

UCHWAŁA Nr XXXVIII /271/ 2006
Rady Miejskiej w Łomiankach
z dnia 21 lutego 2006 roku

w sprawie: uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki” po zmianach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm./ , art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717z późn. zm./

Rada Miejska w Łomiankach

uchwala

co następuje:

§ 1.

Uchwala się „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki”, składające się z części tekstowej stanowiącej załącznik nr 1 i części graficznej – kierunki polityki, stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2.

Traci moc Uchwała Nr XXV/252/2002 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 6 lutego 2002 roku w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Łomianki.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łomiankach

Marcin Mazon

STUDIUM UWARUNKWAŃ i KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA i GMINY ŁOMIANKI

SPORZADZIŁ:

BURMISTRZ MIASTA i GMINY ŁOMIANKI

ul. Warszawska 115,
05-092 ŁOMIANKI

OPRACOWANIE:

Pracownia Planowania Przestrzennego

ul. Warszawska 73,
05-092 ŁOMIANKI

mgr inż. arch. Stanisław Korpanty - nr rej. Izby Urbanistów WA-086 - główny projektant

mgr inż. arch. Andrzej Dral

mgr inż. arch. Krzysztof Grzebyk

mgr inż. arch. kraj. Konrad Janowski

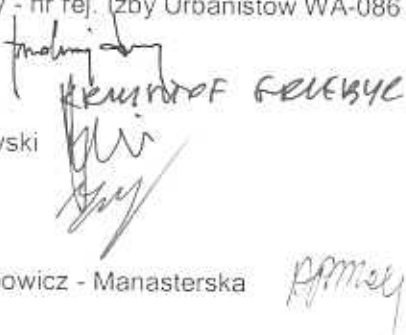
mgr inż. Marek Korpanty

mgr inż. Magdalena Lenartowicz

mgr inż. arch. Aleksandra Prokopowicz - Manasterska

mgr inż. arch. Stanisław Korpanty
Uprawnienia urbanistyczne MGPIB nr 267/88
Uprawniony projektant w specjalności
architektonicznej Cje-52/S1

06-413 Ciechanów, ul. Witosa 9/53
tel. (0-23) 672 40 39



PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Łomiankach

Andrzej Mozan

lutym, 2006 r.

SPIS TREŚCI

Wprowadzenie.....	4
<u>Część I. Kierunki polityki przestrzennej – założenia</u>	7
1. Cele rozwoju	8
1.1. Cele ekologiczne	8
1.2. Cele społeczne	8
1.3. Cele ekonomiczne	8
1.4. Cele transportowe	9
1.5. Cele infrastrukturalne	9
2. Uwarunkowania realizacji celów	9
2.1. Uwarunkowania sprzyjające realizacji celów	10
2.2. Uwarunkowania ograniczające możliwości realizacji celów	11
3. Kierunki rozwoju podstawowych stref życia mieszkańców: mieszkanie, praca, obsługa	14
3.1. Ludność	14
3.2. Mieszkanie	15
3.3. Praca	16
3.4. Obsługa	17
4. Kierunki polityki przestrzennej	19
4.1. Ogólne zasady przekształceń struktury przestrzennej	19
4.2. Opis elementów struktury przestrzennej	21
<u>Część II. Kierunki polityki przestrzennej – ustalenia ogólne</u>	23
1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych	24
1.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków	24
1.2. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody	26
1.2.1. [Przepisy] Obszary o randze krajowej	27
1.2.2. [Przepisy] Obszary o randze regionalnej	31
1.3. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie wód otwartych	34
1.4. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów leśnych	35
1.5. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych	36
2. [Lokalne wartości zasobów] Zasoby środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe	36
2.1. Walory i zasoby środowiska	36
2.2. Zagrożenia środowiskowe	39
3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej w tym wyłączone z zabudowy	41
4. Obszary zabudowane ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji	42
5. Obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wskazane do [zorganizowanej] działalności inwestycyjnej	43
6. Kierunki rozwoju sieci transportowej	44

7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej	48
7.1. Zasilanie w energię elektryczną	49
7.2. Zaopatrzenie w wodę[odprowadzenie i oczyszczenie ścieków].....	50
7.3. [Zaopatrzenie w wodę] Odprowadzenie i oczyszczenie ścieków.....	52
7.4. Regulacja stosunków wodnych	54
7.5. Zaopatrzenie w ciepło[i gaz]	54
7.6. Zaopatrzenie w [ciepło i] gaz	55
7.7. Rozbudowa sieci telekomunikacyjnej	56
7.8. Unieszkodliwianie odpadów	57
7.9. Priorytety rozwoju	58
7.10. Zadania polityki inwestycyjnej	58
8. Polityka planistyczna	59
<u>Część III. Kierunki polityki przestrzennej - ustalenia szczegółowe.....</u>	<u>64</u>
1. System odniesień przestrzennych	65
2. Kierunki polityki przestrzennej - ustalenia szczegółowe	67

Załącznik nr 1 do Uchwały – rysunek „Kierunki polityki”



WPROWADZENIE

Rada Miejska w Łomiankach w dniu 7 października 2003 roku podjęła uchwałę nr XII/64/2003 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki, zatwierdzonego uchwałą nr XXXV/252/2002 Rady Miejskiej w Łomiankach z dnia 6 lutego 2002 roku.

