumak nizinny <i>Bombina bombina</i> <b>(DS)</b></u>
4	<u>Grzebiuszka ziemna <i>Pelobates fuscus</i></u>
5	Ropucha szara <i>Bufo bufo</i>
6	Ropucha zielona <i>Bufo viridis</i>
7	<u>Ropucha paskówka <i>Bufo calamita</i></u>
8	Żaba jeziorowa <i>Rana lessonae</i>
9	Żaba śmieszka <i>Rana ridibunda</i>
10	Żaba wodna <i>Rana esculenta</i>
11	Żaba trawna <i>Rana temporaria</i>
12	<u>Żaba moczarowa <i>Rana arvalis</i></u>
Bezkęgowce	
1	<u>Pachnica dębowa <i>Osmoderma eremita</i> <b>(DS)</b></u>

podkreślone - ochrona ścisła

**(DS)** – priorytetowe gatunki chronione wymienione w II i IV Zał. Dyrektywy Siedliskowej

Dla wielu ptaków środkowy bieg Wisły jest najważniejszym krajowym lęgowiskiem, podtrzymującym istnienie kilkudziesięciu procent polskiej populacji. W obrębie ostoi znajduje się 24 gatunki ptaków wymienionych w Załączniku I Dyrektywy Rady 79/409/EWG (z czego 9 figuruje w Polskiej Czerwonej Księdze Zwierząt). Są to m.in.:

**Tabela 9 Chronione gatunki ptaków**

L.p.	Nazwa gatunkowa
1	Brodziec piskliwy <i>Actitis hypoleucos</i>
2	Krwawodziób <i>Tringatotanus</i>
3	Mewa czarnogłowa <i>Larus melanocephalus</i>
4	Ostrygojad <i>Haematopus ostralegus</i> (PCK)
5	Płaskonos <i>Anas clypeata</i>
6	Podgorzałka <i>Aythya roca</i> (PCK)
7	Podróżniczek <i>Luscinia svecica</i> (PCK)
8	Rybitwa białoczelna <i>Sterna albifrons</i> (PCK)
9	Rybitwa rzeczna <i>Sterna hirundo</i>
10	Sieweczka obrożna <i>Charadrius hiaticula</i> (PCK)
11	Sieweczka rzeczna <i>Charadrius dubius</i>
12	Śmieszka <i>Larus ridibundus</i>
13	Zimorodek <i>Alcedo atthis</i>

(PCK) – Polska Czerwona Księga Zwierząt

źródło: opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla obszaru miasta i gminy Łomianki z elementami opracowania ekofizjograficznego problemowego dotyczącego zagadnień związanych z prawną ochroną przyrodniczą oraz zagrożeniem występowania powodzi. [2013 r.]

#### **1.4.9.6 Dolina Środkowej Wisły – Obszar Natura 2000**

Obszar specjalnej ochrony ptaków Dolina Środkowej Wisły PLB 140004 – wyznaczony Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21. 07. 2004 r. (Dz. U. Nr 229, poz. 2313), na podstawie Dyrektywy Rady 79/409/EWG z dnia 2.04.1979 r. w sprawie dzikich ptaków. Granice obszaru zweryfikowano na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12.01.2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133)

Dolina środkowej Wisły to jedna z ostatnich dużych, naturalnych, zalewowych dolin rzecznych Europy. Stanowi optymalny biotop dla wielu rzadkich i ginących gatunków ptaków. Tworzy go odcinek Wisły o długości ok. 260 km, pomiędzy miastem Puławą a Płockiem, z licznymi wyspami (od łąch piaszczystych po dobrze uformowane wyspy porośnięte roślinnością zielną). Brzegi rzeki wraz z terasą zalewową zajmują intensywnie eksploatowane zarośla wikliny, łąki i pastwiska.

O dużych walorach przyrodniczych decydują zachowane fragmenty lasów łęgowych wierzbowo - topolowych, spotykane obecnie sporadycznie w dolinach dużych rzek, a także obecność znacznych powierzchni porośniętych nadrzeczными zaroślami wierzbowymi, których występowanie wiąże się z powstawaniem świeżych aluwii. Obecność specyficznych środowisk sprawiła, że obszar ten stał się bardzo ważną ostoją ptaków wodno-błotnych, zapewniającą miejsca lęgowe dla 40-50 gatunków ptaków. Jest to najważniejsze lęgowisko mewy siwej i rybitwy białoczelnej w Polsce, jedno z ważniejszych rybitwy rzecznej i mewy czarnogłowej. Stanowi też miejsce gniazdowania wielu rzadkich gatunków ptaków takich jak ostrygojad czy ohar.

Obszar ma ogromne znaczenie jako korytarz migracyjny ptaków – krzyżówki, czapli siwej, bociana czarnego i sieweczki obrożnej, które zatrzymują się w dolinie rzeki podczas sezonowych wędrówek. Jest także miejscem schronienia dla gatunków zimujących – gągoła,

nurogęsi, bielaczka oraz krzyżówki. Ponadto Dolina Środkowej Wisły stanowi ważny korytarz przepływu genów pomiędzy populacjami gatunków o rozległych i rozczłonkowanych zasięgach, a także korytarze ekspansji gatunków pierwotnie występujących w basenie Bałtyku na tereny śródlądzia kraju.

Dla obszaru obowiązuje Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z 24 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla Obszaru Dolina Środkowej Wisły PLB140004 (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2014 r. poz. 4572) oraz Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z 16 grudnia 2014 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych (PZO) dla Obszaru Dolina Środkowej Wisły PLB140004 (Dz.Urz.Woj.Maz. z 2014 r. poz. 11870).

Na terenie Łomianek nie wyznaczono konkretnych terenów wdrażania działań ochronnych. Do działań, które dotyczą całego Obszaru należą:

- 1) w celu minimalizacji negatywnego oddziaływania napowietrznych linii energetycznych na przedmioty ochrony (ptaki), należy na tych linach w trakcie remontu lub wymiany przewodów odgromowych, zainstalować odblaskowe znaczniki, których funkcją będzie płoszenie ptaków, co może zmniejszyć liczbę śmiertelnych zderzeń z linami,
- 2) w celu minimalizacji negatywnego oddziaływania przepraw mostowych, na etapie projektowym należy zrezygnować z mostu o konstrukcji pylonowej (wiszącej na linach) lub kratownicowej, zastępując go konstrukcją mostu płaskiego na podporach (dotyczy Legionowskiej Trasy Mostowej).

#### **1.4.9.7 Kampinoska Dolina Wisły – Obszar Natura 2000**

Kampinoska Dolina Wisły PLH 140029 Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty został po raz pierwszy zatwierdzony Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 10.01.2011r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (nr aktu normatywnego C(2010) 9669) opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej w dniu 8 lutego 2011 r. Obecnie zatwierdzony Decyzją Komisji z dnia 16.11.2012 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EEC, szóstego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (Dz. U. UE z dnia 26.01.2013 r.).

Kampinoska Dolina Wisły obejmuje odcinek rzeki pomiędzy Warszawą a Płockiem. Naturalne, roztopowe koryto rzeki, charakteryzujące się występowaniem licznych łąk i namulisk. Kształtowane jest dynamicznymi procesami erozyjno-akumulacyjnymi, warunkującymi powstawanie naturalnych fitocenozy leśnych i nieleśnych w swoistym układzie przestrzennym. W dolinie zachowały się liczne tworzące charakterystyczne ciągi starorzecza, otoczone mozaiką zarośli wierzbowych, lasów łęgowych oraz ekstensywnie użytkowanych łąk i pastwisk. Jedne z najcenniejszych fragmentów lasów łęgowych znajdują się Łomiankach w obrębie rezerwatu przyrody „Ławice Kiełpińskie”.

Przedmiotami ochrony są siedliska przyrodnicze związane z doliną Wisły. Bezpośrednio z korytem rzeki związane są nadrzeczne łąki wierzbowe i topolowe, których występowanie ograniczone jest do międzywala i starszych wysp. Tereny przyskarpowe wieńczące dolinę Wisły, porastają łąki olszowo - jesionowe. Prezentują różne fazy rozwojowe, od dojrzałych i reprezentatywnych płatów po stosunkowo młode fitocenozy z niedojrzałym drzewostanem, stanowiące początkową fazę regeneracyjną. Dopełnieniem krajobrazu leśnego są łąki

wiązowo - jesionowe oraz grądy subkontynentalne. Z rzeką nierozzerwalnie związane są starorzecza zwane wiśliskami. Największe i najcenniejsze zbiorowisko znajduje się na terenie rezerwatu Jez. Kiełpińskiego. W obszarze Jez. Dziekanowskiego, Jez. Kiełpińskiego, a także poza obszarem Natura 2000 (m. in. Jez. Pawłowskie, Jez. Fabryczne zlokalizowane są siedliska przyrodnicze będące przedmiotem ochrony obszaru natury - 3150 – starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorowiska wodne ze zbiorowiskami z Nymphaeion, Potamion. W Dolinie Łomiankowskiej występuje również siedlisko 6510 – ekstensywnie użytkowane niżowe łąki świeże.

W obrębie obszaru występuje jedna z najliczniejszych w Polsce populacji bolenia. Z korytem rzeki związane są populacje bobra oraz wydry. Starorzecza z kolei stanowią siedlisko życia dla kumaka nizinnego i traszki grzebieniastej. Obszar powiązany jest przede wszystkim z Doliną Środkowej Wisły PLB140004.

Fragment Obszaru objęty jest ochroną rezerwatową (rezerwat przyrody „Ławice Kiełpińskie” i „Jezioro Kiełpińskie”) oraz jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu.

Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska 17 czerwca 2013r. obwieściła o przystąpieniu do opracowywania projektu planu zadań ochronnych dla tego Obszaru.

#### **1.4.9.8 Ograniczenia dla zagospodarowania przestrzennego wynikające z położenia w granicach i w sąsiedztwie obszaru Natura 2000**

Na podstawie art. 33 ust.1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000, lub
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

#### **1.4.9.9 Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu**

Obszar utworzono 29 sierpnia 1997 r. Rozporządzeniem Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa. Aktualnym aktem prawnym jest Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13 lutego 2007 r. (Dz. U. Woj. Maz. Nr 42, poz. 870 oraz z 2008 r. Nr 185, poz. 6629) zmienione Uchwałą Nr 34/13 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 18 lutego 2013 r. (Dz. U. Woj. Maz. z dnia 27 lutego 2013 r., poz. 2486).

WOChK obejmuje tereny chronione ze względu na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowe ze względu na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnią funkcję korytarzy ekologicznych.

W granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wyodrębniono strefy:

- 1) strefa ochrony urbanistycznej, tj. obejmująca wybrane tereny oraz grunty o wzmożonym naporze urbanizacyjnym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze. W Gminie Łomianki strefa ta obejmuje:
  - Miejscowość Sadowa – wzdłuż płd. zach. granicy gminy (w tym bezpośrednie otoczenie Kampinoskiego Parku Narodowego),

- Miejscowość Dziekanów Nowy, Dziekanów Polski i zachodnia część Dziekanowa Leśnego – głównie tereny w rejonach tras komunikacyjnych oraz w bezpośrednim otoczeniu Kampinoskiego Parku Narodowego,
- 2) strefa „zwykła” obejmująca m. in. Dolinę Łomiankowską oraz tereny w otoczeniu Kampinoskiego Parku Narodowego w miejscowości Dąbrowa i Łomianki,
- 3) strefa szczególnej ochrony ekologicznej, tj. tereny, które decydują o potencjale biotycznym obszarów oraz o istotnym znaczeniu dla migracji zwierząt, roślin i grzybów – strefa ta obejmuje tzw. międzywale Wisły, tereny i wody położone na północ i wschód od biegnącego wzdłuż Wisły wału przeciwpowodziowego. Objęte są także ochroną jako Rezerwat przyrody „Ławice Kiełpińskie” i obszary Natura 2000 (Kampinoska Dolina Wisły i Dolina Środkowej Wisły).

Tereny objęte WOChK pełnią istotną funkcję korytarzy ekologicznych łączących obszary objęte formami ochrony przyrody, o znaczeniu zarówno lokalnym jak i ponadlokalnym.

W strefie zwykłej i w strefie ochrony urbanistycznej WOChK obowiązują liczne zakazy, min:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk;
- 2) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- 4) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, skamieniałości i minerałów;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody, zrównowazona gospodarka rolna i leśna oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 7) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- 8) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 20 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; (...).

W strefie szczególnej ochrony ekologicznej Obszaru obowiązują wszystkie zakazy określone dla strefy zwykłej i ochrony urbanistycznej z tą różnicą, że zakaz lokalizowania obiektów budowlanych obowiązuje w strefie 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej

#### **1.4.9.10 Pomniki przyrody**

W gminie znajdują się w sumie 93 drzewa Pomniki Przyrody (z czego: 3 pojedyncze, dwie aleje i jedna grupa). Aktualnym aktem prawnym jest Rozporządzenie Nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody położonych na terenie powiatu warszawskiego zachodniego.

**Tabela 10 Pomniki przyrody**

lp	miejscowość	bliższa lokalizacja	obiekt	nazwa gatunkowa polska	nazwa gatunkowa łacińska	obwód (cm)	Wys (m)
56	Dąbrowa	na działce rolnej, w odl. ok.130m od zabudowań	drzewo	Dąb szypułkowy	Quercus robur	365	18

		przy ul. Zachodniej					
57	Dąbrowa	Dolna 20	drzewo	Dąb szypułkowy	Quercus robur	325	17
58	Dąbrowa	Skarb Państwa – Urząd Gminy Łomianki po obu stronach ulicy	aleja	Lipa drobnolistna (45 sztuk)	Tilia cordata	110-220	15
59	Dąbrowa Leśna	Wesoła 8	drzewo	Dąb szypułkowy	Quercus robur	320	20
60	Dąbrowa Leśna	Skarb Państwa – Urząd Gminy Łomianki/ wzdłuż drogi na odc. Ok.150m	aleja	Dąb szypułkowy (27 sztuk)	Quercus robur	160-280	16-18
61	Kępa Kiełpińska	Wspólnota wsi Kępa Kiełpińska/pomiędzy wałem pp. a brzegiem Wisły na pastwisku gromadzkim (na przeciw wyspy Kępy w korycie Wisły)	grupa	Topola czarna (16 sztuk); topola kanadyjska (2 sztuki)	Populus nigra; Populus canadensis	330-600	20-30

Zródło: Załącznik do rozporządzenia nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 31 lipca 2009 r.

#### 1.4.10 Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów leśnych

Ochrona lasów i gruntów leśnych regulowana jest ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j. t. Dz. U. z 2013 r., poz.1205 z późn. zm.) oraz ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (j. t. Dz. U. z 2011r, Nr 12 poz. 59 z późn. zm.). Wytyczne dotyczące ochrony gruntów leśnych zlokalizowanych na terenie gminy Łomianki zawarte są w projekcie Planu Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w przepisach dla Warszawskiego Obszaru Ochrony Krajobrazu.

Południowo – zachodnią część gminy zajmuje Puszcza Kampinoska objęta ochroną jako park narodowy oraz Obszar Natura 2000. Pozostałe lasy, w dominującej części prywatne występują w bezpośrednim lub dalszym sąsiedztwie KPN (Sadowa, Dąbrowa) lub sąsiadują z kompleksem lasów miejskich Warszawy (Dąbrowa). Spełniają warunki lasów ochronnych. Większość lasów Dąbrowy jest rozparcelowana na działki o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup>. Właściciele składają wnioski o dopuszczenie zabudowy na tych terenach. Od kompleksu lasów miejskich Warszawy lasy i grunty leśne w południowo-wschodnim krańcu Dąbrowy (i Gminy) izolowane są układem pasów technologicznych linii wysokiego napięcia, w tym 400kV.

#### 1.4.11 Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych

Ochrona gruntów rolnych regulowana jest ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zwarte kompleksy gleb IIIa i IIIb klasy bonitacyjnej występują w zachodniej i północno-zachodniej części gminy, na obszarze Dziekanowa Polskiego, Dziekanowa Nowego, Kępy Kiełpińskiej, Dziekanowa Bajkowego, Kiełpina, Łomianek Dolnych, Łomianek Chopina.

#### **1.4.12 Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych**

W granicach miasta i gminy Łomianki nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

#### **1.4.13 Złóża kopalin i tereny górnicze**

W granicach Łomianek w południowo-wschodniej części miasta, przy granicy z Warszawą (zgodnie z rysunkiem Studium – uwarunkowania) znajduje się udokumentowane w 1996 r. złożo kruszywa naturalnego (piasku) „Łomianki-Dąbrowa”. Złożo to zajmuje powierzchnię 1,06 ha a zasoby kopaliny szacuje się na 172 tys. ton. Średnia grubość nakładu wynosi 3,9 m a średnia miąższość 9,1 m. Zgodnie z dokumentacją złoża przewiduje się odkrywkowy sposób jego eksploatacji.

W Łomiankach nie ma wyznaczonych terenów górniczych.

#### **1.4.14 Kompleksy składowania dwutlenku węgla**

W Łomiankach nie ma udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla.

#### **1.4.15 Powiązania przyrodnicze**

Gmina Łomianki znajduje się w zasięgu sieci ECONET Polska, w obszarze węzłowym o znaczeniu międzynarodowym Puszczy Kampinoskiej oraz korytarza ekologicznego Wisły. Funkcję korytarza o znaczeniu lokalnym pełni układ wodny Strugi Dziekanowskiej wraz z systemem jezior starorzecza Wisły. Istotną rolę w systemie powiązań przyrodniczych pełnią tereny otwarte Doliny Łomiankowskiej i Dziekanowa Polskiego. Ważne powiązania przyrodnicze między Puszcza Kampinoską a Doliną Wisły przebiegają wzdłuż granic Łomianek:

- od wschodu, po granicy z Warszawą kompleksem lasów chronionych, w tym lasów miejskich Warszawy, poprzez Park Młociński
- od zachodu, po granicy z gminą Czosnów, tak zwaną "Górką Dziekanowską"

Konieczne jest zachowanie i wzmocnienie wymienionych korytarzy ekologicznych.

#### **1.4.16 Podsumowanie uwarunkowań środowiska przyrodniczego**

Gmina Łomianki obejmuje teren o stosunkowo prostych i jednoznacznych warunkach środowiska naturalnego. Położona w całości w dolinie Wisły, pomiędzy Puszcza Kampinoską a rzeką, charakteryzuje się wyraźnym strefowym układem naturalnych jednostek geograficzno-przyrodniczych.

Osadnictwo, które w ostatnich latach przybrało formę urbanizacji, nawiązuje jeszcze zasięgiem terytorialnym i intensywnością do jednostek naturalnych. Jednak w ostatnich latach obserwowane są nowe tendencje w zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczą one przede wszystkim tzw. Doliny Łomiankowskiej, czyli terenów położonych na tarasie zalewowym Wisły. Zanik użytkowania rolniczego powoduje, że znaczne powierzchnie pozostają od lat niezagospodarowane.

Na tereny te powoli wkracza zabudowa mieszkaniowa. Atrakcyjność tych terenów wynika przede wszystkim z bliskości Warszawy, ale warunki naturalne nie są sprzyjające dla intensywnego rozwoju mieszkalnictwa. Są to tereny w strefie potencjalnego zalewu powodziowego, zagrożone podtopieniami z niekorzystnymi warunkami geotechnicznymi i nieodpowiednim dla osadnictwa mikroklimacie. Jednocześnie są to tereny o znaczących

walorach przyrodniczych, tworzące kompleks terenów otwartych w sąsiedztwie Wisły – korytarza ekologicznego rangi krajowej. Biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie obszaru Łomianek w celu powstrzymania zwiększania ryzyka powodziowego konieczne jest określenie warunków możliwego zagospodarowania obszarów chronionych obwałowaniem.

Teren gminy Łomianki otoczony jest obszarami o wybitnych walorach przyrodniczych, chronionymi prawnie formami najwyższej rangi. Od południa przylega do Puszczy Kampinoskiej, która chroniona jest jako park narodowy i obszar Natura 2000. Te formy ochrony obejmują część terenu gminy.

Od południowego wschodu gmina graniczy z chronionymi terenami warszawskich Młocin – Lasem Młocińskim i Parkiem Młocińskim.

Od wschodu i północy obrzeża gminy stanowi strefa korytowa Wisły. W tzw. międzywalu teren chroniony jest jako obszary Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły oraz Kampinoska Dolina Wisły, a także jako rezerwat Ławice Kiepińskie.

Znaczna część terenu gminy objęta jest ochroną jako Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu, a cała gmina znajduje się w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego, czyli w strefie lokalizowania tylko tych inwestycji, które nie stwarzają zagrożenia zewnętrznego wynikającego z działalności człowieka (art. 5 pkt 14 w zw. z art. 5 pkt 29 ustawy o ochronie przyrody).

Specyfika położenia gminy (obszar węzłowy pomiędzy KPN a doliną Wisły, korytarze ekologiczne o znaczeniu ponadlokalnym, bliskość aglomeracji warszawskiej) oraz walory środowiska przyrodniczego, predysponują Łomianki do lokalizacji funkcji przyjaznych środowisku, w tym do organizacji przestrzeni w taki sposób, by osiągnąć maksymalne ograniczenie ingerencji w środowisko w tych obszarach, gdzie skupiają się funkcje przyrodnicze, ochronne i klimatyczne.

Uwarunkowania wynikające z położenia miasta i gminy Łomianki w stosunku do form ochrony przyrody, ograniczają możliwość swobodnego ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Posiadane atuty przyrodnicze i lokalizacyjne skłaniają do przeznaczania terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o różnej intensywności oraz preferowania funkcji związanych z turystyką i rekreacją weekendową dla mieszkańców Warszawy.

## **1.5 DZIEDZICTWO KULTUROWE I ZABYTKI**

### **1.5.1 Zabytki**

Problematyka ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obejmuje ochronę dziedzictwa jako nośnika pamięci zbiorowej mieszkańców aglomeracji warszawskiej o funkcjach podmiejskich tradycji osadniczych, w tym rozwój funkcji wypoczynku podmiejskiego (ochrona obszarów wypoczynkowych Doliny Łomiankowskiej) i tradycji miast ogrodów (Dąbrowa Leśna).

Kierując się względami historyczno-kulturowymi w obrębie gminy należy:

- zachować historyczne podziały i nazewnictwo osad podmiejskich,
- zachować historyczny układ dróg i ulic podkreślający pasmowość struktur osadniczych powstających równoległe do tarasu zalewowego Wisły.

W obrębie miasta i gminy Łomianki znajdują się obiekty objęte ochroną z mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.



**Tabela 11 Obiekty znajdujące się w rejestrze i w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków**

lp	miejsowość	adres	opis obiektu	nr wpisu	data wpisu
1089	Łomianki	Dolna 41	Willa (wraz z działką i zielenią), Datowanie - 1931	1459	1990-12-27
1090	Łomianki	Pionierów 38	Willa (wraz z zielenią w granicach posesji), 1938-40	1227	1983-05-02
1091	Łomianki	Raławicka 15 (wg ewidencji 21)	Willa (wraz posesją) Początek XX w., rozbudowa 1934	1265	1985-06-13
672	Kielpin		Cmentarz rzymsko-katolicki wraz ze staro - drzewiem; pocz. XIX w	1376	1989-07-26
673	Kielpin		Dzwonnica na cmentarzu rzymsko-katolickim; lata 30-te XX w.	1376	1986-07-26
291	Dziekanów Leśny		Cmentarz kolonistów z II poł. XX w.	ew.	