Zmieniane studium, sporządzone było przez:

- Zarząd Miasta i Gminy Łomianki;
- B.S. i P.P. „EKOMETRIA” Sp. z o.o.
80-761 Gdańsk, ul. Elbląska 66;

przy współpracy:

- Instytutu Problemów Ekorozwoju Fundacji ECOBALTIC
80-392 Gdańsk, ul. Arkońska 54.

Generalnym Projektantem tego studium była mgr inż. arch. Barbara Bańkowska.

Potrzeba dokonania zmiany studium wyniknęła podczas prac projektowych nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego terenów obejmujących fragmenty obszarów miasta i gminy. W trakcie tych prac, szczególnie z zakresu systemu komunikacji i transportu wyniknęły potencjalne trudności, a nawet brak możliwości realizacji części przewidzianych w studium rozwiązań w tym zakresie, przy równoczesnym braku akceptacji miejscowej społeczności dla tych rozwiązań. Prace te wykazały również możliwość zmiany tych rozwiązań, bez naruszenia zasadniczych elementów i rozwiązań przewidzianym w zmienianym studium.

Dodatkową, bardzo istotną przesłanką do zmiany studium była przesłanka formalna, wynikająca z odmiennego umocowania prawnego studium w obecnie obowiązującej ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w stosunku do jego umocowania wynikającego z ustawy, pod rządami której było sporządzone. Obecnie obowiązująca bowiem konieczność „zgodności” miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z ustaleniami studium sporządzanego w sytuacji jedynie konieczności „badania spójności” z nim tych planów, sprowadziła studium do roli quasi decyzyjnej, czyli do roli do której nie było przygotowane.

Konieczność, niezbędnej dla prowadzenia bieżących prac na poziomie miejscowego planowania przestrzennego, zmiany studium zaistniała przy zmienionych w pewnym stopniu uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy. Stopień ich zmian jednak nie rzutuje na określone w tym studium możliwości, szanse i podstawowe problemy rozwoju. Przewidziane zaś konieczne, doraźne zmiany studium nie wykraczają poza, określone w nim cele oraz kierunki rozwoju i zagospodarowania przestrzennego.

W konsekwencji Rada Miejska w Łomiankach zdecydowała, wpierv o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, a następnie o kontynuacji prac projektowych, mimo trwających prac studialnych nad planowaną zasadniczą przebudową krajowego układu komunikacyjnego w obszarze miasta i gminy, a co za tym idzie dużych zmian w ich strukturze przestrzennej. Zmiany te jednak będą przedmiotem następnej generacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, nad którym prace będą podjęte bezpośrednio po podjęciu decyzji o wyborze wariantu przebiegu drogi krajowej nr 7 przez obszar miasta i gminy.



Zmiany te dotyczą:

- kierunków polityki transportowej:

- przebieg ulicy zbiorczej na odcinku pomiędzy ulicami Brukową i Wiklinową (po granicy jednostek 4.2, 4.3 i 5.2);
- obniżenia klasy ulicy Wiklinowej i części ulicy Rolniczej (na odcinku od ul. Wiklinowej do ul. Dobrej Wróźki) ze zbiorczych na lokalne;
- obniżenia klasy ulicy Jedności Robotniczej ze zbiorczej na lokalną;
- podniesienie klasy ulicy Armii Poznań (od Warszawskiej do Kościelnej Drogi) z lokalnej na zbiorczą;
- usunięcie ulicy zbiorczej wzdłuż drogi ekspresowej na odcinku od ul. Sierakowskiej do węzła w Kiełpinie
- wprowadzenia w miejsce, przewidzianego w zmienianym studium, deptaka w strefie centralnej na skrzyżowaniu ulic: Warszawskiej i Wiślanej, ulic lokalnych o ruchu ograniczonym i spowolnionym;
- usunięcie ulic lokalnych okalających strefę centralną miasta (strefa 9);
- zmiany lokalizacji parkingów buforowych;
- pozostałe zmiany – rysunek „Kierunki polityki”.

- kierunków polityki przestrzennej:

STREFA 3 :

- zmiana parametrów parceli;

STREFA 4 :

- wydzielenie z jednostki 4.2, nowej jednostki 4.3
- przemianowanie dawnej jednostki 4.3 na jednostkę 6.4 i 6.5;
- dopuszczenie zabudowy w nowopowstałej jednostce 4.3;

STREFA 5 :

- wydzielenie z jednostki 5.1, nowej jednostki 5.2;
- zmiana parametrów parceli;
- dopuszczenie zabudowy szeregowej, bliźniaczej i wielorodzinnej;
- dopuszczenie usług nieuciążliwych

STREFA 6 :

- zmiana parametrów parceli;
- powstanie trzech nowych jednostek 6.3, 6.4 i 6.5, będące wynikiem wydzielenia jednostki 6.3 z dawnej jednostki 5.1 i przemianowanie dawnej jednostki 4.3 na jednostkę 6.4 i 6.5;
- dopuszczenie zabudowy szeregowej, bliźniaczej i wielorodzinnej;

STREFA 7 :

- zmiana parametrów parceli;
- dopuszczenie zabudowy szeregowej, bliźniaczej i wielorodzinnej;
- dopuszczenie obiektów obsługujących mieszkańców (szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, obiekty kultury, itp.)

STREFA 8 :

- zmiana parametrów parceli;
- dopuszczenie zabudowy szeregowej, bliźniaczej i wielorodzinnej;

STREFA 9 :

- zmiana parametrów parceli;

- usunięte fragmenty treści zaznaczono: *[pomniejszoną kursywą w nawiasach prostokątnych]*,
- nowowprowadzone treści zaznaczono: ***pogrubioną kursywą.***



CZĘŚĆ I
KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ
- ZAŁOŻENIA



1. CELE ROZWOJU

Celem strategicznym przekształceń struktury przestrzennej gminy jest takie sukcesywne kształtowanie jej rozwoju, aby stworzyć jak najlepsze warunki godnego i bezpiecznego życia jej mieszkańców i ich rodzin oraz rozwijania ich przedsiębiorczości i aktywności zawodowej, kulturalnej i społecznej przy wykorzystaniu walorów przyrodniczych gminy oraz bliskości Warszawy.

Realizacja tak postawionego celu ma jednocześnie służyć kreowaniu tożsamości kulturowej i budowaniu więzi społecznych mieszkańców gminy.

Cel strategiczny podlega konkretyzacji poprzez cele szczegółowe wywodzące się z:

- oceny potencjałów przedstawionych w formie uwarunkowań sprzyjających realizacji celów;
- oceny barier rozwojowych opisanych w formie uwarunkowań ograniczających możliwości realizacji celów.

Cele szczegółowe dotyczą środowiska przyrodniczego, społecznego, ekonomicznego oraz transportu i infrastruktury technicznej.

1.1. CELE EKOLOGICZNE

- (1.) Kształtowanie rozwoju miasta i gminy Łomianki ze szczególną dbałością o jakość warunków przyrodniczych KPN oraz walorów przyrodniczych rzeki Wisły wraz z jej bezpośrednim otoczeniem;
- (2.) Racjonalne zagospodarowanie terenu Doliny Łomiankowskiej oraz otwarcie się na Wisłę jako obszar o szczególnych walorach turystycznych i krajobrazowych środowiska;

1.2. CELE SPOŁECZNE

- (1.) Kształtowanie prospołecznego modelu gminy i tworzenie klimatu integracji mieszkańców w oparciu o lokalne wspólnoty oraz o centra usługowe (szkoły, ośrodki sportowe, domy kultury, kluby, sale koncertowe, domy spokojnej starości, przedszkola, parafie, itp.).

1.3. CELE EKONOMICZNE

- (1.) Stymulowanie procesu rozwoju przedsiębiorczości ukierunkowanego na utrzymanie w miarę możliwości zrównoważonego rynku wymiany towarów, usług i pracy.
- (2.) Rozwijanie ponadlokalnych funkcji usługowych w zakresie: usług komercyjnych, nauki, kultury, zdrowia i turystyki z wykorzystaniem walorów przyrodniczych, skumulowanego

potencjału gospodarczego i intelektualnego oraz predyspozycji lokalizacyjnych do tworzenia struktur uzupełniających w stosunku do miasta stołecznego Warszawy.

1.4. CELE TRANSPORTOWE

- (1.) Przebudowa systemu komunikacyjnego i jego realizacja warunkująca właściwą dostępność terenu gminy i odpowiednie możliwości powiązań wewnętrznych i zewnętrznych.
- (2.) Odciążenie gminy od ruchu tranzytowego poprzez przesunięcia przebiegu i węzłów dróg krajowych z pasma zurbanizowanego na jej obrzeża w taki sposób, aby zagwarantować spójność terytorialną gminy i jej integralny rozwój.
- (3.) Poprawa komunikacji pasażerskiej z Warszawą.
- (4.) Poprawa powiązań z terenami położonymi po drugiej stronie Wisły oraz zachodnią częścią województwa z pominięciem obszaru Warszawy.

1.5. CELE INFRASTRUKTURALNE

- (1.) Uzyskanie właściwego standardu obsługi mieszkańców miasta i gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia i oczyszczenia ścieków, zapewniającego odpowiednie warunki sanitarne i ochronę środowiska.
- (2.) Prawidłowe zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic.
- (3.) Stworzenie możliwości objęcia całej gminy systemem gazu przewodowego dla potrzeb gospodarstw domowych, a przede wszystkim dla celów ogrzewania mieszkań.
- (4.) Stworzenie możliwości objęcia całego obszaru gminy siecią telekomunikacyjną oraz elektromagnetyczną z zaleceniem prowadzenia sieci kablowych.
- (5.) Rozwiązanie problemu utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych.

2. UWARUNKOWANIA REALIZACJI CELÓW

Uwarunkowania sprzyjające realizacji celów wynikają głównie z wysokich walorów położenia miasta i gminy Łomianki w Obszarze Metropolitalnym Warszawy oraz ich miejsca w obszarze węzłowym o znaczeniu międzynarodowym krajowej sieci ekologicznej ECONET – Polska.

Uwarunkowania ograniczające realizację celów wynikają z zagrożenia powodzią znacznej części miasta i gminy, a w szczególności Doliny Łomiankowskiej oraz ingerencji **projektu** Planu Ochrony KPN w ustalenia szczegółowe, które dla planowania miejscowego mają charakter obligatoryjny. Ograniczenia wynikają także z nienadażania realizacji systemów infrastruktury technicznej za postępującą urbanizacją.