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla miasta i gminy Łomianki z elementami opracowania problemowego dotyczącego zagadnień związanych z prawną ochroną przyrodniczą oraz zagrożeniem występowania powodzi, 2013r.

Na obszarze miasta i gminy Łomianki znajduje się 69 stanowisk archeologicznych ujętych w ewidencji stanowisk archeologicznych – Archeologicznym Zdjęciu Polski (AZP). Często są to stanowiska o szczególnym znaczeniu historycznym reprezentujące wartościowe cmentarzyska, osady datowane od VIII w p.n.e. do III w n.e.

Ochrona dziedzictwa archeologicznego polega na zachowaniu stanowiska nieprzebadanego albo przebadanego fragmentarycznie. Zasady ochrony stanowiska mogą dopuścić utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania, uznanego za nieniszczące lub określić działania zakazane. Odstąpienie od ochrony stanowiska archeologicznego może nastąpić tylko na skutek decyzji organu ds. ochrony zabytków – po negatywnej weryfikacji stanowiska lub zakończeniu badań archeologicznych, polegających na całkowitym wyeksplorowaniu.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, tworzą warunki do ochrony stanowisk archeologicznych, poprzez ustanowienie stref ochrony konserwatorskiej.

W obrębie stref konserwatorskich ochrony stanowisk archeologicznych przekształcenia ograniczone są uwarunkowaniami ochrony i obserwacji archeologicznej. Wszelka działalność w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu podlega uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków z uwzględnieniem przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### 1.5.2 Krajobraz kulturowy

W tkance miejskiej Łomianek można wyróżnić osiedla, których krajobraz zasługuje na ochronę. Są to znaczne fragmenty Dąbrowy Leśnej o kompozycji wzorowanej na koncepcji miasta-ogrodu z układem zabytkowych alei drzew (min. ul. Partyzantów, Aleja Lip), nadskarpowe fragmenty Dąbrowy Zachodniej z ulicą Zachodnią, fragmenty Łomianek Starych z regularną parcelacją i siatką ulic, najstarsza zabudowa Burakowa oraz

w Łomiankach układ urbanistyczny obejmujący kwartały zabudowy pomiędzy ulicą Wiślaną a Fabryczną od Warszawskiej do dawnego założenia parkowego przy folwarku z garbarnią z jeziorkiem Fabrycznym włącznie.

### **1.5.3 Dobra kultury współczesnej**

W Łomiankach nie wytypowano obiektów do objęcia ochroną jako dobro kultury współczesnej. Postuluje się wykonanie analiz w tym zakresie w ramach sporządzania Gminnej Ewidencji Zabytków.

## **1.6 TRANSPORT I UKŁAD DROGOWY**

### **1.6.1 Układ drogowy**

Uwarunkowania komunikacyjne rozwoju należy rozważyć w dwóch aspektach: ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo Łomianek z Warszawą oraz ze względu na przebieg drogi krajowej S7 środkiem miasta i gminy.

Graniczenie z Warszawą sprawia, że Łomianki są przedmieściami Warszawy w ramach monocentrycznego obszaru metropolitarnego stanowiąc:

- sypialnię dla stolicy, co generuje ruch w określonych godzinach i określonych kierunkach; łatwy do zdefiniowania i podjęcia skutecznych przedsięwzięć dla rozwiązania problemu;
- zaplecze dla działalności gospodarczej, rozwijającej się dynamicznie na terenach podmiejskich, co wiąże się z łatwiejszym (głównie tańszym niż w Warszawie) pozyskiwaniem terenu pod inwestycje w bliskim sąsiedztwie chłonnego rynku zbytu Warszawy; tutaj zdefiniowanie ruchu bez dodatkowych badań a także prognozowanie ruchu stwarza istotne trudności z uwagi na dynamikę rozwoju strefy gospodarczej oraz zmienności profilu usług, co wiąże się ściśle z generowaniem określonej ilości i rodzaju ruchu.

Przebieg drogi krajowej nr 7 (mającej znaczenie międzynarodowe – E77) nieomal środkiem gminy, determinuje rozwój lokalnego układu drogowego i ze względu na ograniczoną dostępność, droga stanowi barierę przestrzenną pomiędzy obiema częściami miasta i terenów wiejskich.

Droga w granicach Łomianek ma dwie jezdnie dwukierunkowe z pasem rozdzielczym w środku. Po obu stronach drogi znajdują się ulice do obsługi ruchu lokalnego.

Do ponadgminnej sieci drogowej Łomianek, należą:

- droga krajowa nr 7 (o której była mowa wyżej), w granicach administracyjnych miasta ul. Kolejowa,
- drogi powiatowe: ul. Rolnicza, fragment ul. Wiślanej, ul. Kampinoska.

Pozostałe drogi to publiczne drogi gminne lokalne i dojazdowe oraz drogi wewnętrzne głównie prywatne, niekiedy gminne.

Na terenie gminy jest około 83 km publicznych dróg gminnych, z czego prawie 70% stanowią drogi o nawierzchni utwardzonej (masa bitumiczna lub kostka betonowa). Pozostałe 30% dróg gminnych to drogi gruntowe.

Parametry techniczne dróg publicznych odbiegają od wymaganych przepisami. Szerokość większości gminnych dróg dojazdowych jest mniejsza niż 10 m. Szczególna sytuacja panuje w Dziekanowie Leśnym i Dziekanowie Bajkowym, gdzie powstała gęsta sieć długich ulic o szerokości często nie przekraczającej 5 m.

## **1.6.2 Transport publiczny**

W Łomiankach działa od 1991 roku własna samodzielna komunikacja autobusowa posiadająca na terenie gminy oprócz taboru, także swoją bazę z zapleczem technicznym - KML Sp. z o.o. Ponadto do Łomianek dojeżdżają autobusy linii ZTM Warszawa.

## **1.6.3 Uwarunkowania komunikacyjne - podsumowanie**

### Szanse rozwoju

Położenie przy drodze krajowej nr 7 Gdańsk – Warszawa zapewnia Łomiankom:

- bardzo dobre połączenie komunikacyjne z Warszawą oraz decyduje o dobrym dostępie do układu drogowego rangi krajowej i międzynarodowej;
- dogodny dojazd do lotnisk międzynarodowych Modlin i Okęcie;
- przyspiesza rozwój gospodarczy w ramach strefy podmiejskiej Warszawy;
- po realizacji węzła transportowego z połączeniem kierunku Białystok – Ostrołęka, atrakcyjność położenia Łomianek dla inwestorów dodatkowo wzrośnie.

### Zagrożenia rozwoju

Położenie Łomianek po obu stronach drogi krajowej nr 7 Gdańsk – Warszawa wpływa na:

- dezintegrację tkanki miejskiej - dualizm przestrzenny;
- utrudnione połączenia komunikacyjne między centrum Łomianek a Dąbrową;
- uciążliwość hałasu komunikacyjnego i zanieczyszczenie środowiska terenów w sąsiedztwie trasy;
- rosnący konflikt między potrzebami osadniczymi i turystycznymi mieszkańców i wymaganiami ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego.

### Problemy do rozwiązania

Kierunki rozwoju układu transportowego powinny uwzględniać:

- modernizację i rozbudowę układu lokalnego i ponadlokalnego w celu osiągnięcia sprawnego modelu hierarchicznego z udziałem dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych i gminnych;
- ograniczenie budowy dróg o zaniżonych parametrach technicznych;
- rozbudowę układu dróg rowerowych w celu wykreowania transportu rowerowego jako alternatywnego dla samochodowego w połączeniach z północno-zachodnią i północną częścią Warszawy i odpowiedniego fragmentu Obszaru Metropolitalnego Warszawy;
- realizację bezkolizyjnych połączeń poprzecznych integrujących tereny miejskie;
- skierowanie tranzytu samochodowego do Warszawy poza strefę osadnictwa Łomianek,
- zapewnienie płynności ruchu na trasach ważnych dla mieszkańców i przedsiębiorców Łomianek.

## **1.7 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I GOSPODARKA KOMUNALNA**

### **1.7.1 Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Teren miasta Łomianki znajduje się w zasięgu napowietrznej sieci zasilająco-rozdzielczej średniego napięcia 15 kV zasilanej ze stacji elektroenergetycznej „Młociny”, odległej o ok. 5,5 km. Przez omawiany teren przebiegają tranzytem następujące linie elektroenergetyczne:

- dwutorowa linia 400 kV Miłosna – Ołtarzew, Miłosna – Mościska;
- jednotorowa linia 220 kV Mory – Miłosna (docelowo Mory – Żerań)
- dwutorowa linia 110 kV st. „Mościska” – EC „Żerań”.

W mieście znajduje się stacja elektroenergetyczna 110/15 kV „Łomianki”, z której przewidywane jest docelowo zasilanie miasta i gminy. Stacja ta zasilana jest linią 110 kV ze stacji 400/110 kV „Mościska” oraz ze stacji 110/15 kV „Nowy Dwór”. Istniejąca sieć średniego napięcia składa się z kablowych i napowietrznych linii średniego napięcia zasilających wieżowe lub słupowe stacje transformatorowe 15/0,4 kV. Stan techniczny sieci jest zadowalający. Jej układ i parametry techniczne dostosowane są do aktualnych potrzeb.

Dla linii elektroenergetycznej 220 kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m w obie strony od osi linii), dla linii elektroenergetycznej 400 kV- 60 m (po 30 m w obie strony od osi linii). Teren w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową oraz jako teren związany z działalnością gospodarczą.

### **1.7.2 Zaopatrzenie w wodę**

Na zakończenie 2013 r. długość sieci wodociągowej wynosiła łącznie 62,8 km (bez przyłączy). Na koniec 2013 r. długość sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i ciśnieniowej wynosiła łącznie 51,9 km (bez przykanalików).

W Łomiankach rozbudowywana jest sieć wodociągowo-kanalizacyjna. Do końca 2015 roku planowane jest objęcie całego miasta siecią wodociągowo - kanalizacyjną.

Plany realizacji inwestycji sieci wodociągowo-kanalizacyjnej w Łomiankach:

- Osiągnięcie wskaźnika pokrycia siecią wodociągową aglomeracji Łomianki na poziomie 95% do końca 2015 r.
- Rozszerzenie zasięgu dostawy wody oraz odbioru ścieków, związane z powstawaniem nowych osiedli mieszkaniowych oraz rozwojem budownictwa jednorodzinnego.
- Podwyższenie jakości świadczonych usług poprzez zastosowanie nowych technologii uzdatniania wody, które przyczynią się do zdecydowanej poprawy jej jakości.
- Obniżenie kosztów produkcji wody i odprowadzania ścieków poprzez zastosowanie energooszczędnych rozwiązań technicznych, szczególnie automatyki.
- Osiągnięcie wskaźnika pokrycia siecią kanalizacyjną aglomeracji Łomianki na poziomie 95% do końca 2015 r.
- Ochrona środowiska wynikająca z konieczności dostosowania do obowiązującego ustawodawstwa.

- Systematyczna rozbudowa infrastruktury wodno-kanalizacyjnej po 2015 roku, na obszarach poza granicami aglomeracji, gdzie jest to uzasadnione względami technicznymi, ekonomicznymi i społecznymi.

### 1.7.3 Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków

Oczyszczalnię ścieków oddano do rozruchu w grudniu 1997r. i przygotowano do przyjmowania i unieszkodliwiania dwóch rodzajów ścieków, a mianowicie:

- ścieków dopływających siecią kanalizacyjną
- ścieków dowożonych taborem asenizacyjnym,

Przepustowość projektowa oczyszczalni wynosi:

$$Q = 4000\text{m}^3/\text{d} + 240\text{ m}^3/\text{d}\text{ ścieków dowożonych} = 4240\text{ m}^3/\text{d}\text{ Q}$$

$$\text{RLM} = 4240\text{ m}^3/\text{d} : 0,2\text{ m}^3/\text{d} = 21\ 200$$

Zaprojektowano i zrealizowano mechaniczno-biologiczną oczyszczalnię z usuwaniem związków azotu i fosforu. Osady są odwodnione mechanicznie i gromadzone na terenie oczyszczalni. Oczyszczalnia została zlokalizowana pomiędzy północo-wschodnią częścią miasta a wałem przeciwpowodziowym rzeki Wisły, przy ul. Brukowej. Obszar działki oczyszczalni w linii ogrodzeń wynosi ok. 1,4 ha, teren działki jest płaski, rzędne wahają się w granicach 78,60 -80,00 m.n.p.m. Teren wokół nie jest zainwestowany. Stanowią go uprawy polowe, łąki i pastwiska, a w części nieużytki. Dojazd do oczyszczalni prowadzi ulicą Brukową od ulicy Warszawskiej. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest Wisła. Ścieki układem pomp pompowni przywałowej przerzucane są poza wał przeciwpowodziowy i dalej grawitacyjnie odpływają do rzeki. Oczyszczalnia ścieków posiada pozwolenie wodno-prawne na odprowadzenie ścieków oczyszczonych. Kanalizację zaprojektowano w układzie grawitacyjno-pompowym. W 2015 r. przystąpiono do rozbudowy oczyszczalni, zakładając przepustowość docelową 35 tys. RLM.

W pozostałych miejscowościach gminy, odprowadzenie i oczyszczenie ścieków ma charakter lokalny. Ma to miejsce w Instytucie Ekologii PAN, gdzie ścieki odprowadzane są układem lokalnym do oczyszczalni i rozsączkowane do gruntu, a także w Wojewódzkim Szpitalu Dziecięcym, gdzie ścieki po oczyszczeniu odprowadzane są do cieków powierzchniowych ze zlewni Łasicy. W obydwu przypadkach ścieki spływają na teren Kampinoskiego Parku Narodowego.

Na terenach wiejskich ścieki gromadzone są w zbiornikach bezodpływowych i wywożone są wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków.

### 1.7.4 Zaopatrzenie w energię cieplną

Na terenie Łomianek istniejące budownictwo mieszkaniowe i usługowe zaspokaja potrzeby cieplne z własnych indywidualnych źródeł ciepła. Stan zaopatrzenia miasta i gminy można uznać jako dobry.

### 1.7.5 Zaopatrzenie w gaz

Miasto Łomianki jest zgazyfikowane gazem ziemnym przewodowym. Źródłem dostawy gazu jest przecinający gminę gazociąg wysokiego ciśnienia Ø 400 – odgałęzienie „Rembelszczyzna – Mory”. Przy gazociągu tym na zapleczu ul. Polnej, znajduje się stacja redukcyjno-pomiarowa I<sup>o</sup>. Ze stacji wybiega gazociąg średniego ciśnienia w kierunku ul. Warszawskiej. W rejonie tym gazociąg rozgałęzia się w następujących kierunkach:

- Ø 200 ul. Warszawską w kierunku północnym dla zasilenia miasta, północnych rejonów gminy oraz gminy Czosnów;
- Ø 200 ul. Warszawską w kierunku południowym dla zasilania Burakowa oraz dzielnic Warszawy;

Na bazie ww. gazociągów rozbudowana została rozdzielcza sieć średniego ciśnienia.

Stan zaopatrzenia w gaz miasta jest dobry, zaś terenów wiejskich niezadowolający.

Planowana jest budowa gazociągu wysokiego ciśnienia wraz ze stacją gazową pomiarowo-regulacyjną i stacją redukcyjną wysokiego ciśnienia. Na terenie gminy gazociąg zostanie poprowadzony równoległe do wału przeciwpowodziowego na wysokości Burakowa i Łomianek Dolnych.

### **1.7.6 Gminna gospodarka odpadami**

Zgodnie z ustawą o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 1399 z późniejszymi zmianami) gmina Łomianki zobowiązana jest do zagospodarowania odpadów komunalnych. Zadaniem gminy jest odbieranie od mieszkańców, transport, zbieranie, odzysk (w tym recykling) a także unieszkodliwianie odpadów.

Na terenie gminy przy oczyszczalni ścieków działa Gminy Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (GPSZOK). Przyjmowane i gromadzone są tam odpady komunalne, które ze względu na rodzaj lub rozmiar nie mogą być zostawiane w pojemnikach stanowiących wyposażenie posesji.

### **1.7.7 Chowanie zmarłych**

Na terenie gminy znajduje się jeden czynny cmentarz rzymsko-katolicki. Zlokalizowany jest w Kiełpinie przy ul. Rolniczej i został założony w 1820 r. Składa się z dwóch części. Pierwsza część położona jest między ul. Rolniczą a ul. Cienistą. Obejmuje najstarsze groby, kwatery wojskowe i kombatanckie oraz cmentarz parafialny grzebalny. Całość jest wpisana do rejestru zabytków pod numerem 1376. Druga część została wydzielona w latach 80. XX wieku i położona jest na północ od ul. Cienistej. Jest to cmentarz komunalny. Jego powierzchnia jest wystarczająca aby w dłuższej perspektywie zapewnić potrzeby gminy. Aktualnie (2014 r) około 30% powierzchni zostało zagospodarowane.

W Dziekanowie Leśnym na terenie Kampinoskiego Paku Narodowego znajduje się nieczynny cmentarz ewangelicki.

### **1.7.8 Odprowadzenie i zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych**

Główny układ hydrograficzny gminy tworzą cztery połączone zbiorniki wodne, pozostałości starorzecza Wisły. Zbiornikami tymi są: jez. Pawłowskie, jez. Fabryczne, jez. Kiełpińskie i jez. Dziekanowskie. Naturalna zlewnia jezior i łączącego ich rowu sięga wsi Buraków. Z jez. Dziekanowskiego, położonego w dolnym odcinku cieką wodnego istnieje możliwość odprowadzenia nadmiaru wód do rzeki Wisły. Odbywa się to poprzez służę wałową.

W okresie trwania wezbrań w rzece Wiśle, śluza wałowa jest zamykana, a wody z terenu Doliny są retencjonowane w układzie hydrograficznym starorzecza. Aktualnie układ wodny Doliny Łomiankowskiej zbiera wody opadowe oraz pochodzące ze spływów powierzchniowych i infiltracyjnych. Okresowo odczuwa się deficyt wody w starorzeczu - lustro wody jezior Pawłowskiego i Fabrycznego zanika. Ma to związek z brakiem wody oraz z zarastaniem zbiorników, czemu sprzyja brak konserwacji zbiorników.

Na terenie miasta i gminy nie ma kanalizacji deszczowej. Lokalnie nadmiar wód odprowadzany jest do zbiorników i rowów chłonnych (Warszawska, Wiślana, Dolna) Ścieki z węzła Brukowa-Kolejowa kierowane są do podczyszczalni w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków.

## 1.8 WYMAGANIA OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

W gminie Łomianki, według map zagrożenia powodziowego sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, Wydanie I, 2013 r. występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz pokrywające się z nimi obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia raz na 100 lat. Są to obszary między linią brzegu Wisły a wałem przeciwpowodziowym i naturalnym wysokim brzegiem (Buraków), w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego; a także wyspy i przymuliska;
- 2) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 3) obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego zróżnicowane ze względu na głębokości wody w przypadku zalania; wyróżniono tereny gdzie głębokość wody wynosi:
  - a) nie więcej niż 0,5 m,
  - b) od 0,5 do 2 m,
  - c) od 2 do 4 m,
  - d) powyżej 4 m.

Granice poszczególnych obszarów przekazane gminie Łomianki w postaci plików \*.shp w kwietniu 2015 r. przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, zostały umieszczone w przestrzennej bazie danych Studium i zwizualizowane na rysunku Studium - uwarunkowania – zagrożenie powodziowe

Teren międzywału w rozumieniu Prawa wodnego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Zasady zagospodarowania międzywału, korpusu wału oraz strefy 50 m od podnóża skarpy odpowietrznej wału regulują przepisy Prawa wodnego.

Według przepisów Prawa wodnego na obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe. Zwolnić z wymienionych w Prawie wodnym zakazów może, w drodze decyzji dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej określając warunki niezbędne do ochrony przed powodzią, jeśli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym.

Ograniczenia w zakresie prowadzenia działalności i inwestowania objęte są również wały przeciwpowodziowe stanowiące granicę szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie obowiązuje zamknięty katalog zabronionych przedsięwzięć lub czynności. Zwolnienie od zakazów wyszczególnionych w Prawie wodnym wydaje marszałek województwa w drodze decyzji administracyjnej. Wyjątkiem jest budowa drogi rowerowej lub wyznaczenie szlaku pieszo/rowerowego, która podlega zgłoszeniu robót budowlanych do marszałka.

Lokalizacja inwestycji na terenach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego może stanowić zagrożenie bezpieczeństwa ludzi oraz mienia, niemniej jednak żadne ograniczenia oraz zakazy na takich obszarach nie obowiązują. Inwestor podejmując decyzję o zabudowie powinien mieć świadomość istniejących zagrożeń

Przy wysokich, w tym zwłaszcza ekstremalnie wysokich stanach wód w Wiśle na terenie Doliny Łomiankowskiej oraz w obniżeniu w rejonie wsi Sadowa dochodzi do tzw. podtopień. Jest to wynik podnoszenia się poziomu wód gruntowych, których zwierciadło w wymienionych rejonach jest silnie związane ze stanem wód w Wiśle. Podniesienie się poziomu wody gruntowej może być także skutkiem wystąpienia długotrwałych opadów i nawilgocenia gruntu lub zwiększonej filtracji wody gruntowej na terenach przyległych np. do okresowo piętrzących wodę wałów przeciwpowodziowych.

## **1.9 ZADANIA SŁUŻĄCE REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego, obowiązujący od lipca 2014 r. przewiduje dla Łomianek:

- budowę drogi krajowej S7 Płońsk - Warszawa,
- wyznaczenie Legionowskiej Trasy Mostowej - element Małej Obwodnicy Warszawy,
- prace studialne i projektowe nad uszczegółowieniem przebiegu linii tramwajowej w kierunku Łomianek (postulat),
- rozbudowę i modernizację systemu gazowniczego wysokiego ciśnienia (rozbudowa gazociągów w „pierścieniu” gazowym wokół Warszawy poprzez budowę nowych rurociągów DN 700),
- ochronę walorów przyrodniczych, realizowaną przez utrzymanie potencjału Kampinoskiego Parku Narodowego, obszarów Natury 2000, obszaru chronionego krajobrazu oraz rezerwy przyrody,
- ograniczenie emisji liniowej zanieczyszczeń powietrza poprzez ograniczanie ruchu tranzytowego w miastach oraz budowę obwodnic drogowych,
- modernizację wału przeciwpowodziowego (525+000 – 537+400 km Wisły),
- budowę i modernizację infrastruktury służącej do zwiększenia retencji wodnej

Koncepcja polityki przestrzennego zagospodarowania kraju z 2011r. zawiera wymagania odnoszące się do obszaru województwa mazowieckiego w tym do obszaru metropolitalnego do którego należy gmina Łomianki, są to:

- zwiększenie liczby i jakości powiązań funkcjonalnych, integrację miast oraz polepszenie wzajemnej dostępności głównych węzłów rozwoju gospodarczego,
- rozwój ośrodków metropolitalnych oraz poprawy warunków życia i gospodarowania na obszarach znajdujących się w pobliżu największych miast,
- wzmocnienie funkcji metropolitalnych,
- integrowanie transportu obsługującego obszar metropolitalny,
- stworzenie szkieletowej sieci połączeń o standardzie dróg szybkiego ruchu (autostrady i/lub drogi ekspresowej) dla sieci powiązań głównych ośrodków miejskich min. Warszawy.