2.1. UWARUNKOWANIA SPRZYJAJĄCE REALIZACJI CELÓW

- (1.) Położenie miasta i gminy przy jednym z głównych wylotów szlaków drogowych z Warszawy w odległości 12,0 +20,0 km od centrum stolicy na skraju Powiatu Warszawskiego-Zachodniego, stało się głównym mechanizmem wzrostu pasma zurbanizowanego, zaliczanego obecnie do Obszaru Metropolitalnego Warszawy.
- (2.) W strukturze przestrzennej Obszaru Metropolitalnego miasto Łomianki zaliczono łącznie z gminami warszawskimi do Obszaru Centralnego.
- (3.) Gmina Łomianki wyróżniona jest w Obszarze Metropolitalnym jako znaczący element jednej z głównych osi metropolii Doliny Wisły.
- (4.) Położenie miasta i gminy Łomianki w przestrzeni chronionej włączonej do Europejskiej Sieci Ekologicznej (ECONET – Polska) powinno być wykorzystane jako dodatkowy atut obszaru, zwiększający jego możliwości rozwojowe. Wyjątkowe walory przyrodnicze Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Doliny Wisły zwiększają atrakcyjność sąsiadującego z nimi obszaru. Obowiązujące na opracowanym obszarze rygory ochronne mogą być wykorzystane jako dodatkowy czynnik wprowadzający ład przestrzenny oraz chroniący środowisko tych fragmentów gminy, które są szczególnie wartościowe przyrodniczo.
- (5.) Bogate walory przyrodnicze rejonu Łomianek położonych między Puszcą Kampinoską a doliną Wisły mogą stanowić podstawę:
 - rozwoju różnych form turystyki krajoznawczej (pieszej, rowerowej, narciarstwa biegowego) w Kampinoskim Parku Narodowym oraz w dolinie Wisły (wypoczynku codziennego, weekendowego);
 - rozwoju funkcji lecznictwa zamkniętego, klimatoterapii itp.;
 - rozwoju funkcji prestiżowych ponadlokalnych /np.: nauka/
- (6.) Prawo chroniące wartości Kampinoskiego Parku Narodowego i jego otuliny ogranicza degradację przestrzeni gminy i zapewnia jednocześnie bardziej racjonalne zagospodarowanie poszczególnych stref przestrzennych przy uwzględnieniu zasad równoważenia i harmonizowania rozwoju.
- (7.) Znaczący udział przestrzeni biologicznie czynnych w ogólnej powierzchni gminy obejmujących: Kępę Kiełpińską, zespół jezior - starorzeczna Wisły, północno - wschodni skraj Puszczy Kampinoskiej. Tereny te pod warunkiem utrzymania i wzbogacania ich walorów mogą stanowić podstawę rozwoju tradycyjnej funkcji rekreacji codziennej i weekendowej mieszkańców Łomianek i Warszawy.
- (8.) Podmiejskie tradycje osadnicze i wypoczynkowe Łomianek żywe w świadomości mieszkańców aglomeracji warszawskiej stymulują popyt na przestrzeń miasta i gminy.

- (9.) Bogate walory krajobrazu powiązanych z kompleksami leśnymi rezydencjonalnych zespołów mieszkaniowych (Dąbrowa, Dziekanów);
- (10.) Znaczące zasoby archeologiczne w dolinie Wisły, świadczące o bogatych tradycjach osadniczych w tej części Mazowsza.
- (11.) Silne powiązania funkcjonalno – przestrzenne gminy z miastem stołecznym Warszawa przejawiające się codziennymi przemieszczeniami do pracy, szkół i usług;
- (12.) Stałe przenikanie ze środowiska warszawskiego potencjału kulturowego, intelektualnego i gospodarczego stymulującego rozwój społeczny i cywilizacyjny społeczności lokalnej;
- (13.) Kształtujące się funkcje naukowo - badawcze w zakresie nauk przyrodniczych, zdrowia i nauk społecznych;
- (14.) Znaczący popyt w okresie transformacji na dobrze skomunikowaną z centrum Warszawy, a jednocześnie relatywnie tańszą przestrzeń podmiejską. Walory takie posiada obszar byłego korytarza ekologicznego oraz strefa położona wzdłuż trasy przelotowej, o dogodnej lokalizacji dla realizacji przedsiębiorstw handlowych, produkcyjnych i usługowych, przenoszących się z Warszawy lub szukających lokalizacji w jej otoczeniu. Do takich należą również firmy zagraniczne bądź polskie z udziałem kapitału zagranicznego.
- (15.) Rosnący popyt wśród dobrze sytuowanych mieszkańców Warszawy na zamieszkanie w strefie podmiejskiej, na zdrowych klimatycznie terenach, w prestiżowych miejscowościach;
- (16.) Coraz większy popyt na względnie tańsze i zdrowsze mieszkania w zespołach ekstensywnej zabudowy podmiejskiej;
- (17.) Potencjalnie duże możliwości rozwoju różnych form turystyki krajoznawczej i rekreacji, opartej o zasoby Kampinoskiego Parku Narodowego.

2.2. UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE MOŻLIWOŚCI REALIZACJI CELÓW

- (1.) Zagrożenie powodziowe stuletnią wodą niemal całego obszaru miasta i gminy (poza Dąbrową Leśną i *Burakowem*).
- (2.) Uwarunkowania zewnętrzne wynikające z włączenia miasta i gminy do dużych systemów ochrony środowiska przyrodniczego (Kampinoski Park Narodowy, Dolina Wisły, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu) ograniczają możliwość swobodnego ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego. Konieczność uwzględnienia licznych zaleceń, zakazów i nakazów powoduje, że przyrodnicze uwarunkowania przestrzenne mogą być uznane za czynnik hamujący rozwój obszaru.

- (3.) Rozwój pasma zurbanizowanego wzdłuż drogi tranzytowej nr 7 Warszawa – Gdańsk przy lawinowym wzroście natężenia ruchu samochodowego jest przyczyną konfliktów strukturalnych wynikających z podziału pasma zurbanizowanego na dwie części o utrudnionych relacjach wewnętrznych.
- (4.) W strukturze przestrzennej łomiankowskiego pasma zurbanizowanego brak jest istotnych wyróżników charakterystycznych dla obszarów miejskich, jak:
- obszary koncentracji usług tworzących centra i śródmieścia;
 - systemu terenów publicznych otwartych;
 - znaczące obiekty publiczne określające tożsamość miasta;
 - systemy placów, pasaży, wydzielonych ciągów pieszych bezpiecznych dla użytkownika pieszego;
 - system ścieżek rowerowych.
- (5.) Chaos estetyczny zabudowywanej żywiłowo strefy wzdłuż ulicy Kolejowej; brak regulacji frontu zabudowy oraz kompleksowego zagospodarowania przestrzeni prywatnych i przestrzeni publicznej ulic; niedostateczne wykorzystanie możliwości zastosowania zieleni i małej architektury. Utrzymanie bądź pogłębienie tego stanu będzie powodowało coraz bardziej negatywny odbiór Łomianek przez potencjalnych inwestorów i mieszkańców.
- (6.) Względnie duża (przerastająca potrzeby własne gminy) koncentracja firm produkujących o technologiach uciążliwych dla środowiska: ślusarstwo, produkcja wyrobów z metali, mechanika, produkcja chemikaliów, wyrobów z gumy i tworzyw sztucznych, poligrafia.
- (7.) Zbyt duża koncentracja, dysponujących względnie małą liczbą miejsc pracy oraz terenochłonnych firm transportowych, sprzedaży i obsługi samochodów, hurtowni.
- (8.) Żywiłowy rozwój funkcji komercyjnych wzdłuż ulicy Kolejowej, który może powodować:
- nadmierny ruch samochodowy i coraz mniejsze bezpieczeństwo w centrum Łomianek;
 - rosnący chaos estetyczny, zmniejszający atrakcyjność Łomianek;
 - spadek cen nieruchomości i zmniejszenie realnego popytu;
 - pogarszające się warunki mieszkaniowe w mieście.
- (9.) System komunikacji wewnętrznej Łomianek niespełniający prawidłowo wymogów obsługi miasta i gminy, z uwagi na brak hierarchizacji ulic i właściwych parametrów technicznych dróg, ulic, skrzyżowań i węzłów.
- (10.) Nieuregulowane stosunki własnościowe działek drogowych.



- (11.) Brak centralnej przestrzeni integracyjnej o skoncentrowanych usługach w strukturze funkcjonalno - przestrzennej miasta nie sprzyja tworzeniu się więzi społecznych oraz utrudnia normalne funkcjonowanie miasta.
- (12.) Przeciążone systemy infrastruktury usług publicznych w zakresie oświaty, kultury, opieki zdrowotnej, wypoczynku i administracji lokalnej nienadążające za dynamicznym rozwojem urbanizacji. Szczególnie dotyczy to:
- braku odpowiedniej wielkości publicznej przychodni zdrowia (obecna obsługuje czterokrotnie większą od normatywnej liczbę mieszkańców);
 - nierównomierne rozmieszczenie szkół podstawowych;;
 - braku odpowiedniego wyposażenia w małych wiejskich szkołach podstawowych, a szczególnie brak sal gimnastycznych i urządzeń sportowych;
 - braku pełnego rozwiązania problemów opieki nad dziećmi oraz osobami starszymi, samotnymi i rodzinami najuboższymi;
 - brak odpowiedniej ilości mieszkań komunalnych.
- (13) Brak pełnych systemów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych dla miasta Łomianki. Znaczące finansowe obciążenie budżetu miasta i gminy ich realizacją.
- (14) Brak sieci wodociągowych i kanalizacyjnych na terenach wiejskich gminy Łomianki.
- (15) Konieczność rozbudowy ujęć wody i dodatkowej oczyszczalni ścieków – warunkująca rozwój miasta i gminy.
- (16) Konieczność budowy nowych systemów wodociągowych i kanalizacyjnych dla nowych obszarów rozwojowych.
- (17) Konieczność rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz.
- (18) Brak kablowej sieci energetycznej SN.
- (19) Brak systemowego rozwiązania usuwania i unieszkodliwiania odpadów stałych z obszaru miasta i gminy Łomianki.
- (20) Bardzo wysoki stopień zdeterminowania rozwiązań przestrzennych przez specyficzną (zagonową) geometrię struktury własnościowej.



3. KIERUNKI ROZWOJU PODSTAWOWYCH SFER ŻYCIA MIESZKAŃCÓW: MIESZKANIE, PRACA, OBSŁUGA

3.1 LUDNOŚĆ

Przeprowadzony w maju 2002 roku Narodowy Spis Powszechny pozwolił uzyskać szereg interesujących danych na temat ludności Gminy Łomianki. Dane te pozwalają zweryfikować informacje dostępne w Referacie Ewidencji Ludności Urzędu Miasta i Gminy, które (dot. mieszkańców zameldowanych stale lub czasowo) są niższe o ok. 10% w stosunku do danych NSP. Po uwzględnieniu tej różnicy można prognozować liczbę ludności gminy Łomianki na poziomie 32 - 35 tys. Nie można wykluczyć jednak gwałtownego wzrostu liczby ludności po uwolnieniu dla urbanizacji tzw. „korytarza ekologicznego” i wówczas ludność gminy może osiągnąć 40 tys. Ekstrapolacja trendu liczby ludności Łomianek na podstawie danych GUS z lat 1999-2002 daje oszacowanie na poziomie 39,5 tys. Efektem wzrostu liczby ludności może być osiągnięcie średniej gęstości zaludnienia na poziomie 840-1040 osób na 1 km kw., co praktycznie oznacza zurbanizowanie całej powierzchni gminy. Na dzień 15.07.2005 r. liczba mieszkańców zameldowanych na stałe w gminie wynosi 20 064 osób (na wsi 5 422 osób, w mieście 14 642 osób).