## **1.10 POTRZEBY I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY**

### **1.10.1 Atuty i szanse rozwojowe**

- 1) Dodatnie saldo przyrostu ludności.
- 2) Położenie Łomianek na granicy z Warszawą, w Obszarze Metropolitalnym Warszawy, przy jednym z głównych wylotów drogowych z Warszawy w odległości ok. 15 km od centrum stolicy.



- 3) Podmiejskie tradycje osadnicze i wypoczynkowe Łomianek żywe w świadomości mieszkańców aglomeracji warszawskiej stymulują popyt na przestrzeń miasta i gminy.
- 4) Oferta terenów powiązanych z kompleksami leśnymi pod zabudowę rezydencjonalną w ramach osiedli mieszkaniowych Dąbrowy i Dziekanowa Leśnego.
- 5) Silne powiązania funkcjonalno-przestrzenne gminy z miastem stołecznym Warszawa przejawiające się codziennymi przemieszczeniami do pracy, szkół i usług.
- 6) Stałe przenikanie ze środowiska warszawskiego potencjału kulturowego, intelektualnego i gospodarczego stymulującego rozwój społeczny i cywilizacyjny społeczności lokalnej.
- 7) Kształtujące się funkcje naukowo - badawcze w zakresie nauk przyrodniczych, zdrowia i nauk społecznych.
- 8) Bogate walory przyrodnicze obszaru Łomianek, położonego między Puszcą Kampinoską a doliną Wisły mogą stanowić podstawę rozwoju:
  - a. turystyki krajoznawczej (pieszej, konnej, rowerowej, narciarstwa biegowego) w Kampinoskim Parku Narodowym, w dolinie Wisły (wypoczynku codziennego, weekendowego) i w starorzeczu Wisły;
  - b. lecznictwa zamkniętego, klimatoterapii, opieki nad osobami w podeszłym wieku itp.;
  - c. szkolnictwa wyższego, ośrodków naukowych i szkoleniowych o profilu prośrodowiskowym;
  - d. innowacyjnych form działalności gospodarczej, w szczególności opartych na prośrodowiskowych technologiach.
- 9) Dogodna lokalizacja dla przedsiębiorstw handlowych i usługowych, przenoszących się z Warszawy lub szukających lokalizacji w jej otoczeniu, ze względu na położenie przy drodze krajowej, w niedalekiej odległości od lotniska Warszawa-Modlin.
- 10) Rosnący popyt wśród mieszkańców Warszawy i przyjezdnych z Polski na zamieszkanie we względnie tańszej strefie podmiejskiej, na zdrowych klimatycznie terenach, w prestiżowych miejscowościach.

### **1.10.2 Słabości i ograniczenia rozwoju**

- 1) Potencjalne zagrożenie powodzią przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego dotyczy ok. 50% powierzchni gminy;
- 2) Uwarunkowania zewnętrzne wynikające z położenia Łomianek w granicach dużych systemów ochrony środowiska przyrodniczego (Kampinoski Park Narodowy, obszary Natura 2000, Dolina Wisły, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu) ograniczają możliwość swobodnego ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego.
- 3) Konflikty przestrzenne wynikające z podziału pasma zurbanizowanego drogą krajową;
- 4) Ułomność struktury funkcjonalno-przestrzennej; brak istotnych elementów niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania miasta, w szczególności:
  - a. terenów koncentracji usług tworzących centrum miasta i lokalne centra osiedlowe;
  - b. układu publicznych terenów zieleni połączonych z systemem terenów otwartych;
  - c. wyróżniających się w krajobrazie obiektów użyteczności publicznej tworzących tożsamość miasta i będących elementami orientacji przestrzennej;
  - d. układu atrakcyjnych przestrzeni publicznych: placów, pasaży, bulwarów, wydzielonych ciągów pieszych zapewniających bezpieczeństwo i atrakcyjnych dla wypoczynku codziennego, sprzyjających integracji mieszkańców;

- e. systemu dróg rowerowych zapewniających alternatywny w stosunku do ruchu samochodowego dojazd do poszczególnych osiedli gminy, Warszawy i pozostałych gmin sąsiedzkich.
- 5) Ułomny układ drogowy; brak hierarchizacji ulic, wadliwe parametry techniczne dróg, skrzyżowań i węzłów.
  - 6) Nieuregulowane stosunki własnościowe działek drogowych.
  - 7) Przeciążone systemy infrastruktury usług publicznych w zakresie administracji lokalnej, oświaty, kultury, opieki zdrowotnej, wypoczynku, nienadążające za dynamicznym rozwojem urbanizacji. Szczególnie dotyczy to:
    - a. zdekapitalizowanych, rozproszonych budynków urzędu miejskiego (brak ratusza i magistratu);
    - b. braku żłobków;
    - c. nierównomiernego rozmieszczenia szkół podstawowych i przedszkoli;
    - d. braku odpowiedniej ilości mieszkań komunalnych.
  - 8) Przeciążone systemy infrastruktury:
    - a. brak kompletnego systemu zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych dla zabudowy miejskiej części gminy oraz intensywnie zurbanizowanych osiedli części wiejskiej. Znaczące finansowe obciążenie budżetu miasta i gminy ich realizacją.
    - b. brak systemów sieci wodociągowych i kanalizacyjnych na terenach wiejskich gminy,
    - c. brak kanalizacji deszczowej,
    - d. konieczność rozbudowy ujęć wody,
    - e. konieczność budowy nowych systemów wodociągowych i kanalizacyjnych dla nowych obszarów zabudowy,
    - f. konieczność rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz.
    - g. konieczność rozbudowy sieci energetycznej SN i pożądane kablowanie sieci NN w mieście.
  - 9) Żywiłowa zabudowa pól w wiejskiej części gminy, bez uprzedniego scalenia i powtórnego podziału, oraz bez uprzedniej realizacji infrastruktury i dróg, prowadzi do powstawania ułomnych struktur osadnictwa, gdzie następuje kumulacja różnego rodzaju konfliktów: przestrzennych, komunikacyjnych, infrastrukturalnych, społecznych (np. "Dziekanów Bajkowy"). Sytuacje pogarsza wzajemny brak zaufania i niski poziom współpracy w relacji Urząd-Właściciele
  - 10) Wysoki stopień zdeterminowania rozwiązań przestrzennych porolniczą parcelacją - długie wąskie zagony - uniemożliwia osiągnięcie ładu przestrzennego, lub kształtowanie ładu jest bardzo kosztowne.
  - 11) Przemieszanie funkcji mieszkaniowej z różnymi formami działalności gospodarczej w kwartałach zabudowy miejskiej obniżające standard życia w tej części miasta (Łomianki Stare, Łomianki Górne, Łomianki Fabryczne, Buraków);
  - 12) Małe walory miejskiego krajobrazu kulturowego wynikające z nadmiaru reklam i niejednorodnej, zazwyczaj brzydkiej architektury budynków; dotyczy to szczególnie terenów położonych wzdłuż drogi nr 7 oraz wzdłuż ul. Warszawskiej.

## 2 KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Kierunki zagospodarowania przestrzennego zostały sformułowane przy następujących generalnych założeniach:

- 1) rozwój gminy odbywa się zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, co należy rozumieć jako taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym zintegrowane działania polityczne, gospodarcze i społeczne przebiegają z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości procesów przyrodniczych cennego systemu przyrodniczego gminy z uwzględnieniem stałego podnoszenia poziomu życia zarówno współczesnych mieszkańców jak i przyszłych pokoleń;
- 2) rozwój przestrzenny i intensywność urbanizacji przebiega z uwzględnieniem strefowego układu naturalnych jednostek geograficzno-przyrodniczych;
- 3) utrzyma się dotychczasowa tendencja stopniowo spowalniającego wzrostu liczebności gminy do stabilizacji na poziomie ok. 30 tys. Mieszkańców;
- 4) perspektywa czasowa, dla której rozpoznawano uwarunkowania rozwoju to perspektywa 2025 roku; postanowienia Studium powinny być weryfikowane przy każdej istotnej zmianie uwarunkowań.

### 2.1 CELE ROZWOJU

Głównym celem perspektywicznym rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy jest stworzenie warunków do stałego podnoszenia jakości życia mieszkańców Łomianek, rozumianego zarówno jako stały wzrost obiektywnych wskaźników jakości życia jak i wzrost subiektywnego zadowolenia pojedynczych mieszkańców z faktu, że są mieszkańcami Łomianek.

Realizacja nadrzędnego celu przebiegać będzie poprzez realizację następujących celów szczegółowych:

- zrównoważone wykorzystanie potencjału przyrodniczego w tworzeniu ładu przestrzennego i atrakcyjnego krajobrazu kulturowego (grupa celów ekologicznych),
- integracja wspólnoty i zaangażowanie mieszkańców w świadome i zrównoważone kształtowanie tożsamości Łomianek, sprzyjające rozwojowi gospodarczemu gminy (grupa celów społeczno-gospodarczych),
- likwidacja zapóźnień cywilizacyjnych w systemach infrastruktury i osiągnięcie europejskich standardów w dostępie do mediów zarówno dla mieszkańców jak i przedsiębiorców (grupa celów infrastrukturalnych)
- wygodna komunikacja z Warszawą i Obszarem Metropolitarnym Warszawy oparta na zróżnicowanym wachlarzu środków transportu (grupa celów transportowych)

#### 2.1.1 Cele ekologiczne

Grupa perspektywicznych i średniookresowych operacyjnych celów ekologicznych obejmuje:

- 1) zachowanie równowagi przyrodniczej oraz trwałości procesów przyrodniczych cennego systemu przyrodniczego gminy ze szczególnym uwzględnieniem istniejących form ochrony przyrody, w tym Kampinoskiego Parku Narodowego (KPN) i obszarów Natura 2000;
- 1) utrzymanie strefowego układu rozwoju osadnictwa nawiązującego zasięgiem terytorialnym i intensywnością do naturalnych jednostek geograficzno-przyrodniczych;

- 2) utrzymanie ciągłości systemu przyrodniczego gminy i jej otoczenia, w tym wzmocnienie powiązań przyrodniczych pomiędzy KPN i Wisłą oraz czynna ochrona korytarza ekologicznego starorzecza Wisły;
- 3) rewitalizacja starorzecza Wisły z uwzględnieniem wymagań ochrony przyrody dla ustanowionych form ochrony przyrody;
- 4) zwiększenie udziału ogólnodostępnych terenów zieleni w strefie zurbanizowanej miasta i gminy,
- 5) racjonalne zagospodarowanie Doliny Łomiankowskiej i Doliny Wisły, z uwzględnieniem ochrony unikatowych walorów krajobrazowych, potencjału rekreacyjno-turystycznego oraz zagrożenia powodziowego,
- 6) minimalizowanie oddziaływań na środowisko przyrodnicze ze strony zarówno istniejącego zagospodarowania jak i nowych przedsięwzięć, poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziałujących na środowisko oraz kierowanie się zasadą szczególnej ostrożności w przypadku realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) likwidowanie zagrożeń dla środowiska wynikających z opóźnień w gospodarce wodno-ściekowej, poprzez kompletne uzbrojenie obszaru miasta oraz uzbrojenie większości zasiedlonych terenów wiejskich;
- 8) rozwój alternatywnych, niskoemisyjnych w stosunku do uciążliwego dla środowiska i życia mieszkańców ruchu samochodowego, form transportu publicznego i indywidualnego (tramwaj, drogi rowerowe);
- 9) doskonalenie gminnego systemu gospodarki odpadami w tym ograniczanie ilości wytwarzanych odpadów;
- 10) dywersyfikacja źródeł energii wraz z propagowaniem rozwiązań proekologicznych w wytwarzaniu i zużyciu energii oraz budowie obiektów;
- 11) ochrona istniejącej kompozycji przestrzennej miasta-ogrodu Dąbrowy Leśnej, kształtowanie Dąbrowy Leśnej, Dąbrowy Rajskiej oraz Dąbrowy Zachodniej zgodnie z tą koncepcją, poprzez m. in. zachowanie leśnego charakteru działek oraz ochronę lasów;
- 12) ochrona walorów krajobrazowych gminy przed nadmiarem reklam.

### **2.1.2 Cele społeczne**

Grupa perspektywicznych i średniookresowych operacyjnych celów społecznych obejmuje:

- 1) tworzenie warunków do integracji wszystkich grup wiekowych mieszkańców w oparciu o rewitalizowane, modernizowane i nowotworzone centra usługowe z obiektami sportowymi, placówkami kultury, klubami osiedlowymi oraz innymi obiektami użyteczności publicznej i urządzonymi terenami zieleni;
- 2) podniesienie standardu obiektów usług oświaty poprzez modernizację istniejących i budowę nowych szkół, przedszkoli, a w miarę możliwości także żłobków;
- 3) podnoszenie standardów wyposażenia istniejących przestrzeni publicznych w celu tworzenia lepszych warunków do integracji i zaspokajania potrzeb wypoczynku codziennego mieszkańców; dostosowanie przestrzeni publicznych dla osób niepełnosprawnych;
- 4) tworzenie nowych miejsc pracy i stymulowanie przedsiębiorczości poprzez wyznaczenie stref funkcjonalnych z preferencjami dla lokalizacji działalności

gospodarczej i usług, w tym oferty usług o znaczeniu ponadlokalnym dla mieszkańców Warszawy i OMW;

- 5) dywersyfikacja dostępu do rynku pracy OMW poprzez wsparcie dla modernizacji połączeń transportowych z gminami położonymi po drugiej stronie Wisły oraz na zachód od Łomianek.

### **2.1.3 Cele infrastrukturalne**

Grupa perspektywicznych i średniookresowych operacyjnych celów infrastrukturalnych obejmuje:

- 1) zapewnienie europejskich standardów w zaopatrzeniu mieszkańców w wodę i odprowadzania ścieków, poprzez likwidację opóźnień w stosunku do rozwoju zabudowy, w budowie wodociągów i kanalizacji;
- 2) rozbudowa oczyszczalni ścieków;
- 3) budowa kanalizacji deszczowej począwszy od strefy centralnej (rejon ul. Warszawskiej);
- 4) zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego Łomianek poprzez współpracę z zarządcami sieci w zakresie projektowania, modernizacji i budowy sieci zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz;
- 5) docelowe oświetlenie wszystkich gminnych dróg publicznych i pozostałych przestrzeni publicznych;
- 6) wspieranie przedsięwzięć zapewniających wszystkim mieszkańcom i przedsiębiorcom dostęp do sieci teleinformatycznej (Internetu szerokopasmowego);
- 7) budowa systemu monitoringu miejskiego,
- 8) doskonalenie gminnej gospodarki odpadami poprzez modernizację GPSZOK oraz usprawnienie odbioru odpadów komunalnych,
- 9) powstrzymanie zwiększania ryzyka powodziowego, obniżenie istniejącego ryzyka powodziowego, poprawa systemu zarządzania ryzykiem powodziowym. w tym:
  - a. opracowanie katalogu obiektów, których lokalizacja powinna być ograniczana,
  - b. opracowanie katalogu obiektów, których lokalizacja powinna być zakazana ze względu na ewentualne (w przypadku powodzi) negatywne skutki dla środowiska,
  - c. opracowanie warunków technicznych pod jakimi można lokalizować obiekty na obszarach zagrożonych wskutek awarii obwałowań,
  - d. opracowanie zaleceń dla istniejących obiektów w zakresie możliwych sposobów ochrony przed stratami wskutek awarii obwałowań.

### **2.1.4 Cele transportowe**

Grupa perspektywicznych i średniookresowych celów transportowych obejmuje:

- 1) rozwój i modernizację układu drogowego w modelu hierarchicznym, likwidację opóźnień (w stosunku do rozwoju zabudowy) w budowie lokalnego układu drogowego;
- 2) wspieranie realizacji dróg i węzłów na obrzeżach strefy zurbanizowanej - odciążenie centrum od ruchu tranzytowego;
- 3) dalszy rozwój łomiankowskiej autobusowej komunikacji publicznej;
- 4) usprawnienie połączeń Łomianki-Warszawa, poprzez wydzielenie bus-pasów na drodze krajowej nr 7 oraz budowę linii tramwajowej;

- 5) poprawa powiązań komunikacyjnych z gminami sąsiednimi w szczególności z gminami położonymi po drugiej stronie Wisły oraz z zachodnią częścią województwa;
- 6) poprawa sprawności lokalnego układu transportu indywidualnego i zbiorowego, między innymi poprzez budowę systemu dróg rowerowych wraz z niezbędną infrastrukturą (parkingi, stacje postojowe), dalszy rozwój zbiorowej komunikacji publicznej (autobusy, tramwaj) wraz z niezbędną infrastrukturą (parkingi P&R, komunikacja wahadłowa z metrem, przystanki).

## **2.2 KIERUNKI ROZWOJU PODSTAWOWYCH STREF ŻYCIA MIESZKAŃCÓW: MIESZKANIE, PRACA, OBSŁUGA**

### **2.2.1 Potencjalna liczba ludności**

Biorąc pod uwagę dotychczasowe trendy wzrostu liczby mieszkańców Łomianek można przyjąć, że do roku 2025 liczba ludności Łomianek, nie przekroczy 30 tysięcy mieszkańców.

### **2.2.2 Mieszkanie**

Tworzenie warunków do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty w zakresie:

- 1) mieszkań komunalnych i lokali socjalnych o minimalnym standardzie oraz puli mieszkań rotacyjnych;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach różnej wielkości w zależności od położenia zabudowy względem form ochrony przyrody oraz zagrożenia powodzią;
- 3) zapewnienie bezpieczeństwa na terenach mieszkaniowych poprzez sukcesywną realizację oświetlenia i monitoring;
- 4) wzbogacenie istniejących osiedli mieszkaniowych w zieleń publiczną, urządzone skwery i parki, place zabaw dla dzieci.

### **2.2.3 Praca**

Utrzymanie równowagi i zdolności rynku pracy do tworzenia nowych miejsc pracy, w tym:

- 1) wspieranie rozwoju przedsiębiorczości oraz wykorzystanie predyspozycji środowiska przyrodniczego, istniejącej bazy materialnej i wykwalifikowanej kadry do rozwoju nieuciążliwych usług lokalnych i ponadlokalnych, w tym w szczególności sektora MŚP (mikroprzedsiębiorstw, oraz małych i średnich przedsiębiorstw);
- 2) preferencje dla firm o technologiach ekologicznych i niskiej terenochłonności oraz z branż inteligentnych specjalizacji (bezpieczna żywność, inteligentne systemy zarządzania, nowoczesne usługi dla biznesu itp.);
- 3) wspieranie gospodarstw rolnych wykazujących predyspozycje do przekształcenia w gospodarstwa agroturystyczne lub ekologiczne.

### **2.2.4 Obsługa mieszkańców**

W ramach dążenia do ciągłego podnoszenia poziomu życia mieszkańców gminy Łomianki zakłada się:

- 1) wyznaczenie Centrum Miejskiego Łomianek, obejmującego swym zasięgiem ul. Warszawską na odcinku od ul. Brukowej do ul. Graniczki wraz z pasem

- (o zmiennej szerokości) przylegających działek, dla którego przewiduje się najwyższy standard kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej;
- 2) kształtowanie systemu przestrzeni ogólnodostępnych odpowiadających skali miasta, utrwalających więzi i poczucie bezpieczeństwa społeczności lokalnej oraz wspomagających orientację przestrzenną, takich jak:
    - a. parki miejskie oraz tereny zieleni urządzonej kreowane w oparciu o obszar Starorzecza Wisły
    - b. lokalne centra usługowe zlokalizowane w rejonie:
      - terenu po zakładach drzewnych,
      - kwartału ograniczonego ulicami: Warszawską, Wiślaną, Raabego, Fabryczną,
    - c. pomocnicze centra usługowe (subcentra) związane z ponadpodstawową obsługą ludności i gospodarki łomiankowskiego pasma zurbanizowanego (parki handlowe, otoczenie biznesu, banki, hotele, obiekty kultury i rozrywki),
    - d. podstawowe obiekty opieki zdrowotnej i opieki społecznej (przychodnia zdrowia, domy pomocy społecznej),
    - e. podstawowe placówki oświatowe (przedszkola, szkoły podstawowe i gimnazja),
    - f. obiekty sportowe,
    - g. obiekty bezpieczeństwa publicznego (posterunek policji, straż pożarna, straż miejska, monitoring ulic),
    - h. podstawowe urządzenia wypoczynkowe na i w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych (plac zabaw dla dzieci, plac treningowy dla dorosłych, skwery i ścieżki spacerowe),
    - i. ogólnodostępne zespoły parkingowe i zatoki uliczne dla samochodów osobowych,
    - j. system dróg pieszych i rowerowych, strefy osiedlowe, spowalnianie ruchu;
  - 3) budowę obiektów użyteczności publicznej w formie identyfikatorów przestrzeni, a w uzasadnionych terenowo przypadkach, także jako dominant krajobrazowych; obiekty użyteczności publicznej powinny wyróżniać się architekturą, staranną aranżacją zieleni towarzyszącej oraz zastosowaniem unikatowych rozwiązań w zakresie aranżacji nawierzchni, małej architektury, oświetlenia itp.
  - 4) rozwój jakościowy i przestrzenny obiektów instytucji kultury, lokalnych redakcji, zespołów sportowych, klubów, parafii i innych inicjatyw mieszkańców;
  - 5) modernizacja istniejącej bazy szkolno-przedszkolnej oraz budowa nowych obiektów oświaty i infrastruktury towarzyszącej;
  - 6) rozwój lokalnych centrów sołeckich (centrów wsi) jako ogólnodostępnych przestrzeni z usługami podstawowymi, służących wypoczynkowi i integracji mieszkańców.

## **2.3 KIERUNKI ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

### **2.3.1 Zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej**

Na podstawie rozpoznanych uwarunkowań obszar gminy podzielono na względnie jednorodne strefy funkcjonalne, nawiązujące zasięgiem terytorialnym i intensywnością do naturalnych jednostek geograficzno-przyrodniczych.

Strefom przypisano kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz określono ogólne zasady przeznaczenia terenu w podziale na ustalone przeznaczenie dominujące i preferowane przeznaczenie dopełniające oraz ogólne zasady zagospodarowania terenu.

W rezultacie strukturę funkcjonalno-przestrzenną Łomianek tworzy 8 stref uszeregowanych od 1 do 8 wg zwiększającej się intensywności zabudowy:

strefy o dominującym przeznaczeniu na cele związane z ochroną środowiska:

- Strefa 1 – Korytarz Ekologiczny Wisły
- Strefa 2 – Kampinoski Park Narodowy (złożona z dwóch jednostek oznaczonych: 2.1, 2.2)
- Strefa 3 – Dolina Łomiankowska – rolnictwo i rekreacja
- Strefa 4 – Dolina Łomiankowska – rekreacja i osadnictwo
- Strefa 5 - Otoczenie KPN - rekreacja i osadnictwo (złożona z dwóch jednostek oznaczonych 5.1, 5.2)

strefy o dominującym przeznaczeniu na mieszkalnictwo z usługami towarzyszącymi:

- Strefa 6 – Mieszkaniowa ekstensywna i średnio intensywna (złożona z trzech jednostek oznaczonych: 6.1, 6.2, 6.3)
- Strefa 7 – Centralna wielofunkcyjna

strefa o dominującym przeznaczeniu na działalność gospodarczą i usługi

- Strefa 8 – Usługowo-produkcyjna intensywna (złożona z dwóch jednostek oznaczonych: 8.1, 8.2)

Struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy wraz z obiektami i obszarami podlegającymi ochronie pokazana jest na rysunku studium - kierunki zagospodarowania przestrzennego

### **2.3.2 Przeznaczenie terenów i zasady zagospodarowania terenów**

#### **2.3.2.1 STREFA 1 – KORYTARZ EKOLOGICZNY WISŁY**

Strefa o powierzchni 686 ha obejmuje koryto Wisły z fragmentami tarasu zalewowego sięgającego do wału przeciwpowodziowego. Są to tereny międzywała Wisły z naturalną zielenią łągową, stanowiące korytarz ekologiczny o randze międzynarodowej. Do strefy tej należy wał wraz z przylegającym pasem terenu o szerokości 50 m, licząc od stopy wału.

W granicach strefy znajduje się m.in.:

- piaskarnia na wysokości ul. Wiślanej,
- tor motocrossowy w pobliżu oczyszczalni ścieków,
- przeprawa promowa Łomianki-Białołęka z przystanią na wysokości Burakowa,



- służy przy Jeziorze Dziekanowskim w Dziekanowie Nowym.

Przez obszar przechodzą sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym - linie wysokiego napięcia, ropociąg oraz gazociąg wysokiego ciśnienia (Buraków).

Na wysokości Kępy Kiełpińskiej planowana jest przeprawa mostowa drogi wojewódzkiej - Legionowskiej Trasy Mostowej, łącząca Łomianki z Jabłonną.

Położona w międzywałiu część strefy w myśl przepisów Prawa wodnego jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz raz na 100 lat.

#### Przeznaczenie terenu

Przeznaczenie dominujące: tereny wód powierzchniowych śródlądowych, formy ochrony przyrody, obszary bezpośrednio zagrożone powodzią,

Przeznaczenie dopełniające: tereny sportu i rekreacji - turystyka krajoznawcza i specjalistyczna związana z rekreacją wodną i edukacją przyrodniczą (w szczególności: wędrówki piesze, rowerowe, wędkarstwo, żegluga) - na warunkach wynikających z przepisów odrębnych w tym ochrony przyrody i Prawa wodnego

#### Obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

- 1) obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły,
- 2) obszar Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły,
- 3) rezerwat przyrody „Ławice Kiełpińskie”,
- 4) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa szczególnej ochrony ekologicznej – teren międzywała Wisły, strefa zwykła – teren wału przeciwpowodziowego),
- 5) pomniki przyrody (grupa drzew),
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- 7) strefy bezpieczeństwa ropociągu, strefy kontrolowane gazociągów i strefy ochronne linii wysokiego napięcia.

#### Zasady zagospodarowania

W granicach rezerwatu Ławice Kiełpińskie - według przepisów odrębnych, w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody.

W granicach obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły obowiązują ograniczenia wynikające z planu zadań ochronnych.

W całej strefie obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustalone dla Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefy szczególnej ochrony ekologicznej.

W obrębie wału przeciwpowodziowego przewiduje się modernizację i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej, w tym modernizację korpusu obwałowania, budowę drogi rowerowej oraz budowę drogi technicznej u podnóża skarpy od odpowietrznej strony wału na całej długości obwałowania w granicach administracyjnych gminy,

Realizacja wszelkich przedsięwzięć zabronionych w granicach form ochrony przyrody, warunkowana jest uzyskaniem zgód na odstępstwa od zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody. Dotyczy to w szczególności:

- 1) utrzymania piaskarni;
- 2) utrzymania sezonowej przeprawy promowej Łomianki – Białoleka wraz z urządzeniem sezonowej przystani promowej z miejscem biwakowym;

- 3) wyznaczenia i budowy szlaków turystycznych, tras do jazdy konnej, ścieżek pieszych i dydaktycznych, oraz rowerowych;
- 4) budowy gazociągu;
- 5) budowy Legionowskiej Trasy Mostowej jako liniowej inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

Realizacja wszelkich przedsięwzięć zabronionych Prawem wodnym w granicach obszarów szczególnie zagrożonych powodzią, w obrębie wałów i w strefie 50 m od podnóża wałów wymaga odpowiednich zwolnień i zgód.

### **2.3.2.2 STREFA 2 – KAMPINOSKI PARK NARODOWY**

Strefa o powierzchni 558 ha obejmuje fragment Kampinoskiego Parku Narodowego w granicach administracyjnych Łomianek. W KPN znajduje się kompleks obiektów szpitala dziecięcego w Dziekanowie Leśnym z przedszkolem, szkołą i budynkami zamieszkania zbiorowego oraz obiekty Polskiej Akademii Nauk [PAN].

Ze względu na aktualne zagospodarowanie strefa 2 została podzielona na dwie jednostki przestrzenne oznaczone:

jednostka 2.1 - tereny leśne KPN

jednostka 2.2 - tereny zabudowane szpitala;

#### **Obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych**

- 1) Kampinoski Park Narodowy,
- 2) obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska,
- 3) obszar ochrony ścisłej Sieraków.

#### **Zagrożenie powodziowe**

Obszar wolny od zagrożenia powodziowego.

#### **Przeznaczenie terenu**

##### **dla jednostki 2.1**

dominujące - tereny objęte formami ochrony przyrody

dopełniające - według planu ochrony (planu zadań ochronnych)

##### **dla jednostki 2.2**

dominujące - zabudowa usługowa - opieka zdrowotna, nauka, oświata

dopełniające- zabudowa mieszkaniowa zamieszkania zbiorowego

#### **Zasady zagospodarowania**

##### **dla jednostki 2.1**

zgodnie z przepisami odrębnymi tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

##### **dla jednostki 2.2**

Modernizacja i przebudowa istniejącej zabudowy pod warunkiem, że ewentualna zmiana użytkowania odbędzie się w ramach usług opieki zdrowotnej, usług oświaty, usług nauki. Modernizacja i przebudowa oczyszczalni ścieków do parametrów wymaganych przepisami.

### **2.3.2.3 STREFA 3 – DOLINA ŁOMIANKOWSKA - ROLNICTWO I REKREACJA**

Strefa o powierzchni 267 ha obejmuje północno-wschodnią część sołectwa Dziekanowa Nowego, północną część Dziekanowa Polskiego, fragment północnej części Kiełpina.

Są to łąki i pola z nieliczną rozproszoną zabudową zagrodową i zabudową letniskową. Południową granicę stanowi Struga Dziekanowska z Jeziorem Dziekanowskim, które jest miejscem rekreacji i wypoczynku mieszkańców Łomianek.

Wschodnim krańcem strefy planowany jest przebieg drogi wojewódzkiej – Legionowskiej Trasy Mostowej.

#### Obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

- 1) obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły (strefa 3 bezpośrednio sąsiaduje z obszarem objętym ochroną),
- 2) obszar Natura 2000 Kampinowska Dolina Wisły,
- 3) rezerwat przyrody „Jezioro Kiełpińskie”,
- 4) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa podstawowa),
- 5) Obszar o predyspozycjach do występowania pachnicy dębowej (stare zadrzewienia wierzbowe)
- 6) grunty rolne klasy III
- 7) stanowiska archeologiczne

#### Zagrożenie powodziowe

Obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zróżnicowany pod względem głębokości wody w przypadku zalania. Dla ok. 75% obszaru głębokość zalewu przekroczy 2 m. W okresie wezbrań Wisły większość obszaru narażona jest na podtopienia.

#### Przeznaczenie terenu

Przeznaczenie dominujące:

- 1) w granicach rezerwatu przyrody Jezioro Kiełpińskie - zgodnie z przepisami odrębnymi w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- 2) na pozostałych terenach ekstensywne formy rolnictwa i hodowli, z uwzględnieniem wymagań siedlisk przyrodniczych i gatunków zwierząt będących przedmiotami ochrony w granicach Natury 2000 - Kampinowska Dolina Wisły.

Przeznaczenie dopełniające:

- 1) istniejąca zabudowa zagrodowa, w tym gospodarstwa agroturystyczne,
- 2) tereny sportu i rekreacji (w tym turystyka) związane z Jeziorem Dziekanowskim,
- 3) usługi sportu i rekreacji dla obsługi ruchu turystycznego na terenach między ul. Kościelna Droga a rezerwatem Jezioro Kiełpińskie (w granicach obowiązującego mpzp Kiełpin Poduchowny),
- 4) zabudowa usługowa - budynki użyteczności publicznej, w tym usługi oświaty, zdrowia, socjalne na terenach między ul. Kościelna Droga a rezerwatem Jezioro Kiełpińskie (w granicach obowiązującego mpzp Kiełpin Poduchowny),
- 5) obudowa biologiczna strugi Dziekanowskiej i Jeziora Dziekanowskiego, lokalnie z terenami zieleni urządzonej.

#### Zasady zagospodarowania

- 1) W granicach rezerwatu przyrody Jezioro Kiełpińskie - zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

- 2) Tereny wyłączone z zabudowy w granicach obszaru Natura 2000, zachowanie ekstensywnego rolniczego użytkowania terenu z ochroną istniejących zadrzewień śródpolnych.
- 3) Przy lokalizowaniu nowej zabudowy zagrodowej, w tym agroturystycznej, należy uwzględnić ryzyko powodzi i podtopień.
- 4) Zakaz lokalizowania zabudowy letniskowej.
- 5) W sąsiedztwie Jeziora Dziekanowskiego z wyłączeniem północnego brzegu, dopuszcza się lokalizację niekubatorowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak: przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, sezonowe parkingi, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzone itp.
- 6) Na terenach między ul. Kościelna Droga a rezerwatem Jezioro Kiełpińskie, poza chronionymi gruntami i siedliskami chronionymi, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym dopuszcza się usługi sportu, rekreacji i turystyki oraz obiekty użyteczności publicznej.
- 7) Tereny starorzecza Wisły, z wyjątkiem rezerwatu Jezioro Kiełpińskie wskazuje się do rewitalizacji jako ogólnodostępny układ terenów otwartych. Ostateczne granice układu terenów i szczegółowe zasady zagospodarowania zostaną ustalone w planach miejscowych przy czym:
  - a. Teren wyłączony z zabudowy obiektami kubaturowymi i rewitalizacja obejmuje pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 20 m od linii brzegowej po obu stronach Strugi Dziekanowskiej i jezior; delimitacja terenu powinna uwzględniać także rekultywację aktualnie zdegradowanych terenów starorzecza
  - b. poza granicami form ochrony przyrody i siedliskami chronionymi, dopuszcza się niezbędne urządzenia obsługi turystyki i rekreacji (sanitariaty, miejsca biwakowe, drogi rowerowe, trasy do jazdy konnej, ciągi piesze, place zabaw dla dzieci)
- 8) Realizacja wszelkich przedsięwzięć w granicach lub bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu Jezioro Kiełpińskie, zabronionych w granicach form ochrony przyrody, warunkowana jest uzyskaniem zgody na odstępstwo od zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r (t.j.) o ochronie przyrody. Dotyczy to w szczególności:
  - a. realizacji Legionowskiej Trasy Mostowej jako inwestycji liniowej celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
  - b. modernizacji istniejącej drogi z budową infrastruktury i ścieżki rowerowej w zachodnim krańcu rezerwatu.

#### **2.3.2.4 STREFA 4 – DOLINA ŁOMIANKOWSKA - REKREACJA I OSADNICTWO**

Strefa o powierzchni 530 ha obejmuje północno-wschodnią część sołectwa Kępa Kiełpińska, Kiełpin, Zachodnie Łomianki Dolne, Buraków a także fragment osiedli poza aglomeracją: Łomianki Chopina, Łomianki Pawłowo, Łomianki Baczyńskiego i Łomianki Prochownia.

W Burakowie oraz na terenie Kępy Kiełpińskiej znajdują się rodzinne ogrody działkowe. Na terenach Kępy Kiełpińskiej został wyznaczony przebieg Legionowskiej Trasy Mostowej. Przez obszar przechodzą sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym: linie wysokiego napięcia (w tym 400 kV), ropociąg oraz gazociąg wysokiego ciśnienia. Przy ulicy Brukowej zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków komunalnych, podczyszczalnia ścieków deszczowych oraz Gminny Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych [GPSZOK].

### Obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

- 1) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła),
- 2) bezpośrednie sąsiedztwo z Obszarem Natura 2000,
- 3) stanowiska archeologiczne
- 4) strefy bezpieczeństwa ropociągu, strefy kontrolowane gazociągów i strefy ochronne linii wysokiego napięcia

### Zagrożenie powodziowe

W rejonie starorzecza obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat . Pozostała część strefy to obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zróżnicowany pod względem głębokości wody w przypadku zalania.

### Przeznaczenie terenu

Przeznaczenie dominujące:

- 1) zabudowa zagrodowa, w tym gospodarstwa agroturystyczne,
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 3) tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji

Przeznaczenie dopełniające:

- 1) zabudowa pensjonatowa,
- 2) tereny zieleni wzdłuż strugi Dziekanowskiej związane ze starorzeczem Wisły,
- 3) rodzinne ogrody działkowe,
- 4) zabudowa usługowa - obiekty użyteczności publicznej,
- 5) zabudowa usługowa - usługi podstawowe
- 6) tereny rolnicze

### Zasady zagospodarowania

- 1) Przy lokalizowaniu nowej zabudowy, należy uwzględnić ryzyko powodziowe
- 2) Usługi podstawowe, nieuciążliwe służące obsłudze ludności lokalnej, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych);
- 3) budowa gminnego centrum edukacyjno-kulturowego (dz. o nr ew. 224 obręb 0010)
- 4) Zachowuje się rodzinne ogrody działkowe, zlokalizowane na terenie Burakowa i Kępy Kiełpińskiej.
- 5) Przewiduje się:
  - a. rozbudowę i modernizację oczyszczalni ścieków;
  - b. modernizację GPSZOK,
  - c. przeniesienie w sąsiedztwo oczyszczalni bazy i siedziby KMŁ
- 6) Tereny starorzecza Wisły, wskazuje się do rewitalizacji jako ogólnodostępny układ terenów otwartych. Granice układu terenów i szczegółowe zasady zagospodarowania zostaną ustalone w planach miejscowych przy czym należy uwzględnić:
  - a. uzyskanie i wzmocnienie ciągłości przyrodniczej układu, w szczególności budowę połączenia przyrodniczego w zastępstwie skanalizowanego (ujętego w podziemny rurociąg) fragmentu strugi Dziekanowskiej pomiędzy jeziorem Pawłowskim a Fabrycznym,

- b. tereny z zakazem zabudowy obiektami kubaturowymi i rewitalizacja obejmuje pas gruntu o szerokości nie mniejszej niż 20 m od linii brzegowej po obu stronach Strugi Dziekanowskiej i jezior; delimitacja terenu powinna uwzględniać także rekultywację aktualnie zdegradowanych terenów starorzecza,
  - c. tam gdzie nie jest to sprzeczne z przepisami odrębnymi, teren zostanie zagospodarowany jako teren zieleni urządzonej w tym rewitalizacja na park miejski terenu dawnego parku podworskiego w sąsiedztwie jeziora Fabrycznego,
  - d. poza granicami form ochrony przyrody i granicami siedlisk chronionych, dopuszcza się urządzenia dla obsługi turystyki i rekreacji (w tym sanitariaty, miejsca biwakowe i drogi rowerowe, trasy do jazdy konnej, ciągi piesze, place zabaw dla dzieci),
  - e. realizację parku edukacji ekologicznej z wykorzystaniem działek o nr ew. 167, 168, 240/1, 240/2 obręb 0010,
- 7) Realizacja Legionowskiej Trasy Mostowej jako inwestycji liniowej celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, z uwzględnieniem przepisów art. 15 ust 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
  - 8) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa pensjonatowa wyłącznie w formie zabudowy wolnostojącej na dużych działkach.
  - 9) Obszar wyłączony z lokalizowania zabudowy letniskowej.

### **2.3.2.5 STREFA 5 – OTOCZENIE KPN - REKREACJA I OSADNICTWO**

Strefa o łącznej powierzchni 193 ha bezpośrednio sąsiadująca z Kampinoskim Parkiem Narodowym. Ze względu na aktualne zagospodarowanie strefa 5 została podzielona na dwie jednostki przestrzenne:

**jednostka 5.1** - obejmująca południową część sołectw: Sadowa, Dziekanów Polski, Dziekanów Leśny; jest częściowo zabudowana zabudową mieszkaniową jednorodziną, w Sadowej działka dom opieki społecznej, natomiast w Dziekanowie Leśnym znajdują się tereny po ośrodku Państwowej Akademii Nauk z towarzyszącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

**jednostka 5.2** - obejmująca fragmenty Dąbrowy (Zachodnia i Leśna); pastwiska z zadrzewieniami z nieliczną zabudową mieszkaniową; granicą strefy planowany jest przebieg drogi krajowej S7 z węzłem „Kolejowa” na granicy jednostek 5.1 i 5.2.

Obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

#### **jednostka 5.1**

- 1) bezpośrednie sąsiedztwo z Kampinoskim Parkiem Narodowym i jednocześnie obszarem Natura 2000
- 2) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła,
- 3) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - strefa ochrony urbanistycznej,
- 4) stanowiska archeologiczne
- 5) lasy i grunty leśne

#### **jednostka 5.2**

- 1) bezpośrednie sąsiedztwo z Kampinoskim Parkiem Narodowym i jednocześnie obszarem Natura 2000,
- 2) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła,
- 3) stanowisko archeologiczne,
- 4) pomniki przyrody,

- 5) lasy i grunty leśne, w tym lasy ochronne,
- 6) strefa ochronna linii wysokiego napięcia.

#### Zagrożenie powodziowe

Obszar wolny od zagrożenia powodziowego. W Sadowej występują podtopienia.

#### Przeznaczenie terenu i zasady zagospodarowania

##### **jednostka 5.1**

dominujące:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

dopełniające:

- 1) zabudowa pensjonatowa,
- 2) zabudowa usługowa - obiekty użyteczności publicznej,
- 3) zabudowa usługowa - usługi podstawowe,
- 4) istniejąca zabudowa wielorodzinna i zamieszkania zbiorowego [PAN],
- 5) zabudowa usług nauki [PAN],
- 6) tereny lasów;

zasady zagospodarowania:

- 1) usługi podstawowe, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych);
- 2) ochroną przed zabudową należy objąć lasy i grunty leśne przestrzennie i funkcjonalnie związane z KPN;
- 3) w celu ochrony KPN określa się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż 25 m od granic Kampinoskiego Parku Narodowego [KPN] – do uwzględnienia w planach miejscowych.

##### **jednostka 5.2**

dominujące:

- 1) zabudowa usługowa związana z obsługą ruchu turystycznego.
- 2) zabudowa zagrodowa, w tym gospodarstwa agroturystyczne,
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 4) tereny sportu i rekreacji,

dopełniające:

- 7) zabudowa pensjonatowa,
- 8) zabudowa usługowa - obiekty użyteczności publicznej,
- 9) zabudowa usługowa - usługi podstawowe
- 10) tereny lasów

zasady zagospodarowania:

- 1) ochroną przed zabudową należy objąć lasy i grunty leśne przestrzennie i funkcjonalnie związane z KPN.
- 2) w celu ochrony KPN wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż 50 m od granic Kampinoskiego Parku Narodowego [KPN] - do uwzględnienia w planach miejscowych..

#### **2.3.2.6 STREFA 6 – MIESZKANIOWA EKSTENSYWNA I ŚREDNIO INTENSYWNA**

Strefa o powierzchni 765 ha. Ze względu na aktualne zagospodarowanie strefa 6 została podzielona na trzy jednostki przestrzenne oznaczone:

**jednostka 6.1** - położona na północ od ul. Kolejowej, na terenie obejmującym fragmenty sołectw: Sadowa, Dziekanów Nowy, Dziekanów Polski, Dziekanów Bajkowy.

**jednostka 6.2** - położona na południe od ul. Kolejowej, na terenie części sołectw: Sadowa, Dziekanów Polski, Dziekanów Leśny.

**jednostka 6.3** - położona na terenie osiedli: Dąbrowy Rajskiej, Dąbrowy Leśnej, północno-wschodniej część Dąbrowy Zachodniej i osiedla Równoległa,

Przez jednostkę 6.1 w rejonie Górki Dziekanowskiej przebiega korytarz ekologiczny mający za zadanie łączyć Kampinoski Park Narodowy z Doliną Wisły.

Przez wschodnie krańce obszaru jednostki 6.3 przechodzą sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym: linie wysokiego napięcia, ropociąg oraz gazociąg wysokiego ciśnienia. Wzdłuż południowo-zachodniej granicy strefy 6.3 planowana jest droga krajowa S7.

#### Obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

##### **dla jednostki 6.1:**

- 1) bezpośrednie sąsiedztwo z obszarem Natura 2000 Dolina Wisły,
- 2) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła,
- 3) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa ochrony urbanistycznej,
- 4) stanowiska archeologiczne

##### **dla jednostki 6.2:**

- 1) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła,
- 2) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu - strefa ochrony urbanistycznej,
- 3) stanowiska archeologiczne

##### **dla jednostki 6.3:**

- 1) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu - strefa zwykła,
- 2) zabytek wpisany do rejestru MWKZ (przy ul. Pionierów i przy ulicy Dolnej),
- 3) pomniki przyrody - zabytkowe aleje (ul. Partyzantów, Aleja Lip),
- 4) strefy bezpieczeństwa ropociągu, strefy kontrolowane gazociągów i strefy ochronne linii wysokiego napięcia,
- 5) lasy i grunty leśne, w tym lasy ochronne.

#### Zagrożenie powodziowe

W jednostkach 6.2 i 6.3 zagrożenie nie występuje. Jednostka 6.1 w znacznej części narażona na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, zróżnicowana pod względem głębokości wody w przypadku zalania, przeważnie nie więcej niż 0,5 m.