Dane NSP potwierdzają postępującą presję migracyjną na tereny wiejskie w gminie, o czym świadczą różnice w podziale na mieszkańców terenów wiejskich i miasta Łomianki. Nieco wyższa w danych spisowych liczba ludności w wieku produkcyjnym niż to wynika z ewidencji ludności w UMiG potwierdza fakt migracyjnego głównie przyrostu ludności gminy. To ludzie w wieku produkcyjnym zmieniają miejsce zamieszkania, budując nowe siedliska.

Rejestrowany w UMiG przyrost naturalny w gminie jest nieznacznie dodatni poza rokiem 2003.

Sytuacja demograficzna Łomianek pozostaje nadal, w porównaniu z rokiem 2002 niezbyt stabilna. Ruch migracyjny będzie decydował w perspektywie następnych 10 lat o liczbie ludności, lecz można wymienić nowe zauważalne czynniki, które mogą wpłynąć na tempo wzrostu liczby ludności:

- przyrost wynikający z imigracji z innych krajów
- ujemny przyrost naturalny od roku 2008, przy utrzymaniu dotychczasowych tendencji
- zmniejszenie atrakcyjności osiedlania wobec rosnącej konkurencji gmin leżących nieco dalej od Warszawy i postępującej urbanizacji Łomianek.

3.2. MIESZKANIE

- (1.) Zaspokojenie zapotrzebowania społecznego na różne rodzaje mieszkań, odpowiednio do sytuacji materialnej i socjalnej rodzin oraz osób tworzących społeczność lokalną;
 - mieszkania o podstawowym minimalnym standardzie technicznym dla rodzin i osób, których sytuacja życiowa uniemożliwia w ogóle zakup mieszkania z własnych środków,
 - mieszkania (domy) dla przeciętnej rodziny o przeciętnej w danym okresie wielkości i standardzie techniczno – funkcjonalnym,
 - mieszkania w budynkach wielorodzinnych, w większości małe dla małych rodzin,
 - mieszkania dla osób starszych w domach - pensjonatach,
 - mieszkania (domy) dla rodzin (osób) dobrze sytuowanych, pragnących mieszkać w komfortowych warunkach przyrodniczych i zdrowotnych.
- (2.) Tworzenie rezerw terenowych dla zróżnicowanych typów zabudowy mieszkaniowej odpowiednio do prognozowanej struktury gospodarstw domowych.
- (3.) Poprawa zdrowotności i estetycznych walorów terenów mieszkaniowych poprzez sukcesywne i skuteczne zwiększanie powierzchni aktywnej biologicznie zarówno w odniesieniu od istniejącej zabudowy, jak i nowych rezerw terenowych.
- (4.) Utworzenie puli mieszkań rotacyjnych na wypadek zdarzeń losowych, wyburzeń lub remontów;

W 2002 roku (wg Narodowego Spisu Powszechnego) przypadało przeciętnie 3,36 osoby na 1 mieszkanie w gminie, 3,27 - w Powiecie Warszawskim Zachodnim, 3,04 - w Województwie Mazowieckim. Jednocześnie mieszkania w Łomiankach są przeciętnie większe, gdyż na 1 mieszkańca przypada średnio 34 m kw. mieszkania, podczas gdy w Powiecie Warszawskim Zachodnim i Województwie Mazowieckim odpowiednio 26,8 i 21,4 m kw.

NSP pozwolił również na urealnienie przyrostu zasobów mieszkaniowych, które zazwyczaj rejestrowane są na podstawie sprawozdań o wydanych decyzjach budowlanych zezwalających na użytkowanie mieszkań w nowych domach. Istniała od lat dysproporcja między kilkuset wydawanymi przez UMiG pozwoleniami na budowę, a kilkukrotnie mniejszą liczbą decyzji na użytkowanie. W 2002 roku nagle przyrost oddanych mieszkań wyniósł 913, podczas gdy w innych latach okresu kształtował się przeciętnie na ok. 200 rocznie.

Brak poprawy w gminnym zasobie mieszkań komunalnych w ciągu minionych 2 lat oznacza pogorszenie sytuacji wobec złego stanu technicznego mieszkań. Niezbędna i coraz bardziej paląca staje się konieczność rozwiązania tego problemu poprzez znalezienie środków na budowę lub zakup odpowiedniej liczby mieszkań. Inwestycja

taka byłaby na tyle skromna w porównaniu z innymi inwestycjami infrastrukturalnymi, że należałoby raczej poszukiwać środków na nią poza funduszami unijnymi.