#### Przeznaczenie terenu

Przeznaczenie dominujące:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

Przeznaczenie dopełniające:

- 1) zabudowa pensjonatowa
- 2) zabudowa usługowa - obiekty użyteczności publicznej,
- 3) zabudowa usługowa - usługi podstawowe,
- 4) zabudowa zagrodowa, w tym gospodarstwa agroturystyczne,
- 5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa: wielorodzinna, jednorodzinna szeregową,
- 6) tereny sportu, rekreacji,
- 7) tereny rolnicze
- 8) tereny leśne



- 9) tereny zieleni urządzonej (w tym izolacyjnej)

#### Zasady zagospodarowania

- 1) Usługi podstawowe, nieuciążliwe służące obsłudze ludności lokalnej, należy realizować w formie wolnostojącej przy publicznych drogach gminnych (z bezpośrednim dostępem do dróg gminnych).
- 2) Ochrona istniejącego układu urbanistycznego Dąbrowy Leśnej, wzorowanego na idei miast-ogrodów poprzez:
  - a. uwzględnienie ochrony zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi, zapewnienie właściwej ekspozycji zabytków,
  - b. eksponowanie obszarów i obiektów o wartościach zabytkowych i kulturowych, w tym skarpy doliny Wisły na terenie Dąbrowy,
  - c. ochronę rzeźby terenu (skarpy doliny Wisły, wzniesienie wydmowe),
  - d. adaptację i ochronę historycznych układów urbanistycznych (siatka ulic, parcelacja, zadrzewienia),
  - e. dostosowywanie nowych form zagospodarowania i zabudowy do istniejących, charakterystycznych dla danego miejsca, w szczególności architektury budynków i formy ogrodzeń,
  - f. zapewnienie wysokiego standardu przestrzeni publicznych: ulic, ciągów pieszych, terenów zieleni,
  - g. ograniczenia w rozmieszczaniu tablic i urządzeń reklamowych,
  - h. utrzymywanie leśnego charakteru działek.
- 3) W strefie 6.3 chronić przed zabudową należy lasy i grunty leśne przestrzennie i funkcjonalnie związane z KPN lub lasami warszawskimi
- 4) Na nowourbanizowanych terenach, w szczególności w jednostkach 6.1 i 6.2, w kompozycji urbanistycznej uwzględniać drogi w formie alei z zielenią towarzyszącą.
- 5) W rejonie Górki Dziekanowskiej utrzymać i wzmocnić połączenie przyrodnicze pomiędzy Puszcza Kampinoską a Wisłą poprzez: ochronę istniejących lasów i zadrzewień, ekstensywną zabudowę, ograniczenia w grodzeniu terenu, stosowanie zieleni towarzyszącej przy realizacji inwestycji celu publicznego
- 6) W sąsiedztwie Jeziora Dziekanowskiego, w granicach strefy 6.1:
  - a. pozostawić wzdłuż linii brzegowej pas terenu wolny od ogrodzeń o szerokości nie mniejszej niż 10 m,
  - b. dopuszcza się lokalizację niekubatorowych urządzeń obsługi rekreacji i turystyki, takich jak: przystanie, pomosty, miejsca biwakowe, parkingi sezonowe, sanitariaty, obiekty infrastruktury technicznej, zieleń urządzoną itp.

#### **2.3.2.7 STREFA 7 – CENTRALNA WIELOFUNKCYJNA**

Strefa o powierzchni 661 ha. Tworzą ją osiedla: Łomianki Chopina, Łomianki Powstańców, Łomianki Trylogia, Łomianki Stare, Łomianki Górne, Łomianki Centralne, Łomianki Pawłowo, Łomianki Baczyńskiego, Łomianki Majowe, Łomianki Prochownia a także fragment Burakowa i Kiełpina.

Strefa najsilniej zurbanizowana z przewagą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zabudową usługową oraz licznymi obiektami użyteczności publicznej; lokalnie zabudowa wielorodzinna.

Wzdłuż ul. Warszawskiej planowane jest liniowe śródmieście z koncentracją obiektów użyteczności publicznej.

Granicą południową przebiega droga krajowa nr 7 (ul. Kolejowa) planowana do przebudowy, a prostopadle do drogi krajowej planowana jest droga wojewódzka, zwana Legionowską Trasą Mostową. Przez obszar przechodzą sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym: linie wysokiego napięcia, ropociąg oraz gazociąg wysokiego ciśnienia.

#### Obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

- 1) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu strefa zwykła,
- 2) zabytki wpisane do rejestru MWKZ (Łomiankach przy ul. Raclawickiej, w Kiełpinie przy ul. Rolniczej)
- 3) stanowiska archeologiczne
- 4) cmentarz ze strefami 50 m i 150 m
- 5) strefy bezpieczeństwa ropociągu, strefy kontrolowane gazociągów i strefy ochronne linii wysokiego napięcia

#### Zagrożenie powodziowe

Ok. 50% strefy (do ul. Warszawskiej) narażona na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Głębokość wody zalewu przeważnie do 2 m, lokalnie 0,5 oraz do 4 m w sąsiedztwie starorzecza.

#### Przeznaczenie terenu

Przeznaczenie dominujące:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,
- 2) zabudowa śródmiejska wielofunkcyjna,
- 3) zabudowa usługowa - usługi komercyjne (podstawowe i ponadlokalne),
- 4) zabudowa usługowa - obiekty użyteczności publicznej.

Przeznaczenie dopełniające:

- 1) tereny zieleni urządzonej,
- 2) tereny sportu i rekreacji,
- 3) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 4) zabudowa obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

#### Zasady zagospodarowania

- 1) W bezpośrednim sąsiedztwie ul. Kolejowej nie lokalizować zabudowy usługowej opieki zdrowotnej oraz zabudowy usługowej związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
- 2) W rejonie ulic Warszawskiej i Lwowskiej wskazuje się tereny do lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.
- 3) zachować istniejącą zabudowę rzemiosła, produkcji, przetwórstwa i składów pod warunkiem, że ewentualna uciążliwość obiektów zamyka się w granicach działki własnej, a w przypadku śródmieścia - w kubaturze budynku.
- 4) Wyznacza się obszar funkcjonalny do rewitalizacji – liniowe miejskie centrum Łomianek, obejmujący tereny wzdłuż ulicy Warszawskiej o orientacyjnych granicach określonych na rysunku Studium;
- 5) W planowanym śródmieściu wzdłuż ulicy Warszawskiej uwzględnić należy:
  - a. część 1 - Brama Wschodnia - odcinek od ul. Brukowej do ul. Majowej/ Lwowskiej – z lokalnym centrum usługowym na terenach po zakładach drzewnych; dominujący udział zabudowy usługowej komercyjnej w układzie wolnostojącym

lub ciągłej pierzei, uzupełnionej budynkami mieszkalnymi z usługami w parterze; podwyższony standard urządzania przestrzeni publicznej wnętrza urbanistycznego ulicy Warszawskiej,

- b. część 2 - Centrum - od ul. Majowej/ Lwowskiej do ul. Wiosennej - budowa placu miejskiego z ratuszem lub układu placów miejskich, z preferencjami dla zabudowy usług centrotwórczych z budynkami użyteczności publicznej oraz zabudowy wielofunkcyjnej z usługami w parterze; regulacja linii zabudowy w celu uzyskania ciągłej pierzei z wjazdami bramowymi oraz stosowanie lokalnych dominant przestrzennych dla publicznych budynków użyteczności publicznej w celu ukształtowania identyfikatorów przestrzeni Centrum Łomianek; najwyższy standard urządzania przestrzeni publicznej wnętrza urbanistycznego ulicy i towarzyszących placów, terenów zieleni itp.
- c. część 3 - Brama Zachodnia - odcinek od ul. Wiosennej do skrzyżowania ul. Graniczki z ul. Kolejową - zabudowa usługowa i mieszkaniowa z usługami w parterze w układzie wolnostojącym, gdzie przewiduje się podwyższony standard wyposażenia wnętrza urbanistycznego ulicy z preferencjami dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej; podwyższony standard urządzania przestrzeni publicznej wnętrza urbanistycznego ulicy Warszawskiej.

#### **2.3.2.8 STREFA 8 – USŁUGOWO-PRODUKCYJNA INTENSYWNA**

Strefa o powierzchni 224 ha złożona z dwóch jednostek. Pierwszą jednostkę oznaczoną symbolem 8.1, tworzą tereny wzdłuż ul. Kolejowej o szerokości 250-300m, należące do sołectw: Dziekanów Nowy, Sadowa, Dziekanów Polski, Dziekanów Leśny, Kiełpin. Druga jednostka, oznaczona 8.2 to fragmenty Burakowa (Pancerz).

Obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych

##### **jednostka 8.1**

- 1) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu strefa zwykła,
- 2) Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu strefa ochrony urbanistycznej,

##### **jednostka 8.2**

- 1) lasy i grunty leśne
- 2) strefy bezpieczeństwa ropociągu, strefy kontrolowane gazociągów i strefy ochronne linii wysokiego napięcia
- 3) złoża kruszywa naturalnego „Łomianki-Dąbrowa”.

Zagrożenie powodziowe

Środkowa i zachodnia część jednostki 8.1 narażona na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Prognozowany zalew do 2 m.

Przeznaczenie terenu

##### **jednostka 8.1**

Przeznaczenie dominujące:

- 1) zabudowa usługowa,
- 2) zabudowa obiektów produkcyjnych, magazynów i składów,

Przeznaczenie dopełniające:

- 1) zabudowa usługowa - obiekty użyteczności publicznej,
- 2) istniejąca zabudowa mieszkaniowa,

- 3) tereny sportu i rekreacji,
- 4) zieleń izolacyjna.

### **jednostka 8.2**

Przeznaczenie dominujące:

- 1) zabudowa usługowa.
- 2) zabudowa obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- 3) zabudowa obiektów produkcyjnych, magazynów i składów.

Przeznaczenie dopełniające:

- 1) zabudowa usługowa - obiekty użyteczności publicznej,
- 2) tereny lasów,
- 3) tereny sportu i rekreacji,
- 4) tereny zieleni w tym zieleń izolacyjna.

### Zasady zagospodarowania

- 1) W bezpośrednim sąsiedztwie ul. Kolejowej nie lokalizować zabudowy usługowej opieki zdrowotnej oraz zabudowy usługowej związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
- 2) Jako funkcję dopełniającą w sąsiedztwie drogi krajowej dopuścić tereny obsługi ruchu samochodowego w tym stacje paliw, dla których wskaźniki zagospodarowania terenu określą plany miejscowe.
- 3) Rozważa się II wariant przebiegu linii tramwajowej z Warszawy ze stacją końcową w jednostce 8.2.
- 4) W obu jednostkach dopuszcza się dominanty krajobrazowe, których lokalizacja i maksymalna wysokość zostanie doprecyzowana w planach miejscowych.
- 5) Przy lokalizowaniu nowej zabudowy, należy:
  - a. uwzględnić ryzyko powodziowe w strefie 8.1,
  - b. ochronę złoza kruszywa naturalnego w strefie 8.2.
- 6) W pasie między granicą z Czosnowem a Górką Dziekanowską należy utrzymać i wzmocnić połączenie przyrodnicze pomiędzy Puszcą Kampinoską a Wisłą poprzez: ochronę istniejących lasów i zadrzewień, ekstensywną zabudowę, ograniczenia w gradzeniu terenu, stosowanie zieleni towarzyszącej przy realizacji inwestycji celu publicznego oraz stworzenie warunków do budowy przejścia dla zwierząt przez drogę krajową S7.

### **2.3.3 Wskaźniki zagospodarowania terenów**

Studium określa standardowe wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do przypisanemu poszczególnym strefom dominującemu przeznaczeniu terenu oraz preferowanym funkcjom dopełniającym terenu. Wskaźnik minimalnej powierzchni działki dotyczy nowotworzonych działek natomiast wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej działki dotyczy działek nowotworzonych jak również niezabudowanych działek istniejących. Postanowienia w tym zakresie zawiera Tabela 12.

**Tabela 12. Tabela wskaźników zagospodarowania terenu**

<b>Przeznaczenie:</b>	<b>Wskaźniki zagospodarowania:</b>
<b>STREFA 1 – Korytarz Ekologiczny Wisły</b>	
<p><u>dominujące:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) tereny objęte formami ochrony przyrody</li> <li>2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych</li> <li>3) obszar szczególnego zagrożenia powodzią</li> </ol> <p><u>dopełniające:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4) tereny sportu, rekreacji i turystyki</li> </ol>	Nie przewiduje się zabudowy (tereny wyłączone z zabudowy)
<b>STREFA 2 - Kampinoski Park Narodowy</b>	
<p><b>2.1 – tereny leśne KPN</b></p> <p><b>2.2 – Szpital Dziecięcy</b></p>	
<p><b>2.1 – tereny leśne KPN</b></p> <p><u>dominujące:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) tereny objęte formami ochrony przyrody</li> </ol> <p><u>dopełniające:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2) tereny sportu i rekreacji (w tym turystyka)</li> </ol>	Nie przewiduje się zabudowy (tereny wyłączone z zabudowy)
<p><b>2.2 – Szpital Dziecięcy</b></p> <p><u>dominujące:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) zabudowa usługowa – obiekty opieki zdrowotnej</li> </ol> <p><u>dopełniające:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2) zabudowa usług oświaty,</li> <li>3) zabudowa mieszkaniowa (zamieszkanie zbiorowe)</li> <li>4) urządzenia infrastruktury technicznej - kanalizacja (oczyszczalnia ścieków)</li> </ol>	<p>Adaptacja istniejącej zabudowy z utrzymaniem wskaźników:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchni zabudowy,</li> <li>- udziału powierzchni biologicznie czynnej.</li> </ul> <p>Dopuszcza się zwiększenie istniejącego wskaźnika intensywności zabudowy o 5%.</p>
<b>STREFA 3 – Dolina Łomiankowska - rolnictwo i rekreacja</b>	
<p><u>dominujące:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) tereny objęte formami ochrony przyrody</li> <li>2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych</li> <li>3) tereny rolnicze</li> <li>4) tereny zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstwa agroturystyczne</li> </ol> <p><u>dopełniające:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5) tereny zieleni urządzonej</li> <li>6) tereny sportu i rekreacji (w tym turystyka)*</li> <li>7) tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej*</li> </ol> <p>*w granicach obowiązującego mpzp Kiełpin Poduchowny</p>	<p><b>tereny zabudowy zagrodowej (w tym z agroturystyką)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 5000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 85%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%.</li> </ul>
<b>STREFA 4 – Dolina Łomiankowska - rekreacja i osadnictwo</b>	
<p><u>dominujące:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) tereny rolnicze</li> <li>2) tereny zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstwa agroturystyczne</li> <li>3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</li> <li>4) tereny zabudowy usługowej sportu i rekreacji (w tym turystyka)</li> </ol>	<p><b>tereny zabudowy zagrodowej (w tym gospodarstwa agroturystyczne)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 5000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 85%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 70%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy pensjonatowej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 2500 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 70%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy usługowej</b></p>

Przeznaczenie:	Wskaźniki zagospodarowania:
<p><u>dopełniające:</u></p> <p>5) tereny zabudowy pensjonatowej,  6) tereny zieleni urządzonej  7) tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej  8) tereny zabudowy usługowej - usługi podstawowe  9) tereny ogrodów działkowych (istniejących)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 70%</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%.</li> </ul>
<p><b>STREFA 5 – Otoczenie KPN - rekreacja i osadnictwo</b></p> <p><b>5.1</b> - południowa część sołectw: Sadowa, Dziekanów Polski, Dziekanów Leśny</p> <p><b>5.2</b> - zachodnie fragmenty Dąbrowy Zachodniej i północno-zachodni kraniec Dąbrowy Leśnej</p>	
<p><u>dominujące:</u></p> <p>1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (5.1, 5.2),  2) tereny zabudowy usługowej - obsługa ruchu turystycznego (5.2)  3) tereny sportu i rekreacji (w tym turystyka ) (5.2)</p> <p><u>dopełniające:</u></p> <p>4) tereny zabudowy pensjonatowej (5.2)  5) tereny zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstwa agroturystyczne (5.2)  6) tereny zabudowy usługowej - usługi podstawowe (5.1, 5.2)  7) istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego [PAN] (5.1)  8) istniejąca zabudowa usług nauki [PAN] (5.1)  9) tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej (5.1, 5.2)</p>	<p><b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 75%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy zagrodowej (w tym gospodarstwa agroturystyczne)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 5000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 85%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy pensjonatowej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 2500 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 70%</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy usługowej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%.</li> </ul>
<p><b>STREFA 6 – Mieszkaniowa ekstensywna i średnio intensywna</b></p> <p><b>6.1.</b> na północ od ul. Kolejowej (Sadowa, Dziekanów Nowy, Dziekanów Polski, Dziekanów Bajkowy</p> <p><b>6.2.</b> na południe od ul. Kolejowej (Sadowa, Dziekanów Polski, Dziekanów Leśny</p> <p><b>6.3.</b> Dąbrowa Rajska, Dąbrowa Leśna Dąbrowa Zachodnia Osiedle Równoległa</p>	
<p><u>dominujące:</u></p> <p>1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,  2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej</p> <p><u>dopełniające:</u></p> <p>3) tereny zabudowy pensjonatowej  4) tereny zabudowy zagrodowej, w tym gospodarstwa agroturystyczne (6.1)  5) tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej  6) tereny zabudowy usługowej  7) tereny sportu i rekreacji  8) istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej  9) istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej  10) tereny rolnicze</p>	<p><b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy zagrodowej (w tym gospodarstwa agroturystyczne):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 5000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 85%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy pensjonatowej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 2500 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 70%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 60%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy usługowej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 1200 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy usługowej w sąsiedztwie ul. Kolejowej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 40%.</li> </ul>

Przeznaczenie:	Wskaźniki zagospodarowania:
11)tereny lasów 12)tereny zieleni urządzonej w tym zieleni izolacyjnej	
<b>STREFA 7 – Centralna wielofunkcyjna</b>	
<p><u>dominujące:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,</li> <li>2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej</li> <li>3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej</li> <li>4) tereny zabudowy usługowej</li> <li>5) tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej</li> <li>6) tereny wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej</li> </ol> <p><u>dopełniające:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7) tereny sportu i rekreacji (w tym turystyka )</li> <li>8) tereny zieleni urządzonej</li> <li>9) istniejące tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</li> <li>10) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (na określonym obszarze)</li> </ol>	<p><b>W STREFIE ŚRÓDMIEJSKIEJ</b></p> <p><b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 400 m<sup>2</sup></li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 250 m<sup>2</sup></li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup></li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 25%</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy usługowej i wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej w pierzei ul. Warszawskiej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 500 m<sup>2</sup></li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 25%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy usługowej w sąsiedztwie ul. Kolejowej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 25%.</li> </ul> <p><b>tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie ustala się</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 25%.</li> </ul> <p><b>POZA STREFĄ ŚRÓDMIEJSKĄ</b></p> <p><b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 400 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 250 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy usługowej (poza obiektami użyteczności publicznej)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%.</li> </ul> <p><b>tereny zabudowy usługowej w sąsiedztwie ul. Kolejowej</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 500 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 25%.</li> </ul> <p><b>tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup></b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie ustala się</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 25%.</li> </ul>
<b>STREFA 8 – Usługowo-produkcyjna intensywna</b>	
<b>8.1.</b> tereny wzdłuż ul. Kolejowej o szerokości 250-300m, należące do sołectw: Dziekanów Nowy, Sadowa, Dziekanów Polski, Dziekanów Leśny, Kiełpin	
<b>8.2.</b> fragmenty Burakowa (Pancerz)	
<p><u>dominujące:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) tereny zabudowy usługowej</li> <li>2) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych</li> </ol>	<p><b>tereny zabudowy usługowej (włącznie z obiektami użyteczności publicznej)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- powierzchnia działki - nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>,</li> <li>- udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 25%.</li> </ul> <p><b>tereny obiektów produkcyjnych, magazynów i składów</b></p>

<b>Przeznaczenie:</b>	<b>Wskaźniki zagospodarowania:</b>
o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> 3) tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, magazynów i składów. <u>dopełniające:</u> 4) tereny zabudowy usługowej - obiekty użyteczności publicznej 5) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, 8) tereny sportu i rekreacji 9) tereny zieleni urządzonej (w tym zieleni izolacyjna) 10) tereny lasów.	- powierzchnia działki - nie mniej niż 800 m <sup>2</sup> , - udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 25%. <b>tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup></b> - powierzchnia działki - nie ustala się - udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 15%. <b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:</b> - powierzchnia działki - nie mniej niż 500 m <sup>2</sup> , - udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%. <b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:</b> - powierzchnia działki - nie mniej niż 400 m <sup>2</sup> , - udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%. <b>tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:</b> - powierzchnia działki - nie mniej niż 250 m <sup>2</sup> , - udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 50%.

Wskazane do sporządzenia lub będące w trakcie sporządzania miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) rozstrzygną o lokalizacji i wyborze rekomendowanych przez Studium funkcji dopełniających oraz określą sposób uwzględnienia standardów wyznaczonych przez przeznaczenie dominujące określone dla stref funkcjonalnych;
- 2) rozstrzygną o lokalizacji i wskaźnikach zagospodarowania terenów z następującymi funkcjami dopełniającymi realizowanymi jako inwestycje celu publicznego:
  - a. obiekty i urządzenia infrastruktury,
  - b. drogi i place publiczne o znaczeniu lokalnym (drogi dojazdowe, ciągi pieszo-jezdne),
  - c. drogi rowerowe, drogi wewnętrzne,
  - d. tereny zieleni (skwery, zieleńce);
 - które mogą być lokalizowane na całym obszarze gminy jeśli nie wykluczają tego przepisy odrębne;
- 3) rozstrzygną o zabudowie działek o parametrach znacznie odbiegających od standardu określonego w Studium uwzględniając:
  - a. wydane prawomocne decyzje o warunkach zabudowy lub decyzje podziałowe lub decyzje pozwolenie na budowę,
  - b. położenie względem istniejącego i projektowanego układu drogowego,
  - c. istniejące zagospodarowanie;
- 4) wyznaczą tereny z zakazem zabudowy w granicach stref przeznaczonych pod rozwój zainwestowania w przypadku gdy będzie to uzasadnione:
  - a. istniejącym zagospodarowaniem (np. zadrzewienia, siedliska chronione),
  - b. rzeźbą terenu (np. skarpy, wzniesienia wydymowe),
  - c. niekorzystnymi warunkami gruntowo-wodnymi (sezonowe lub stałe zbiorniki i ciekły wodne, zagłębienia bezodpływowe, występujące podtopienia),
  - d. brakiem zgód rolnych lub leśnych,
  - e. ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w szczególności:
    - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane,
    - ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne,
    - ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska,
    - ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze,
    - ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,



- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
  - ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 5) mogą ustalić wyższe wskaźniki powierzchni działki, oraz wyższe wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej działki, jeżeli wynika to z istniejącego zagospodarowania terenu lub z konieczności ochrony krajobrazu lub ochrony cennych elementów środowiska przyrodniczego wskazanych w opracowaniach ekofizjograficznych problemowych;
  - 6) rozstrzygną o wskaźniku udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy usługowej sportu, rekreacji i turystyki uwzględniając, że w przypadku realizacji boisk wskaźnik dotyczy terenu po odjęciu powierzchni boisk);
  - 7) ustalą wskaźniki kształtowania zabudowy uwzględniając:
    - a. udział powierzchni całkowitej lokali mieszkalnych w zabudowie śródmiejskiej nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku,
    - b. w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jako standard przyjmuje się jeden lokal mieszkalny na budynek lub jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy na budynek oraz, że na działce może być zlokalizowany jeden budynek mieszkalny;
  - 8) ustalą szerokość frontów nowotworzonych działek przyjmując za standard:
    - a. nie mniej niż 40 m dla zabudowy zagrodowej,
    - b. nie mniej niż 25 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i pensjonatowej,
    - c. nie mniej niż 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
    - d. nie mniej niż 9 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.
  - 9) ustalą wysokość zabudowy przyjmując za standard:
    - a. dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dwie kondygnacje naziemne;
    - b. dla zabudowy śródmiejskiej i zabudowy wzdłuż ul.Kolejowej nie więcej niż 4 kondygnacje.

#### **2.3.4 Maksymalna chłonność terenu przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego**

Dla przyjętej struktury funkcjonalno-przestrzennej, uwzględniając postanowienia Studium w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu wykonano analizę chłonności. Maksymalna chłonność terenów Łomianek stanowi pochodną powierzchni zabudowy oraz możliwych do uzyskania maksymalnych gęstości zabudowy, przy założeniu, że potencjalnie planowana zabudowa zostanie całkowicie zrealizowana dla poszczególnych stref funkcjonalnych. Wyniki analizy przedstawia tabela 13. Rezerwy terenów pod rozwój osadnictwa dekretowane niniejszym Studium w przypadku utrzymania się średniego rocznego wskaźnika z ostatniego dziesięciolecia (2004 -2013) wynoszącego 375 osób/rok nie wyczerpią się do roku 2025 r.

**Tabela 13. Analiza maksymalnej chłonności terenu**

strefa (jednostka)	powierzchnia strefy / jednostki (m2)	tereny przeznaczone w Studium pod zabudowę mieszkaniową:														ilość gospodarstw domowych	ilość osób w jednym gospodarstwie domowym	chłonność terenu (os.)	
		łącznie powierzchnia terenów zagospodarowanych, wyłączonych spod zabudowy (tereny chronione, drogi istniejące, drogi projektowane ponadlokalne, wody powierzchniowe)		powierzchnia terenów wskazanych w Studium do zagospodarowania		powierzchnia terenów przeznaczonych w Studium pod inne funkcje niż zabudowa mieszkaniowa (usługi, komunikacja, zielen publiczna itp.)		powierzchnia terenów przeznaczonych w Studium pod zabudowę mieszkaniową		zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca		zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza		zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową					
		m2	%	m2	%	m2	%	m2	%	wielkość działki	Współczynnik udziału	wielkość działki	Współczynnik udziału	wielkość działki	Współczynnik udziału				
4	5 300 297	1 097 052	20,70%	4 203 245	79,30%	1 260 973	30%	2 942 271	70%	2 500	1,00	-	-	-	-	1 177	3	3 531	
5	2 004 726	874 522	43,62%	1 130 204	56,38%	339 061	30%	791 143	70%	2 500	1,00	-	-	-	-	316	3	949	
6	6.1	3 293 158	967 657	29,38%	2 325 501	70,62%	930 200	40%	1 395 301	60%	1 200	0,40	1 000	0,60	-	-	1 302	3	3 907
	6.2	946 352	419 622	44,34%	526 730	55,66%	210 692	40%	316 038	60%	1 200	0,40	1 000	0,60	-	-	284	3	885
	6.3	3 411 135	2 910 156	85,31%	500 979	14,69%	200 392	40%	300 587	60%	1 200	0,40	1 000	0,60	-	-	271	3	842
7	6 669 378	5 198 066	77,94%	1 471 312	22,06%	735 656	50%	735 656	50%	500	0,34	400	0,33	250	0,33	2 078	3	6 235	
																	<b>16 348</b>		
																	ilość osób w 2014r.	25 013	
																	prognozowana maksymalna liczba mieszkańców	<b>41 361</b>	

## 2.3.5 Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i jego zasobów

### 2.3.5.1 Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody

Prawna ochrona przyrody realizowana jest na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.).

Na obszarze gminy występują następujące formy ochrony przyrody:

- 1) Kampinoski Park Narodowy (KPN),
- 2) Rezerwat przyrody „Ławice Kiełpińskie”,
- 3) Rezerwat przyrody „Jezioro Kiełpińskie”,
- 4) obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły,
- 5) obszar Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły,
- 6) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK),
- 7) pomniki przyrody (pojedyncze drzewa, grupy i aleje),
- 8) gatunki chronione, m.in. pachnica dębowa,

Wymienione formy ochrony przyrody (za wyjątkiem gatunków chronionych) zostały uwzględnione na rysunku Studium - kierunki zagospodarowania przestrzennego.

**W granicach tych obszarów obowiązują wszelkie zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia ustanowione przepisami odrębnymi dla ww. obiektów i obszarów i należy je odpowiednio uwzględnić w planach miejscowych.**

Uwzględniając plan zadań ochronnych przyjęty dla obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły, w celu zminimalizowania ewentualnych zagrożeń dla przedmiotu i celu ochrony, należy:

- 1) na etapie projektowym przeprawy mostowej Legionowskiej Trasy Mostowej zrezygnować z mostu o konstrukcji pylonowej lub kratownicowej, zastępując go konstrukcją mostu płaskiego na podporach,
- 2) podczas remontu linii wysokiego napięcia zainstalować na liniach odblaskowe znaczniki w celu płoszenia ptaków,
- 3) ograniczać w sezonie lęgowym ptaków (od początku kwietnia do końca lipca) penetrację międzywałą przez ludzi.

Uwzględniając zidentyfikowane zagrożenia dla Obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły, do czasu przyjęcia planu zadań ochronnych dla tego Obszaru, w sąsiedztwie siedlisk przyrodniczych będących przedmiotem ochrony Obszaru (starorzecza i naturalne zbiorniki wodne, niżowe świeże łąki użytkowane ekstensywnie, łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe), w celu niedopuszczenia do zniekształcenia strefy brzegowej starorzeczy, niedopuszczenia do kolonizacji siedlisk przez obce gatunki i zaburzenia składu gatunkowego siedlisk, niedopuszczenia do niszczenia i zaśmiecania siedlisk, oraz w celu ochrony fauny postuluje się:

- 1) w planach miejscowych:
  - a. wyłączyć teren w granicach Obszaru z zabudowy,
  - b. w sąsiedztwie Obszaru linię zabudowy w miarę możliwości ustalać w odległości nie mniejszej niż 100 m od krawędzi zbiorników i cieków oraz zadrzewień łągowych,
  - c. chronić zbiorniki wodne (także sezonowe) oraz zadrzewienia stanowiące ich obudowę biologiczną przed zmianą przeznaczenia,
  - d. wprowadzić ograniczenia w grodzeniu terenu oraz regulacje w zakresie stosowania ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny,

- 2) podczas urządzania terenów przylegających do starorzecza, w celu przystosowania ich do ekstensywnej rekreacji:
  - a. nie stosować gatunków obcych siedliskowo,
  - b. odtwarzać zadrzewienia łąkowe,
  - c. szlaki piesze i do jazdy konnej, ścieżki przyrodnicze, szlaki rowerowe i miejsca wypoczynku - lokalizować poza rezerwatami i chronionymi zbiorowiskami roślinnymi;
- 3) wszelkie prace w starorzeczu Wisły związane z konserwacją drzewostanu, pielęgnacją roślinności wodnej i nadwodnej, czyszczeniem zbiorników wodnych - przeprowadzać po zasięgnięciu opinii specjalisty ochrony przyrody.

Mając na uwadze, że cały obszar Łomianek położony jest w otulinie KPN, w planach miejscowych należy uwzględnić:

- 1) zachowanie ciągłości przyrodniczej pomiędzy poszczególnymi obszarami chronionymi,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zawsze negatywnie oddziałujących na środowisko (za wyjątkiem inwestycji liniowych celu publicznego, w przypadku braku rozwiązań alternatywnych i po zagwarantowaniu kompensacji przyrodniczej),
- 3) ograniczenie do zakazu włącznie realizacji przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na ustanowione formy ochrony przyrody, w szczególności mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których wyznaczono obszary Natura 2000 (za wyjątkiem inwestycji liniowych celu publicznego, w przypadku braku rozwiązań alternatywnych i po zagwarantowaniu kompensacji przyrodniczej),
- 4) zmienną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości nie mniejszej niż 25 m od południowej granicy Kampinoskiego Parku Narodowego [KPN], oraz w odległości nie mniejszej niż 50 m od wschodniej granicy [KPN],
- 5) ograniczenia w grodzeniu terenu oraz regulacje w zakresie stosowania ogrodzeń umożliwiających migrację drobnych przedstawicieli fauny,
- 6) ustanowienie stref ochrony do 200 m od drzew rozpoznanych jako zasiedlone przez pachnicę dębową, wraz z ustaleniami zapewniającymi ochronę gatunku chronionego oraz jego miejsc żerowania i rozrodu (m. in. zachowanie dziuplastych i spróchniałych drzew oraz preferowanie do nowych nasadzeń drzew liściastych).

### **2.3.5.2 Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych**

Ochrona wód realizowana jest min. na podstawie:

- ustawy z dn. 18.07.2001r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2012r. poz. 145, z późniejszymi zmianami).
- ustawy z dn. 18.04.1985r. o rybactwie śródlądowym (j.t. Dz. U. z 2009r. Nr 189 poz. 147 z późniejszymi zmianami).
- przepisów o ochronie przyrody dla ustanowionych na obszarze Łomianek form ochrony przyrody.

Obowiązują wszelkie zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia dotyczące wód powierzchniowych i podziemnych wynikające z ustanowionych form ochrony przyrody, które uwzględnia się w planach miejscowych.

Ponadto w planach miejscowych należy stworzyć warunki do:

- 1) rekultywacji i rewitalizacji układu zbiorników wodnych starorzecza Wisły wzdłuż Strugi Dziekanowskiej, z uwzględnieniem ochrony przyrody, funkcji retencyjnej i przeciwpowodziowej;
- 2) zachowania stale- lub okresowo podmokłych zagłębień terenu wraz z ich obudową biologiczną (min. poprzez niedopuszczenie do obniżenia poziomu wód gruntowych, zmiany rzeźby terenu – zasypywanie obniżeń),
- 3) ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem poprzez wyposażenie całej gminy w sieć wodociągowo-kanalizacyjną i rozbudowę oczyszczalni ścieków w dostosowaniu do potrzeb,
- 4) budowy, modernizacji i ochrony komunalnych ujęć wód podziemnych.

### **2.3.5.3 Zagospodarowanie i ochrona terenów zieleni**

Wskazuje się docelowy układ terenów zieleni, który tworzą:

- 1) tereny otwarte starorzecza Wisły z zielenią urządzoną i naturalną obejmujące strefę nie mniejszą niż 20 m od linii brzegowej cieków i zbiorników układu starorzeczy i strugi Dziekanowskiej; granice układu do doprecyzowania w planach miejscowych,
- 2) tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, place zabaw, zielen przyuliczna itp.),
- 3) tereny rodzinnych ogrodów działkowych (ograniczona dostępność),
- 4) tereny cmentarzy,
- 5) tereny lasów.

Dla wymienionych terenów określa się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie układu istniejących terenów zieleni,
- 2) zachowanie, wzmocnienie i tworzenie powiązań przyrodniczych pomiędzy istniejącymi i planowanymi terenami zieleni poprzez zachowanie, uporządkowanie i wprowadzanie zieleni izolacyjnej i zieleni towarzyszącej inwestycjom celu publicznego w tym zieleni przyulicznej,
- 3) rekultywacja i rewitalizacja układu terenów otwartych związanych ze starorzeczem Wisły i Strugi Dziekanowskiej, w tym:
  - a. renaturyzacja warunków siedliskowych z przywróceniem optymalnych stosunków wodnych; zwiększenie retencji wodnej,
  - b. ochrona chronionych siedlisk przed antropofitami, zachowanie walorów krajobrazowych przez odtworzenie roślinności łąkowej,
  - c. ograniczenia dla zabudowy do zakazu zabudowy włącznie w granicach układu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie poprzez ustalenie w planach miejscowych linii zabudowy gwarantującej ochronę warunków siedliskowych układu;
- 4) ograniczenia dla zabudowy do zakazu zabudowy włącznie dla terenów zieleni urządzonej (parki, skwery, place zabaw, tereny zieleni przyulicznej itp.), z wyjątkiem obiektów i urządzeń technicznych służących obsłudze i utrzymaniu terenu oraz obiektów dopełniających program funkcjonalny terenu;
- 5) utrzymanie rodzinnych ogrodów działkowych; zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi dla ogrodów działkowych,
- 6) ze względu na niski wskaźnik lesistości gminy, ochrona przed zabudową lasów i gruntów leśnych przestrzennie i funkcjonalnie powiązanych z KPN lub z lasami

warszawskimi z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną, urządzeń rekreacji i turystyki oraz istniejących prywatnych działek leśnych o ile uzyskały lub dostaną przewidziane przepisami zgody na zmianę przeznaczenia lub dopuszczenie zabudowy na gruntach leśnych.

#### **2.3.5.4 Ochrona powietrza**

Wprowadza się następujące zasady ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza:

- 1) ograniczenie zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego poprzez rozwój alternatywnej komunikacji - budowę dróg rowerowych i realizację linii tramwajowej (pojazdu szynowego),
- 2) rozwój komunikacji publicznej w tym wymiana taboru i budowa nowej zajezdni,
- 3) ograniczenie emisji, poprzez stosowanie niskoemisyjnych paliw i alternatywnych źródeł energii (ciepła) w tym mikroinstalacji i małych instalacji OZE,
- 4) ograniczenie pyłu zawieszonego w powietrzu poprzez sukcesywną modernizację gminnych dróg gruntowych.

#### **2.3.5.5 Ochrona przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi**

Wprowadza się następujące zasady ochrony przed hałasem komunikacyjnym:

- 1) przesunięcie przebiegu ruchu tranzytowego poza obszar zurbanizowany na jego obrzeża (wskazuje się przebieg drogi krajowej S7 przy KPN),
- 2) przerzucenie ruchu lokalnego poza centrum miasta na drogi zbiorcze (mała obwodnica centrum Łomianek - Kościelna Droga, Brukowa),
- 3) rozbudowa sieci dróg lokalnych i dojazdowych,
- 4) modernizacja nawierzchni dróg publicznych ("ciche nawierzchnie"),
- 5) ograniczenie ruchu pojazdów ciężkich w centrum miasta,
- 6) projektowanie wzdłuż ulic zbiorczych zabudowy usługowej i innych obiektów niemieszkalnych o wysokości do 12 m (niska zabudowa) w celu ochrony kwartałów zabudowy mieszkaniowej przed bezpośrednimi uciążliwościami ruchu samochodowego,
- 7) ograniczanie uciążliwości akustycznej dróg publicznych do granic pasa drogowego - projektowanie szerokości pasów drogowych z uwzględnieniem realizacji dróg rowerowych i izolacji akustycznej (zieleń izolacyjna, inne osłony akustyczne),
- 8) rozwój publicznego transportu zbiorowego i dróg rowerowych,
- 9) stosowanie inżynierskich rozwiązań komunikacyjnych i organizacyjnych, polepszających płynność ruchu transportowego,
- 10) wprowadzenie zieleni izolacyjnej.

Przez wschodnie krańce obszaru gminy przebiegają linie energetyczne wysokiego napięcia. Na rysunku Studium uwzględniono przebieg linii wraz ze strefami kontrolowanymi. Dla linii elektroenergetycznej 220 kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m w obie strony od osi linii), dla linii elektroenergetycznej 400 kV- 60 m (po 30 m w obie strony od osi linii).

Teren w pasie technologicznym linii elektroenergetycznych nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową oraz jako teren związany z działalnością gospodarczą.

Na terenie Łomianek nie przewiduje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru o mocy przekraczającej 100 kW.

#### **2.3.5.6 Ochrona przed degradacją gleby i rzeźby terenu**

Na terenie gminy istnieją tereny, wymagające rozpoznania pod kątem rekultywacji bądź przywrócenia do stanu pierwotnego rzeźby terenu i gleby. Są to min. pozostałości po nieczynnym składowisku odpadów przy ul. Brukowej (na północny wschód od C.H. Auchan), tor motocrossowy w międzywalu Wisły, pole z nawiezionymi odpadami na gleby organiczne w Sadowej (w sąsiedztwie terenów KPN), zasypane starorzecza Wisły w Dolinie Łomiankowskiej w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (min. przy ul. Wiślanej).

Wprowadza się następujące zasady ochrony przed degradacją rzeźby terenu i gleb:

- 1) doprecyzowanie w planach granic terenów wymagających rekultywacji,
- 2) zachowanie naturalnych form rzeźby terenu (wydm, skarp, zagłębień) poprzez wyłączenie ich z zabudowy w planach miejscowych przez odpowiednie ustalenie linii zabudowy,
- 3) ochrona zbiorników wodnych i naturalnych obniżeń, w tym:
  - a. zachowanie naturalnych obniżeń bez możliwości ich zabudowy, utrzymanie naturalnych zadrzewień i zakrzewień,
  - b. ograniczenia dla zabudowy poprzez indywidualne ustalenie w mpzp linii zabudowy w odległości gwarantującej zachowanie zbiorników i obniżeń.

#### **2.3.5.7 Ochrona bioróżnorodności**

W kształtowaniu przestrzeni Łomianek poza uwzględnieniem istniejących form ochrony przyrody obowiązuje zasada ochrony walorów tworzących przyrodniczy wizerunek gminy oraz zasada wzmocnienia osłabionych struktur przyrodniczych, w tym:

- 1) ochrona cennych przyrodniczo terenów Doliny Łomiankowskiej poprzez wprowadzanie zagospodarowania proekologicznego i ekstensywnego osadnictwa,
- 2) ochrona kompleksów leśnych, w tym lasów ochronnych stanowiących bezpośrednią kontynuację lasów KPN lub lasów miejskich Warszawy,
- 3) ochrona zadrzewień śródłąkowych, śródpolnych, przydrożnych, w tym dziuplastych, częściowo spróchniałych zadrzewień wierzbowych będących potencjalnym siedliskiem pachnicy dębowej,
- 4) ochrona (zachowanie) leśnego charakteru działek w Dąbrowie, w szczególności na obszarze wydmowych wzniesień,
- 5) wzmocnienie bioróżnorodności w mieście poprzez:
  - a. ochronę istniejących zadrzewień, pojedynczych cennych przyrodniczo drzew, zadrzewień przyulicznych,
  - b. preferowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach (powyżej 1000 m<sup>2</sup>), z udziałem powierzchni biologicznie czynnej powyżej 50%, co sprzyja rozwojowi wartościowych, wielowarstwowych zbiorowisk roślinnych ogrodów przydomowych,

- c. stosowanie gatunków rodzimych w kompozycji roślinnej terenów zieleni urządzonej i zieleni towarzyszącej obiektom użyteczności publicznej,
- 6) przeciwdziałanie fragmentacji siedlisk oraz umożliwienie migracji drobnej fauny poprzez:
  - a. rezygnację z grodzienia terenu w granicach form ochrony przyrody,
  - b. w sąsiedztwie terenów zieleni i terenów otwartych stosowanie ogrodzeń, które nie stanowią bariery dla migracji zwierząt,
- 7) rekultywacja i rewitalizacja starorzecza Wisły.

## **2.3.6 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

### **2.3.6.1 Ochrona zabytków**

Ochrona dziedzictwa kulturowego gminy obejmuje ochronę:

- 1) zabytków wpisanych do rejestru Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (MWKZ);
- 2) umieszczonych w ewidencji zabytków MWKZ;
- 3) stanowisk archeologicznych;
- 4) obiektów i obszarów o wartości kulturowej (budynki, układy zabudowy, miejsca pamięci, cmentarze, kapliczki, mała architektura) objęte ochroną w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

Ochronę zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków, według Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami. Do czasu przyjęcia Programu wprowadza się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego Łomianek:

- 1) uwzględnienie ochrony zabytków w planach miejscowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; zapewnienie właściwej ekspozycji zabytków;
- 2) ochronę obiektów stanowiących wartość kulturową w ramach sporządzania planów miejscowych, w tym kapliczek i innych obiektów wskazanych przez mieszkańców ,
- 3) eksponowanie obszarów i obiektów o wartościach zabytkowych i kulturowych, w tym zabudowę skarpy doliny Wisły na terenie Dąbrowy,
- 4) adaptację i ochronę historycznych układów urbanistycznych (siatka ulic, parcelacja, zadrzewienia), w tym:
  - a. Dąbrowy Leśnej, Rajskiej i Zachodniej,
  - b. Burakowa,
  - c. kwartału wyznaczonego ulicami Wiślana-Fabryczna z podworskim założeniem parkowym z jeziorem Fabrycznym,
- 5) dostosowywanie nowych form zagospodarowania i zabudowy do istniejących, charakterystycznych dla danego miejsca.

Na rysunku Studium zaznaczono położenie nieruchomości obiektów zabytkowych, znajdujących się w rejestrze i ewidencji, których ochrona będzie realizowana na zasadach wynikających z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami i ustaleń zawartych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ewidencja zabytków (wojewódzka, gminna) nie stanowi zbioru zamkniętego.

Na rysunku Studium zaznaczono (w sposób przybliżony) położenie stanowisk archeologicznych, dla których będą wyznaczane w planach miejscowych strefy ochrony



konserwatorskiej oraz zostaną określone zasady ochrony, mające na celu zachowanie zabytków lub ich przebadanie i udostępnienie terenu dla inwestycji. Ilość stanowisk oraz zasięgi stref ochrony konserwatorskiej, przewidziane do uwzględnienia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego może ulec zmianie (w przypadku nowych odkryć i ustaleń lub uzupełniania ewidencji).