3.3. PRACA

Utrzymanie równowagi i zdolności rynku pracy do tworzenia nowych miejsc pracy poprzez:

- (1.) wspieranie procesu rozwoju przedsiębiorczości ukierunkowane na ochronę miejsc pracy stałych mieszkańców;
- (2.) umocnienie pozycji istniejących rozwojowych jednostek gospodarczych zdolnych kreować nowe miejsca pracy;
- (3.) tworzenie warunków do rozwoju intelektualizacji pracy i minimalizowania skutków „luki edukacyjnej” poprzez wyprzedzające działania umożliwiające szkolenia i przekwalifikowania w Centrum Kształcenia Ustawicznego, a także poprzez inicjatywy łączące wsparcie kapitałowe i edukacyjne np. w inkubatorze przedsiębiorczości;
- (4.) wspieranie rozwoju istniejących i tworzenie nowych miejsc pracy w usługach rynkowych o wysokim standardzie oraz w ochronie środowiska, oświacie i nauce, usługach zdrowia i turystyki, tworzących struktury komplementarne z ponadlokalnymi;
- (5.) tworzenie warunków do rozwoju jednostek gospodarczych (usługowych) o podwyższonej pracochłonności wobec tendencji do rozwoju nowoczesnych technik i technologii sprzyjających redukcji miejsc pracy w przemyśle i rolnictwie.
- (6.) wykorzystanie predyspozycji środowiska naturalnego oraz istniejącej bazy materialnej i kadry kwalifikowanej do dalszego rozwoju usług lokalnych i ponadlokalnych, nauki, zdrowia i opieki społecznej, tworzących znaczną liczbę nowych miejsc pracy głównie dla kobiet;
- (7.) przyjmowanie firm o technologiach medycznych i komplementarnych odpowiednio do rozwijających się usług zdrowotnych i socjalnych;
- (8.) tworzenie warunków do umacniania się istniejących i powstawania nowych firm logistyczno – projektowych oraz pośrednictwa finansowego charakteryzujących się wysokim profesjonalizmem i różnorodnością, stymulujących wzrost gospodarczy;
- (9.) preferencje dla rzemiosł artystycznych i działalności wydawniczej, jako współtworzących środowisko kulturowe społeczności lokalnej;
- (10.) podjęcie wyprzedzających działań w celu stworzenia dla ludności rolniczej warunków do zmiany kwalifikacji i podejmowania działalności gospodarczej poza rolnictwem poprzez: tworzenie systemu poręczeń i gwarancji kredytowych oraz wykorzystanie instrumentów tworzenia wiejskiego rynku pracy, opartych na subsydiowaniu przez instytucje pozarządowe.

- (11.) preferencje w pozyskaniu terenu dla przedsięwzięć inwestycyjnych istniejących firm, skłonnych łączyć kapitał w celu działalności grupowej (spółki, spółdzielnie);
- (12.) utworzenie rezerwy terenów ofertowych dla istniejących firm rozwojowych skłonnych zlikwidować uciążliwą działalność na terenach mieszkaniowych.
- (13.) ograniczenie dostępności terenu dla nowych zakładów o uciążliwym profilu działalności odpowiednio do potrzeb lokalnych;
- (14.) preferencje dla firm o technologiach ekologicznych i niskiej terenochłonności;
- (15.) tworzenie warunków rozwoju firmom budowlanym i komplementarnym jako kreującym dużą liczbę miejsc pracy;
- (16.) wspomaganie zdolności firm do utrzymywania istniejących lub tworzenia dodatkowych miejsc pracy poprzez elastyczną politykę podatkową;
- (17.) utworzenie lokalnego lobbingu działającego w porozumieniu z samorządem gminy w celu wspierania polityki inwestycyjnej gminy w sektorze usług (głównie ponadpodstawowych w zakresie komercji i edukacji) oraz infrastruktury technicznej.

3.4. OBSŁUGA

(1.) W sferze układów przestrzennych:

- kształtowanie systemu przestrzeni publicznych odpowiadających skali miasta, a także wspomagających identyfikację i utrwalających więzi i poczucie bezpieczeństwa społeczności lokalnej. Należą do nich:
 - centrum usługowe (w tym administracja publiczna, kultura, firmy logistyczne i finansowe, handel),
 - subcentrum usługowe związane z ponadpodstawową obsługą ludności i gospodarki łomiankowskiego pasma zurbanizowanego (parki handlowe, otoczenie biznesu, banki, hotele, obiekty kultury i rozrywki),
 - podstawowe obiekty służby zdrowia i opieki społecznej (przychodnia zdrowia, domy pomocy społecznej),
 - podstawowe placówki oświatowe (przedszkola, szkoły podstawowe i gimnazja),
 - ośrodek sportowy,
 - obiekty bezpieczeństwa publicznego (posterunek policji, baza obrony cywilnej, straż pożarna, straż miejska, monitoring ulic),
 - podstawowe urządzenia wypoczynkowe na terenach mieszkaniowych (plac zabaw dla dzieci w wieku przedszkolnym i wczesnoszkolnym oraz skwery i ścieżki spacerowe).