### **2.3.6.2 Ochrona krajobrazu kulturowego**

#### Wymagania w odniesieniu do reklam

Do czasu uchwalenia prawa miejscowego w zakresie urbanistycznych zasad ochrony krajobrazu, określa się wytyczne dla planów miejscowych w zakresie rozmieszczania i formy tablic i urządzeń reklamowych (zwanymi dalej reklamami):

- 1) zakaz lokalizacji reklam w granicach i otoczeniu obszarów i obiektów chronionych, w tym w szczególności:
  - a. w strefie 100 m od granicy KPN,
  - b. w strefie 100 m od granic rezerwatów,
  - c. na gruntach rolnych i niezabudowanych nieruchomościach w granicach Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
  - d. w obrębie zbiorników i cieków wodnych i w odległości 100 m od ich linii brzegowej,
  - e. w strefie 15 m od pomników przyrody,
  - f. w lasach ochronnych i w strefie 100 m od granicy lasu,
- 2) ograniczenia w lokalizacji reklam w otoczeniu zabytków, w tym w szczególności:
  - a. zakaz umieszczania reklam w granicach nieruchomości obiektów uznanych za zabytki lub dobra kultury w szczególności: obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków lub umieszczonych w wojewódzkiej ewidencji zabytków
  - b. zakaz umieszczania reklam na cmentarzach oraz na pomnikach, rzeźbach i kapliczkach,
  - c. zakaz umieszczania reklam na terenie układów urbanistycznych chronionych planami miejscowymi;
- 3) ograniczenia w umieszczaniu reklam w przestrzeniach publicznych, w tym zakaz:
  - a. w liniach rozgraniczających dróg publicznych,
  - b. na obiektach małej architektury stanowiących ozdobę przestrzeni ogólnodostępnych (ławki, rzeźby, pojemniki na rośliny itp.) i innych elementach wyposażenia przestrzeni ogólnodostępnych (kosze na śmieci, barierki itp)
  - c. na terenie placów zabaw, w terenach zieleni urządzonej (skwery, parki, promenady itp.),
  - d. na drzewach,
  - e. na obiektach infrastruktury technicznej (słupach, skrzynkach, budynkach itp),
  - f. na ogrodzeniach od strony przestrzeni publicznej i dróg publicznych,
- 4) ograniczenia w stosowaniu reklam na istniejących i projektowanych terenach z dominującą zabudową mieszkaniową, w tym:
  - a. zakaz umieszczania reklam na niezabudowanych nieruchomościach;
  - b. zakaz umieszczania reklam nie związanych z działalnością prowadzoną na terenie nieruchomości, gdzie reklamę umieszczono,
  - c. zakaz umieszczania reklam na dachach, oknach, balustradach i poręczach budynków, ogrodzeniach nieruchomości, drzewach i obiektach infrastruktury technicznej,

- d. powierzchnia szyldu (zwięzłej informacji o działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości) nie może przekraczać 0,5 % powierzchni elewacji frontowej budynku;
- 5) ograniczenia w stosowaniu reklam na istniejących i projektowanych terenach z dominującą funkcją usługową, w tym:
- a. zakaz umieszczania reklam na niezabudowanych nieruchomościach;
  - b. zakaz umieszczania reklam nie związanych z działalnością prowadzoną na terenie nieruchomości, gdzie reklamę umieszczono
  - c. powierzchnia szyldu (zwięzłej informacji o działalności gospodarczej prowadzonej na nieruchomości) nie może przekraczać 1 % powierzchni elewacji frontowej budynku;

#### Wymagania w odniesieniu do ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych

Do czasu uchwalenia prawa miejscowego w zakresie urbanistycznych zasad ochrony krajobrazu, określa się wytyczne dla planów miejscowych w odniesieniu do sytuowania i formy ogrodzeń od strony miejsc i przestrzeni publicznych:

- 1) obiekty użyteczności publicznej, za wyjątkiem obiektów opieki zdrowotnej i obiektów oświaty, nie powinny być grodzone od strony dróg publicznych i innych przestrzeni ogólnodostępnych; dopuszcza się żywopłoty, wygradzenia i ogrodzenia symboliczne o wysokości nie większej niż 0,5 m;
- 2) dla gminnych ulic dojazdowych i lokalnych oraz ogólnodostępnych dróg wewnętrznych, przynajmniej 75% powierzchni ogrodzenia (wliczając w to bramy i furtki) powinno być ażurowe i przezierne;
- 3) dla gminnych i powiatowych ulic zbiorczych przynajmniej 50% powierzchni ogrodzenia (wliczając w to bramy i furtki) powinno być ażurowe i przezierne;
- 4) ogrodzenie w formie żywopłotu, lub siatki (kratownicy) przerośniętej żywopłotem lub pnączami - uznaje się za ogrodzenie ażurowe;
- 5) dla dróg wojewódzkich i krajowych ze względów akustycznych dopuszcza się ogrodzenia pełne;
- 6) w przypadku dróg (publicznych i ogólnodostępnych dróg wewnętrznych) o szerokości pasa drogowego mniejszej niż 8 m, w rejonie wjazdu na nieruchomość, ogrodzenie i bramę należy wycofać w głąb działki, tworząc zatokę o minimalnych wymiarach 1,5 m x 5 m
- 7) w rejonie skrzyżowania drogi wewnętrznej z drogą publiczną należy wycofać ogrodzenie w celu uzyskania trójkąta widoczności;
- 8) wysokość ogrodzenia od strony miejsc i przestrzeni publicznych dla dróg gminnych i powiatowych - nie więcej niż 1,8 m, w przypadku pochyłości terenu miejscowo ogrodzenie może mieć wysokość do 2,2 m.

### **2.3.7 Kierunki rozwoju systemów komunikacji**

#### **2.3.7.1 Kierunki rozwoju układu komunikacji drogowej**

Obsługa transportową gminy zapewni hierarchiczny układ drogowy, na który złożą się:

- 1) układ komunikacyjny główny, obejmujący drogi publiczne:

- a. drogę ekspresową,
  - b. drogi główne ruchu przyspieszonego,
  - c. drogi zbiorcze,
  - d. drogi lokalne,
- 2) układ komunikacyjny uzupełniający, obejmujący:
- a. ciągi pieszo-jezdne ogólnie dostępne,
  - b. dojazdy i drogi wewnętrzne - publiczne i prywatne
  - c. drogi techniczne,
  - d. drogi rowerowe.

Układ dróg o znaczeniu ponadlokalnym jest następstwem położenia Łomianek w granicach Obszaru Metropolitalnego Warszawy oraz lokalizacji gminy w stosunku do Warszawskiego Węzła Transportowego. Kierunki rozwoju układu dróg o znaczeniu ponadlokalnym są zgodne z obowiązującym od 2014 roku planem zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego.

Rozbudowa, przebudowa i modernizacja głównego układu komunikacyjnego gminy powinna być realizowana zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku Studium.

**Tabela 14. Układ drogowy gminy Łomianki - drogi istniejące i planowane**

Klasa i oznaczenie drogi	Opis drogi	Opis powiązań	Stan realizacji
Ekspresowa (KS)	Fragment północnego wylotu drogi ekspresowej S7	Połączenie Trasy Armii Krajowej w Warszawie z Gdańskiem na odcinku Łomianek i Czosnowa	planowana
Główna ruchu przyspieszonego (KDGP)	Fragment drogi kraj. nr 7 (Kolejowa)	Połączenie Warszawy z Gdańskiem i Krakowem; na terenie Łomianek ul. Kolejowa jest kontynuacją ul. Pułkowej (Bielany) i Wisłostrady (Śródmieście).	istniejąca
	Legionowska Trasa Mostowa	Połączenie z Jabłonną i Legionowem, wraz z przeprawą przez Wisłę	planowana
Zbiorcza (KDZ)	zachodni odcinek Kościelnej Drogi	Połączenie gminy Czosnów z Rolniczą	planowana
	północny odcinek Wędkarskiej, odcinek Rolniczej i ulicy prowadzącej do Jeziora Kiełpińskiego	Połączenie Rolniczej (Dziekanów Polski) z przedłużeniem planowanej Kościelnej Drogi (osiedle Łomianki Chopina)	istniejąca (do przebudowy)
	wschodni odcinek Kościelnej Drogi	Połączenie ulicy prowadzącej do Jeziora Kiełpińskiego z Brukową	planowana
	Brukowa, i Brukowa-bis	Połączenie planowanej ul. Kościelna Droga z m. st. Warszawy (ul. Trenów)	istniejąca
Lokalna (KDL)	Akacyjowa, Armii Poznań, Brzegowa, Chopina, Dolna, Kampinoska, Konopnickiej, Miła, Ogrodowa, Podróźna, Rolnicza, Sierakowska,	Tworzą podstawową sieć uliczną na terenie poszczególnych osiedli i miejscowości	planowane i istniejące

	Turystyczna, Warszawska, Wędkarska, Wiślana, Zachodnia, 6 Pułku Piechoty		
Dojazdowa (KDD)	Nie oznaczone na rysunku Studium,	Tworzą gęstą sieć uliczną na terenie poszczególnych osiedli i miejscowości	planowane i istniejące
drogi rowerowe	Będą budowane we wszystkich drogach, których parametry pasa drogowego na to pozwolą; rysunek Studium pokazuje główny szkielet dróg rowerowych, głównie te, które będą miały przebieg nie związany z pasem drogowym ulic.		

Kierunki rozwoju układu drogowego przewidują:

- 1) utrzymanie warunków do realizacji drogi krajowej S7 zgodnie z rysunkiem Studium;
- 2) dobry dostęp do drogi krajowej S7 na terenie miasta i gminy Łomianki z uwzględnieniem bezkolizyjnego połączenia komunikacyjnego terenów położonych po obu stronach trasy;
- 3) upłynnieniu ruchu na istniejących drogach ponadlokalnych przez zastosowanie inteligentnych systemów drogowych;
- 4) zachowanie, modernizacja i przebudowa wschodniego odcinka drogi krajowej S7 Warszawa - Gdańsk (od planowanej Legionowskiej Trasy Mostowej do granic m. st. Warszawy) jako drogi głównej ruchu przyspieszonego; poprawa bezpieczeństwa i poprawa warunków jazdy (wiadukty, skrzyżowania z sygnalizacją świetlną);
- 5) utrzymanie warunków do realizacji drogi wojewódzkiej - Legionowskiej Trasy Mostowej, w tym:
  - a. budowy bezkolizyjnego węzła Legionowskiej Trasy Mostowej z drogą krajową S7,
  - b. realizacja dostępu do Legionowskiej Trasy Mostowej z lokalnego układu drogowego (skrzyżowania z drogami zbiorczymi i ewentualnie lokalnymi),
  - c. zabieganie przez gminę o opracowanie przez marszałka woj. maz. koncepcji uściślającej przebieg Legionowskiej Trasy Mostowej w kierunku Jabłonna i Legionowa z przeprawą mostową i skrzyżowaniami z drogami zbiorczymi (powiatowymi i gminnymi),
  - d. zabieganie przez gminę o opracowanie przez marszałka woj. maz. studium wykonalności Legionowskiej Trasy Mostowej, ze szczególnym uwzględnieniem kolizji z ustanowionymi formami ochrony przyrody (rezerwat jezioro Kiełpińskie i rezerwat Ławice Kiełpińskie, ochrona gatunkowa pachnicy dębowej);
- 6) budowa drogi zbiorczej - przedłużenie Kościelnej Drogi, na terenie Dziekanowa Polskiego i Dziekanowa Nowego - według rysunku Studium, z utrzymaniem ciągłości z układem drogowym w gminie Czosnów;
- 7) lokalną obsługę miasta i wiejskiej części gminy w oparciu o istniejącą sieć uliczno-drogową głównego i uzupełniającego układu komunikacyjnego, wymagającą przebudowy, modernizacji i budowy brakujących odcinków, gdzie wyróżniono:
  - a. sieć ulic zbiorczych (gminnych i powiatowych) pełniącą istotną rolę w dostępie do ponadlokalnego układu drogowego dróg krajowych i wojewódzkich oraz

- lokalnie służących do obsługi strefy osadniczej miasta i wiejskiej części gminy (istniejącej i projektowanej),
- b. sieć gminnych ulic lokalnych, uzupełniającą układ główny, zapewniającą powiązanie relacji ulice zbiorcze - obsługa terenu,
  - c. sieć gminnych ulic dojazdowych, służących bezpośrednio obsłudze kwartałów zabudowy,
  - d. sieć dróg wewnętrznych,
  - e. sieć dróg rowerowych prowadzonych poza pasami drogowymi dróg publicznych,
  - f. sieć ciągów pieszych, i pieszo-jezdnych z uprzywilejowanym ruchem pieszym.
- W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi istniejących i planowanych terenów zabudowy, w procesie sporządzania planów miejscowych należy:

- 1) określić dostępność do dróg zbiorczych;
- 2) wyznaczyć niezbędny układ dróg gminnych dojazdowych o parametrach dostosowanych do prognozowanego ruchu oraz zapewniających bezpieczeństwo wszystkich użytkowników, w szczególności pieszych i rowerzystów z uwzględnieniem:
  - a. stosowania zieleni towarzyszącej i izolacyjnej,
  - b. ograniczenia stosowania dróg bez przelotu;
- 3) przewidzieć modernizację skrzyżowań w tym zapewnić bezpieczeństwo ruchu na skrzyżowaniach poprzez wyznaczenie trójkątów widoczności;
- 4) określić zasady obsługi kwartałów zabudowy oraz dostępu do dróg publicznych za pośrednictwem dróg wewnętrznych;
- 5) określić wymagania dla nowotworzonych dróg wewnętrznych przyjmując za standard:
  - a. przy obsłudze więcej niż 5 posesji szerokość drogi nie mniej niż 8 m;
  - b. nakaz realizacji placu do zawracania na drogach bez przelotu.

#### **2.3.7.2 Kierunki rozwoju komunikacji zbiorowej**

Przewiduje się utrzymanie, modernizację i rozwój komunikacji zbiorowej poprzez:

- 1) rozwój gminnej komunikacji autobusowej:
  - a. rozbudowa, połączona ze zmianą lokalizacji zajezdni autobusów Komunikacji Miejskiej Łomianek [KMŁ];
  - b. wprowadzanie nowych tras, docelowo we wszystkich drogach zbiorczych i lokalnych;
- 2) dążenie do wydzielenia bus-pasów na drodze krajowej nr 7 między ulicą Brukową w Łomiankach a Trasą Mostu Północnego w Warszawie;
- 3) dążenie do przedłużenia linii warszawskiej komunikacji szynowej do Łomianek;
- 4) dopuszczenie uzupełnienia systemu miejskiej komunikacji zbiorowej o węzły przesiadkowe, w tym parkingi P&R;
- 5) uzupełnienie wyposażenia przystanków autobusowych w zatoki, pętle końcowe, wiaty, zadaszenia.

#### **2.3.7.3 Kierunki rozwoju układu dróg rowerowych i ciągów z uprzywilejowanym ruchem pieszym**

Określa się zasady rozbudowy i modernizacji układu dróg rowerowych:

- 1) zapewnienie powiązań między terenami mieszkaniowymi a miejscami pracy, obiektami użyteczności publicznej, usługami oświaty gminy;
- 2) utrzymanie ciągłości układu gminnych dróg rowerowych z układem m.st. Warszawy zarówno w zakresie ruchu rekreacyjnego jak i alternatywnej komunikacji w stosunku do ruchu samochodowego w tym budowa drogi rowerowej po wale;
- 3) przy określaniu w mpzp szerokości dróg gminnych uwzględniać wymagania realizacji w pasie drogowym ścieżek rowerowych w miarę możliwości oddzielonych od jezdni roślinnością izolacyjną;
- 4) rozbudowa układu turystycznych dróg rowerowych zapewniających dostęp mieszkańców Łomianek oraz mieszkańców gmin sąsiednich, w tym w szczególności Warszawy, do KPN, Doliny Wisły, obiektów turystycznych, sportowych, terenów występowania zachowanych elementów dziedzictwa kulturowego Łomianek, obszarów koncentracji agroturystyki itp.;
- 5) tworzenie infrastruktury do obsługi ruchu rowerowego, w tym miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach usługowych i administracyjnych oraz przy węzłach przesiadkowych komunikacji publicznej.

Minimalny zakres realizacji podstawowego układu dróg rowerowych został w sposób schematyczny pokazany na rysunku Studium; ostateczny przebieg dróg rowerowych zostanie ustalony podczas sporządzania planów miejscowych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z istniejących form ochrony przyrody.

Zasady rozbudowy i modernizacji układu ciągów pieszych i pieszo-jezdnych:

- 1) zapewnienie powiązań doprowadzających ruch pieszcy z terenów mieszkaniowych do centrum miasta, węzłów przesiadkowych komunikacji publicznej oraz do obiektów i obszarów wykorzystywanych turystycznie lub rekreacyjnie;
- 2) zapewnienie ciągłości funkcjonalnej układu ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, chodników przyulicznych;
- 3) utworzenie systemu szlaków turystycznych złożonego ze szlaków pieszych, konnych, rowerowych i wodnych oraz tworzenie wspólnych węzłów obsługi ruchu turystycznego;
- 4) dostosowanie istniejącego układu do potrzeb osób niepełnosprawnych;

#### **2.3.7.4 Polityka zaspokojenia potrzeb parkingowych**

W celu zapewnienia przejezdności i bezpieczeństwa na drogach publicznych oraz ochrony pasów drogowych, w szczególności chodników i terenów zieleni przed niekontrolowanym postojem samochodów, ustala się wskaźniki ilości miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ilości nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny w granicach działki własnej.

Szczegółowe wskaźniki miejsc parkingowych (postojowych) dla poszczególnych terenów zabudowy zostaną doprecyzowane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

#### **2.3.8 Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**

Zbiorcze sieci uzbrojenia, w szczególności zapewniające dostawę wody, odprowadzenie ścieków, zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz, łączność telefoniczną - należy lokalizować w pierwszej kolejności w pasach drogowych dróg publicznych. W celu zapewnienia możliwości modernizacji i rozbudowy wymienionych sieci, przy ustalaniu szerokości pasów

drogowych w planach miejscowych należy zapewnić niezbędne rezerwy terenowe regulowane przepisami z uwzględnieniem lokalnych warunków przyrodniczych i urbanistycznych.

### **2.3.8.1 Elektroenergetyka**

Istniejący system przesyłu i rozdziału energii jest wystarczający dla zaspokojenia potrzeb rozwojowych miasta i gminy Łomianki. Przewiduje się budowę linii wysokiego napięcia 110 kV Łomianki – Czosnów. Niezbędna rozbudowa linii średnich (15 kV) i niskich (0,4 kV) napięć oraz stacji transformatorowych (15 / 0,4 kV) związana będzie z zakładanym rozwojem przestrzennym gminy. Przewiduje się systematyczne podłączanie nowych odbiorców poprzez rozbudowę linii kablowych średnich (SN) i niskich (NN) napięć. Nową i modernizowaną sieć zaleca się realizować jako uzbrojenie podziemne.

Nie ogranicza się budowy indywidualnych mikroinstalacji i małych instalacji OZE w ogniach fotowoltaicznych. Plany miejscowe rozstrzygną o lokalizacji instalacji turbin wiatrowych o mocy do 100 kW..

### **2.3.8.2 Zaopatrzenie w wodę**

Do końca 2015r. planuje się wyposażyć w sieć wodociągową około 95% obszaru aglomeracji Łomianki. Docelowo cały obszar gminy zostanie pokryty siecią wodociągową, zwłaszcza tereny zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej.

Zaspokojenie potrzeb wynikających z kierunków polityki przestrzennej wymaga :

- 1) dokończenia realizacji układów zaopatrzenia w wodę;
- 2) rozbudowy i budowy ujęć i stacji uzdatniania wody;
- 3) budowy układu przesyłu wody;
- 4) budowy sieci wodociągowych na nowo zagospodarowywanych obszarach.

### **2.3.8.3 Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków komunalnych**

Wskazuje się docelowo objąć wszystkie tereny zurbanizowane zorganizowanym systemem odprowadzania i oczyszczania ścieków.

Zaspokojenie potrzeb wynikających z kierunków polityki przestrzennej wymaga:

- 1) rozbudowy i modernizacji istniejącej oczyszczalni ścieków;
- 2) dokończenia budowy kanalizacji zbiorczej w granicach miasta;
- 3) budowa kanalizacji w pozostałych rejonach aglomeracji, począwszy od terenów już zabudowanych.

### **2.3.8.4 Sieć kanalizacji deszczowej**

Docelowo należy liczyć się z koniecznością budowy układu kanalizacji deszczowej do odprowadzenia nadmiaru i podczyszczenia ścieków deszczowych i roztopowych dla:

- 1) dróg o znaczeniu ponadlokalnym (ekspresowych, głównych, zbiorczych),
- 2) parkingów publicznych, parkingów przy wielkopowierzchniowych obiektach usługowych,
- 3) dróg i placów publicznych w strefie centrum.

Odprowadzenie nadmiaru wód deszczowych i roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewiduje się do gruntu. W celu zapewnienia sprawnego zagospodarowania wód opadowych oraz w celu ograniczenia spływu nadmiaru wód

opadowych na drogi publiczne, Studium określa minimalne wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej.

#### **2.3.8.5 Gospodarka odpadami komunalnymi**

Cały obszar Łomianek jest objęty gminnym systemem gospodarki odpadami komunalnym, zorganizowanym zgodnie z przepisami odrębnymi.

Osiągnięcie przez Gminę przewidzianych przepisami wskaźników zagospodarowania odpadów komunalnych wymagać będzie:

- 1) usprawnienia selektywnego zbierania odpadów komunalnych poprzez modernizację istniejącego gminnego punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych (GPSZOK) w dostosowaniu do potrzeb mieszkańców;
- 2) modernizację dróg w celu możliwości odbioru odpadów komunalnych bezpośrednio z nieruchomości zamieszkałych.

#### **2.3.8.6 Zaopatrzenie w energię ciepłą**

Ze względu na niską gęstość istniejącej i projektowanej zabudowy nie przewiduje się wprowadzenia scentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Zaopatrzenie w ciepło powinno być nadal oparte na indywidualnych instalacjach grzewczych stosujących niskoemisyjne paliwa i technologie. Zaleca się stosowanie źródeł ciepła wykorzystujących energię odnawialną (mikroinstalacje i małe instalacje OZE).

#### **2.3.8.7 Zaopatrzenie w gaz**

Zaopatrzenia w gaz indywidualnych odbiorców tak jak do tej pory będzie odbywać się poprzez sukcesywną rozbudowę istniejącej sieci średniego i niskiego ciśnienia w miarę możliwości finansowych zarządcy sieci i dostawcy gazu.

Przewiduje się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia Rembelszczyzna – Huta – Mory (fragment obwodnicy gazowej wokół Warszawy DN400/500) wraz ze stacją pomiarowo-regulacyjną i stacją redukcyjną. Orientacyjny przebieg projektowanego gazociągu zgodnie z rysunkiem Studium. W strefie kontrolowanej gazociągu wystąpią ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **2.3.8.8 Systemy teleinformatyczne**

Należy stworzyć warunki do:

- 1) zapewnienia dostępu do telewizji, radia, internetu i telefonu wszystkim mieszkańcom i przedsiębiorcom z terenu gminy (na warunkach komercyjnych określonych przepisami i umowami z właścicielami sieci i nadawcami);
- 2) uruchomienia, a następnie sukcesywnego rozszerzania lokalnej bezprzewodowej sieci komputerowej (Wi-Fi) w strefie centrum miasta.

W przypadku lokalizowania bazowych stacji telefonii bezprzewodowej należy uwzględnić wysokie walory krajobrazowe gminy oraz lokalne uwarunkowania społeczne.

#### **2.3.8.9 Chowanie zmarłych**

Do 2025 r. istniejące cmentarze parafialne i istniejący cmentarz komunalny mają wystarczające rezerwy do zapewniania pochówku zmarłych.



Na rysunku Studium uwzględniono dwie strefy wokół czynnych cmentarzy: 50 i 150 - metrową. W strefach tych, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi:

- 1) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej wszystkich użytkowników,
- 2) nakaz docelowego odprowadzania ścieków sanitarnych do zorganizowanego systemu kanalizacji dopuszczając – do czasu realizacji zorganizowanego systemu kanalizacji – odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników, opróżnianych taborem asenizacyjnym,
- 3) zakaz lokalizacji ujęć wody,
- 4) ponadto, w strefie 50 m od granic cmentarza wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej, usług wyszczególnionych w przepisach odrębnych.

Wyżej wymienione ograniczenia i zakazy nie dotyczą cmentarzy zamkniętych.

### **2.3.9 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

Na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz analizy potrzeb w zakresie rozwoju komunikacji i rozwoju infrastruktury technicznej, Studium uwzględnia realizację następujących przedsięwzięć i inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- 1) W zakresie infrastruktury transportowej:
  - a. budowa północnego wylotu drogi krajowej S7 (fragment zadania: budowa drogi ekspresowej S7 Płońsk (S10) – Warszawa (S8),
  - b. budowa Legionowskiej Trasy Mostowej jako elementu Małej Obwodnicy Warszawy (droga wojewódzka),
  - c. budowa linii tramwajowej Warszawa – Łomianki lub innego połączenia szynowego,
- 2) W zakresie gospodarki wodnej i infrastruktury wodno-kanalizacyjnej:
  - a. modernizacja wału przeciwpowodziowego na odcinku Wisły w km 525+000 – 537+400 z budową drogi technicznej u podnóża obwałowania
  - b. w ramach Programu Małej Retencji – modernizacja zbiorników wodnych o pow. > 20 ha.
- 3) W zakresie systemów energetycznych:
  - a. budowa linii 110 kV Łomianki – Czosnów,
  - b. budowa gazociągu wysokiego ciśnienia Rembelszczyzna – Huta – Mory w ramach Obwodnicy Gazowej wokół Warszawy DN 400/500.

### **2.3.10 Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

Planowane na terenie gminy lokalne inwestycje celu publicznego:

- 1) w zakresie infrastruktury oświatowej i kulturalnej:
  - a. rozbudowa szkoły podstawowej w Dziekanowie Polskim (strefa 6.1),
  - b. budowa szkoły podstawowej w Dąbrowie Leśnej (strefa 6.3),
  - c. budowa przedszkola w Sadowej, adaptacja istniejącej szkoły na szkołę integracyjną (strefa 6.2),
  - d. budowa żłobka gminnego (bez wstępnej lokalizacji),

- e. budowa gminnego centrum edukacyjno-kulturowego na terenie Łomianek Dolnych ( strefa 4 – dz. o nr ew. 224 obręb 0010)
  - f. adaptacja istniejącego zagospodarowania lub budowa obiektu kulturowo-edukacyjnego na terenie po zlikwidowanym instytucie PAN (strefa 5.1 Dziekanów Leśny)
- 2) W zakresie budownictwa komunalnego i opieki społecznej:
- a. budowa Ośrodka Pomocy Społecznej w Łomiankach (strefa 7 - w budynkach Urzędu Miejskiego),
  - b. modernizacja istniejących budynków komunalnych i pozyskanie nowych (strefa 7 - min. w osiedlu Ronson)
- 3) W zakresie obiektów użyteczności publicznej:
- a. Rozbudowa Urzędu Miejskiego (Ratusza) wraz z placem miejskim przy Warszawskiej (strefa 7),
  - b. budowa stadionu miejskiego (strefa 7 - pomiędzy Fabryczną i Wiślaną),
  - c. modernizacja i budowa obiektów rekreacji i sportu (plac zabaw, skwery, parki, w tym parki tematyczne np. park linowy, ścianki wspinaczkowe) – nowe obiekty bez wstępnej lokalizacji,
  - d. modernizacja bazaru miejskiego ew. znalezienie nowej lokalizacji (strefa 7).
- 4) W zakresie ochrony środowiska:
- a. rekultywacja terenów Jeziora Fabrycznego z rewitalizacją parku miejskiego(strefa 7 i 4),
  - b. rewitalizacja układu jezior starorzecza Wisły wzdłuż strugi Dziekanowskiej z urządzeniem terenów zieleni i parku edukacji ekologicznej z wykorzystaniem działek o nr ew. 167, 168, 240/1, 240/2 obręb 0010 (strefa 4)
- 5) W zakresie infrastruktury transportowej:
- a. rewitalizacja ul. Warszawskiej wraz z wykreowaniem śródmieścia,
  - b. przebudowa dróg gminnych z uwzględnieniem zachowania ciągłości przestrzeni publicznych i podniesieniem estetyki krajobrazu kulturowego, w tym: Zachodniej, Chopina, Armii Poznań,
  - c. budowa Kościelnej Drogi – lokalnej obwodnicy centrum Łomianek,
  - d. modernizacja dróg gminnych, w których została zrealizowana infrastruktura podziemna – realizacja chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia itp.;
  - e. budowa zajezdni dla autobusowej komunikacji publicznej (KMŁ), w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków przy Brukowej,
  - £. rozbudowa systemu P&R w punktach przesiadkowych transportu publicznego
  - g. modernizacja, rozbudowa i budowa gminnego systemu dróg (ścieżek) rowerowych i jego powiązanie z układami gmin sąsiadujących.
- 6) W zakresie infrastruktury inżynierskiej:
- a. rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej w wiejskiej części gminy Łomianki wraz z rozbudową oczyszczalni ścieków,
  - b. modernizacja ujęć wody i stacji uzdatniania wody, adekwatnie do wzrostu zapotrzebowania,
  - c. rozbudowa i modernizacja (na energooszczędne) oświetlenia ulicznego w drogach gminnych (w miejskiej i wiejskiej części gminy).

### 2.3.11 Ogólnodostępne przestrzenie publiczne

Docelowo układ przestrzeni publicznych tworzą:

- 1) place i drogi publiczne,
- 2) drogi rowerowe, szlaki turystyczne,
- 3) parkingi publiczne i inne ogólnodostępne parkingi,
- 4) publiczne tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, zieleńce, promenady, bulwary), gminne place zabaw,
- 5) przestrzenie ogólnodostępne związane z obiektami użyteczności publicznej, obiektami usług sportu i rekreacji oraz obiektami usługowo-handlowymi.

Wyznacza się liniowe centrum miejskie Łomianek wzdłuż ul. Warszawskiej jako obszar funkcjonalny do rewitalizacji, gdzie przewiduje się:

- 1) kreowanie lokalnych przestrzeni ogólnodostępnych wysokiej jakości, służących integracji mieszkańców,
- 2) uregulowanie linii zabudowy i wykształcenie pierzei, wyznaczenie stałej wysokości zabudowy po obu stronach ulicy; opracowanie wzornika kształtowania zabudowy i ogrodzeń w celu m. in. podniesienia ładu przestrzennego centrum Łomianek,
- 3) ograniczenia w grodzieńcu terenu od strony przestrzeni publicznych,
- 4) modernizację parkingów, uzupełnienie i ujednoczenie małej architektury oraz innych elementów wyposażenia placów i ulic publicznych takich jak: lampy, ławki, kosze na odpadki, nawierzchnie, znaki informacyjne, słupki i barierki, słupy i tablice ogłoszeniowe, stojaki na rowery, pojemniki na rośliny itp.,
- 5) rekonstrukcję zieleni towarzyszącej,
- 6) ograniczenia (do zakazu włącznie) w stosowaniu reklam,
- 7) modernizację infrastruktury naziemnej w kierunku infrastruktury podziemnej.

W liniowym centrum miejskim wprowadza się podział na trzy strefy :

- 1) odcinek od ul. Brukowej do ul. Majowej/ Lwowskiej (Brama Wschodnia) gdzie poza kształtowaniem reprezentacyjnego charakteru wnętrza urbanistycznego, preferuje się zabudowę usługową lub budynki wielofunkcyjne z usługami w parterze, w tym lokalne centrum usługowe na terenach po zakładach drzewnych;
- 2) centrum (na odcinku od Majowej/ Lwowskiej do ul. Wiosennej), z budową placu miejskiego z ratuszem lub układu placów miejskich, z preferencjami dla ruchu pieszego, gdzie poza kształtowaniem reprezentacyjnego charakteru wnętrza urbanistycznego, preferuje się lokalizację budynków użyteczności publicznej, innych usług centrotwórczych oraz budynków wielofunkcyjnych z usługami w parterze; dopuszcza się ciągłą pierzeję z wjazdami bramowymi oraz stosowanie lokalnych dominant przestrzennych dla budynków administracji, kościołów ew. innych obiektów użyteczności publicznej w celu ukształtowania identyfikatorów przestrzeni Centrum Łomianek;
- 3) odcinek od ul. Wiosennej do ul. Graniczka i ul. Kolejowej (Brama Zachodnia), gdzie przewiduje się podwyższony standard wyposażenia wnętrza urbanistycznego ulicy z preferencjami dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

### **2.3.12 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych**

Na terenie Gminy Łomianki, jako obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, wskazuje się obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> określone na rysunku Studium - polityka przestrzenna:

- 1) przy ul. Brukowej i ul. Kolejowej (teren istniejącego centrum handlowego Auchan),
- 2) w rejonie ulic Warszawska, Lwowska (teren po zakładach drzewnych).

Studium nie wskazuje:

- 1) obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.
- 2) obszarów lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE) innych niż mikroinstalacje i małe instalacje (nie przewiduje się na terenie Łomianek budowy instalacji OZE o mocy powyżej 100 KW).

### **2.3.13 Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**

Polityka władz w zakresie planowania przestrzennego przewiduje przyjęcie planów dla całego obszaru gminy z wyłączeniem Kampinoskiego Parku Narodowego (bez terenu szpitala dziecięcego w Dziekanowie Leśnym) (541 ha) oraz koryta Wisły z rezerwatem Ławice Kiełpińskie (685 ha), gdzie zastosowanie mają przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody a w przypadku Wisły także Prawa wodnego.

Studium przeznacza pod rozwój zabudowy tereny gdzie znajdują się chronione grunty rolne i leśne, dla których, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych, zmiana przeznaczenia na nierolne i nieleśne może być dokonana wyłącznie przez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po uzyskaniu stosownych zgód przewidzianych przepisami odrębnymi.

Tereny, które wymagają zmiany przeznaczenia zostały wskazane na rysunku Studium - Polityka Przestrzenna.

W celu rewitalizacji terenów wzdłuż ulicy Warszawskiej i ukształtowania śródmieścia z placem miejskim i rozbudową Urzędu miejskiego (ratusza), przewiduje się zmiany lub sporządzenie nowych planów w rejonie orientacyjnie wyznaczonego obszaru funkcjonalnego.

### **2.3.14 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

W celu ochrony i kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej wskazane zostały tereny rolne i leśne postulowane do ochrony przed zmianą przeznaczenia. Są to jednocześnie obszary cenne przyrodniczo, położone w sąsiedztwie lub w granicach form ochrony przyrody, często najbardziej potencjalnie narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Ochrona gruntów rolnych realizowana będzie poprzez wprowadzanie zakazu zabudowy planach miejscowych

Ochrona lasów i gruntów leśnych realizowana będzie poprzez zachowanie lasów bezpośrednio funkcjonalnie i przestrzennie powiązanych z KPN i lasami warszawskimi oraz zachowanie leśnego charakteru prywatnych działek leśnych z dopuszczoną zabudową.

Tereny postulowane do ochrony przed zmianą przeznaczenia zostały określone na rysunku Studium - Polityka Przestrzenna..

### **2.3.15 Obszary zagrożone powodzią i podtopieniami**

W Łomiankach występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Granice obu kategorii obszarów uwzględnione są na rysunkach Studium – uwarunkowania zagrożenie powodziowe.

W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (obszar międzywała) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi Prawa wodnego.

Ponadto w Dolinie Łomiankowskiej i w Sadowej znajdują się tereny zagrożone podtopieniami w okresie wezbrań Wisły i intensywnych opadów. Granice terenów występowania podtopień należy ustalić w ramach opracowań ekofizjograficznych problemowych wykonywanych podczas sporządzania planów miejscowych.

Na potrzeby planów miejscowych należy opracować szczegółowe wytyczne w zakresie warunków technicznych pod jakimi można lokalizować i budować obiekty na obszarach narażonych na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Do czasu opracowania szczegółowych wytycznych, wprowadza się na potrzeby sporządzania planów miejscowych następujące ogólne zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie ochrony przed powodzią i podtopieniami:

- 1) uwzględnienie strefy ochronnej bez zabudowy w pasie 50 m od stopy wału oraz modernizacja korpusu wału z budową drogi technicznej u podnóża skarpy odpowietrznej obwałowania na całym obszarze gminy w celu zapewnienia należytej kontroli i konserwacji wału przeciwpowodziowego,
- 2) warunkowa zabudowa terenów narażonych na wystąpienie powodzi oraz podtopień wskutek awarii wałów:
  - a. ekstensywne zainwestowanie; duże działki budowlane - nie mniej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b. ograniczenie z zakazem włącznie, budowy obiektów służących osobom o ograniczonej mobilności lub możliwościach podejmowania decyzji (obiekty opieki zdrowotnej, domy opieki, obiekty usług oświaty itp),
  - c. ograniczenie z zakazem włącznie, budowy obiektów o znaczeniu strategicznym dla gminy oraz obiektów zagrażających środowisku w przypadku awarii wałów; w przypadku konieczności ich realizacji projektowanie obiektów z uwzględnieniem ryzyka powodziowego, zarówno w zakresie odporności konstrukcji na zalanie jaki i możliwości ewakuacji,
  - d. ograniczenia w lokalizacji zabudowy do zakazu włącznie na terenach systematycznie podtapianych.
- 3) dostosowanie zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenu do skali zagrożenia, w tym:
  - a. zakaz podpiwniczania budynków przy jednoczesnym głębokim posadowieniu budynku,

- b. realizację pomieszczeń technicznych (z piecami, pompami itp) na ostatniej górnej kondygnacji budynku,
  - c. dostosowanie położenia ostatniej kondygnacji powyżej prognozowanego, maksymalnego poziomu lustra wody w przypadku powodzi,
- 4) ograniczanie lokalizacji szkół, przedszkoli i żłobków w Dolinie Łomiankowskiej, a w przypadku konieczności ich realizacji, projektowanie obiektów z uwzględnieniem ryzyka powodziowego, zarówno w zakresie odporności konstrukcji na zalanie jak i możliwości ewakuacji,
  - 5) utrzymanie i zwiększanie retencji powierzchniowej (zachowanie terenów naturalnie obniżonych, istniejących naturalnych cieków i zbiorników wodnych, zadrzewień, gruntów organicznych) oraz zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej działek inwestycyjnych (powyżej 70%).

### **2.3.16 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji**

Ze względu na degradację przestrzenną, techniczną i gospodarczą jak również występujące problemy natury społecznej i środowiskowej, wskazuje się ulicę Warszawską wraz z najbliższym otoczeniem jako obszar funkcjonalny do rewitalizacji. Zakres rewitalizacji obejmuje:

1. kreację śródmieścia poprzez budowę zespołu placów miejskich:
  - a. na terenach po zakładach drzewnych
  - b. pomiędzy ulicą Wiślaną i Fabryczną
  - c. w rejonie skrzyżowania Warszawskiej z ulicą Szpitalną i Wiejską;
2. rozbudowę Urzędu Miejskiego oraz połączenie funkcjonalne Urzędu z Centrum Kultury, Przychodnią Zdrowia metodą woonerf.
3. budowę parku zabaw i parkingu publicznego w rejonie Centrum Kultury;
4. przełożenie infrastruktury energetycznej pod ziemię;
5. poprawa bezpieczeństwa i uspokojenie ruchu poprzez sukcesywne wprowadzanie skrzyżowań w formie rond;
6. uprzywilejowanie komunikacji publicznej, udogodnienia dla ruchu rowerowego i pieszego;
7. opracowanie standardów utrzymania przestrzeni publicznych śródmieścia;
8. opracowanie wzornika dla właścicieli nieruchomości służącego kształtowaniu pierzei ulic śródmiejskich (fasady, ogrodzenia, parkingi, mała architektura), w tym dobre praktyki w zakresie termomodernizacji i wykorzystanie OZE;
9. usunięcie nadmiaru reklam, opracowanie wzornika szyldów (przez przyjęcie prawa miejscowego w zakresie urbanistycznych zasad ochrony krajobrazu)

Ponadto zidentyfikowano w Łomiankach tereny gdzie doszło do degradacji większości komponentów środowiska. Przy sporządzaniu planów miejscowych należy doprecyzować w opracowaniach ekofizjograficznych problemowych granice obszarów, które wymagają rekultywacji. Dotyczy to w szczególności:

- c. terenu będącego pozostałością po nieistniejącej już garbarni (obszar skażenia gruntów chromem i arsenem) znajdującego się w rejonie ulicy Fabrycznej,
- d. starorzecza Wisły i Strugi Dziekanowskiej,

- e. nieczynnego składowiska odpadów przy ul. Brukowej (w sąsiedztwie Auchan),
- f. toru motocrossowy w międzywalu,
- g. gruntów rolnych w Sadowej w sąsiedztwie KPN.

### **2.3.17 Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym**

Studium wskazuje obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym:

1. liniowe centrum miejskie wzdłuż ulicy Warszawskiej,
2. starorzecze Wisły do rewitalizacji (orientacyjne granice wskazane na rysunku studium – polityka przestrzenna)

Orientacyjne granice obszarów funkcjonalnych wskazane są na rysunku Studium – kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz polityka przestrzenna.

### **2.3.18 Obszary rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii**

W granicach administracyjnych Łomianek nie przewiduje się lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii (OZE) o mocy powyżej 100 kW. Plany miejscowe rozstrzygną o dopuszczeniu lokalizacji instalacji innych niż mikroinstalacje, w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

## **3 Spis tabel**

Tabela 1. Zmiany w zaludnieniu gminy w latach 2004 - 2013.....	7
Tabela 2 Zasoby mieszkaniowe [2013r.] .....	8
Tabela 3 Rejestr obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. 12	
Tabela 4 Rejestr sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ....	12
Tabela 5 Ilość wydanych decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2010 – 2014.....	13
Tabela 6 Struktura własności gruntów .....	15
Tabela 7 Chronione gatunki roślin .....	23
Tabela 8 Chronione gatunki zwierząt (poza ptakami).....	23
Tabela 9 Chronione gatunki ptaków .....	25
Tabela 10 Pomniki przyrody .....	28
Tabela 11 Obiekty znajdujące się w rejestrze i w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.....	32
Tabela 12. Tabela wskaźników zagospodarowania terenu .....	60
Tabela 13. Analiza maksymalnej chłonności terenu .....	65
Tabela 14. Układ drogowy gminy Łomianki - drogi istniejące i planowane.....	74

## 4 Słowniczek pojęć i skrótów

**agroturystyka** – rodzaj turystyki wiejskiej charakteryzujący się powiązaniem usług turystycznych z gospodarstwem rolnym. Jest działalnością gospodarczą polegającą na wynajmowaniu wycieczkującym osobom nie więcej niż pięciu pokoi w budynkach mieszkalnych położonych na terenach wiejskich, w gospodarstwach rolnych uzyskujących co najmniej połowę dochodów z działalności rolniczej.

**antropopresja** – negatywny wpływ działalności człowieka na środowisko przyrodnicze powodujący zaburzenia funkcjonowania zespołów form roślinnych i zwierzęcych dostosowanych do warunków wytworzonych przez środowisko w danym miejscu.

**budynek użyteczności publicznej** - za prawem budowlanym, budynek przeznaczony na potrzeby administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej, obsługi bankowej, handlu, gastronomii, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, turystyki, sportu, obsługi pasażerów, także budynek biurowy lub socjalny oraz ewentualnie inne budynki o podobnym charakterze jak wyżej wymienione;

**działka istniejąca** - działka (jedna lub więcej należąca do tego samego właściciela), istniejąca w dniu wejścia w życie planu miejscowego;

**kondygnacja** - nadziemna kondygnacja użytkowa, przeznaczoną na pobyt ludzi;

**linia brzegowa** - górna krawędź skarpy ciekłu wodnego lub zbiornika wodnego

**mikroinstalacja OZE** - instalacja odnawialnych źródeł energii (OZE) w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii; aktualnie moc mikroinstalacji nie przekracza 40 kW.

**obszar funkcjonalny** - w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

**odnawialne źródła energii (OZE)** – źródła wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowania słonecznego, geotermalną, fal, prądów i pływów morskich, spadku rzek oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego, a także z biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych.

**plan miejscowy** lub skrót **mpzp** - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

**przeznaczenie dominujące terenu** - przeznaczenie terenu, które zasadniczo będzie określało przyszły typ i charakter przestrzeni, zarówno funkcjonalny jak i fizjonomiczny; rozwój funkcji odpowiadających przeznaczeniu dominującemu będzie przez gminę wspierany i preferowany, i to te funkcje będą narzucać na danym obszarze standardy (np. środowiskowe, charakter zabudowy, warunki obsługi komunikacyjnej itp)

**przeznaczenie dopełniające terenu** - funkcje uzupełniające i wzbogacające przeznaczenie dominujące terenu, w tym istniejące zagospodarowanie nie kolidujące z przeznaczeniem dominującym, ewentualnie funkcje niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obszaru

**rekultywacja** – nadanie lub przywrócenie gruntom zdegradowanym albo zdewastowanym wartości użytkowych lub przyrodniczych przez m.in.: właściwe ukształtowanie rzeźby terenu, poprawianie właściwości fizycznych i chemicznych, uregulowanie stosunków wodnych, odtworzenie gleby, umocnienie skarp.

**rewitalizacja** – kompleksowy, skoordynowany, wieloletni proces przemian przestrzennych, technicznych, społecznych i ekonomicznych prowadzony na obszarze zdegradowanym,



inicjowany przez jednostkę samorządu terytorialnego w celu wyprowadzenia tego obszaru ze stanu kryzysowego, w szczególności przez nadanie mu nowej jakości funkcjonalnej i stworzenie warunków do jego rozwoju, w oparciu o charakterystyczne uwarunkowania endogeniczne.

**strefa ochronna linii wysokiego napięcia** – strefa ochronna drugiego stopnia wyznaczająca obszar otaczający źródło pola elektromagnetycznego, w którym natężenie pola elektrycznego wynosi od 1kV/m do 10kV/m przy najwyższym napięciu roboczym urządzenia; obszar znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie linii energetycznej, wyłączony jest z użytku, nie dopuszczalna jest zabudowa i nie powinno się prowadzić w nim jakichkolwiek prac.

**tereny sportu i rekreacji** - tereny bez prawa zabudowy budynkami kubaturowymi, przystosowane do uprawiania sportu, rekreacji i turystyki, w tym boiska;

**usługi centrotwórcze** - nieuciążliwe usługi związane z realizacją budynków użyteczności publicznej o funkcji: administracyjnej, bankowości, kultury, gastronomi, biur różnego typu,

**usługi komercyjne** - usługi służące zaspokajaniu popytu ludności, nastawione na przynoszenie dochodu i nie finansowane w całości lub części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa,

**usługi podstawowe** - usługi służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb lokalnej społeczności, w szczególności: sklep, apteka, zespół wychowania przedszkolnego lub punkt przedszkolny, punkt naprawy sprzętu, bar, kawiarnia, salonik z prasą, gabinet lekarski, salon odnowy lub pielęgnacji urody (fryzjer, kosmetyczka), kwaciarnia, biuro rachunkowe itp.,

**woonerf** - w wolnym tłumaczeniu oznacza "ulicę do mieszkania"; metoda projektowania ulicy w strefie zurbanizowanej w taki sposób, aby przy zachowaniu podstawowych funkcji ulicy, po nadaniu priorytetu osobom pieszym i cyklistom uzyskać miejsce, które poza funkcją komunikacyjną staje się przestrzenią publiczną; woonerf jest jednocześnie ulicą, deptakiem, parkingiem i miejscem spotkań mieszkańców.

**wskaźnik powierzchni zabudowy** - powierzchnia zajęta przez budynki i urządzenia techniczne

**zabudowa bliźniacza** - rodzaj zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie samodzielną konstrukcyjnie całością - budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, jest każdy z dwóch segmentów, a ponadto każdy budynek (segment) posadowiony jest na odrębnej działce budowlanej. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczą pojedynczego segmentu i jego działki budowlanej.

**zabudowa letniskowa** - budynek rekreacji indywidualnej przeznaczony do okresowego wypoczynku;

**zabudowa śródmiejska** - za prawem budowlanym zgrupowanie intensywnej zabudowy na obszarze funkcjonalnym śródmieścia, który stanowi obszar istniejącego lub planowanego centrum miasta lub dzielnicy.