- ogólnodostępne zespoły parkingowe i zatoki uliczne dla samochodów osobowych (na terenach zabudowy jednorodzinnej w ilości odpowiadającej 1/2 wskaźnika motoryzacji, na terenach zabudowy wielorodzinnej w ilości odpowiadającej 3/4 wskaźnika motoryzacji).
- system powiązań pieszych i rowerowych bezpiecznych dla użytkowników.
- tworzenie kompleksów wybranych usług ponadpodstawowych odpowiednio do potrzeb społeczności lokalnej i koniunktury wynikającej z bezpośredniego sąsiedztwa Warszawy i utrwalających się z tym miastem więzi funkcjonalno – przestrzennych (miejsca innowacji, parki technologiczne). Należą do nich:
 - campus akademicki (zabezpieczenie potrzeb studentów UKSW)
 - liceum wraz z Centrum Kształcenia Ustawicznego,
 - gimnazjum,
 - obiekty typu hotelowego jak np. pensjonaty,
 - obiekty leczniczo – sanatoryjne i domy pomocy społecznej,
 - obiekty nauki,
 - obiekty turystyki, np. pola golfowe, pola campingowe,
 - wyodrębnione tereny parkowe i przyjeziorne ze ścieżkami rowerowymi i spacerowymi,
 - gospodarstwa agroturystyczne.

(2.) W sferze ekonomicznej:

- preferencje inwestycyjne dla obiektów centrowczych w zakresie komercji, kultury, obsługi turystyki, logistycznej obsługi firm, pracowni projektowych oraz handlu i rzemiosła o wysokim standardzie usług;
- tworzenie banku gruntów dla usług o funkcjach ogólnogminnych i ponadgminnych;
- wspieranie gospodarstw rolnych wykazujących predyspozycje do przekształcenia w gospodarstwa agroturystyczne.

(3.) W sferze stosunków społecznych:

- zapobieganie marginalizacji usług publicznych i inicjatyw kulturotwórczych oraz budowanie tożsamości kulturowej społeczności lokalnej poprzez utworzenie lobby kultury i oświaty;
- rozwijanie kulturotwórczej działalności gminy, instytucji kultury, radiostacji, lokalnych redakcji oraz zespołów sportowych, szkół, klubów, parafii i innych środowisk mieszkańców;



- wykorzystanie potencjału naukowego i elity intelektualnej oraz zgromadzeń i instytucji religijnych do wychowywania i kształcenia dzieci i młodzieży oraz współtworzenia lokalnego klimatu „miejsca dla ludzi”;
- zgodnie z polityką prorodzinną Państwa, zapobieganie skrajnemu ubóstwu oraz patologii poprzez tworzenie lub wspomaganie tworzenia instytucji charytatywnych.

4. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Kierunki polityki przestrzennej mają charakter zaleceń uwzględniających:

- cele rozwoju;
- uwarunkowania realizacji celów;
- kierunki rozwoju podstawowych sfer życia mieszkańców miasta i gminy Łomianki;

i dostosowujących zurbanizowaną przestrzeń miejską do standardów europejskich. Kierunki polityki przestrzennej odniesiono do całości miasta i gminy oraz ich wyróżniających się części.

4.1. OGÓLNE ZASADY PRZEKSZTAŁCEN STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

Jako podstawę do ustaleń szczegółowych przyjęto następujące zasady ogólne polityki przestrzennej dla miasta i gminy Łomianki:

- Z₁ Oszczędne gospodarowanie zasobami terenowymi, polegające na racjonalizacji wykorzystania przestrzeni już zainwestowanych
- Z₂ Uznanie obszarów objętych ustaleniami Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy, który utracił swą ważność 31.12.2003 r., jako bezkonfliktowego pola rozwoju z uwagi na:
- przyjęcie do **projektu** Planu Ochrony KPN ustaleń tego planu jako wiążącego;
 - niski stopień ich wykorzystania (60% w stosunku do założeń prognostycznych i ludnościowych);
 - zaawansowaną realizację systemów infrastruktury technicznej miasta Łomianki opartą na założeniach ilościowych w/w planów.
- Z₃ Ograniczenie rozwoju ilościowego na obszarze miasta na rzecz kompleksowych przekształceń strukturalnych obejmujących:
- scalanie gruntów;
 - tworzenie gminnego zasobu nieruchomości;
 - prowadzenie aktywnej gospodarki gruntami /wywłaszczenie na cele publiczne, korzystanie z prawa pierwokupu i opłat adiacenckich/;
 - gospodarowanie zasobem przez opracowania projektowe i geodezyjno – prawne

w selektywnie wybranych obszarach (Strefa Centralna, „Zielone Fronty”, Miejsca Lokalizacji Prestiżowych).

- Z₄ Dopuszczenie wielofunkcyjności poszczególnych obszarów wszędzie tam, gdzie nie ma przeciwwskazań środowiskowych, społecznych lub ekonomicznych wskazujących na możliwość pogarszania jakości przestrzeni i warunków jej użytkowania.
- Z₅ Wzrost kreacji w polityce przestrzennej w celu poprawy wizerunku miasta i budowy jego tożsamości poprzez kompleksowe działanie w wybranych strefach kształtujących strukturę miasta, obejmujące m.in.:
- wykreowanie przestrzeni publicznej przyjaznej człowiekowi w Strefie Centralnej;
 - rewaloryzację najbardziej zdegradowanej przestrzeni w strefie stykowej pasma zurbanizowanego i przestrzeni chronionej KPN - utworzenie tzw. „Zielonych Frontów”;¹
 - tworzenie „Bram miasta”² i osłon zielonych wzdłuż tras przelotowych;
- Z₆ Kompleksowe podnoszenie standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną łącznie z tworzeniem systemu przestrzeni publicznych.
- Z₇ Zapewnienie pełnej integracji przestrzennej i funkcjonalnej Łomianek m.in. poprzez:
- zorganizowanie i zrealizowanie centrum administracyjno – usługowego;
 - modernizację systemu ulicznego i bezpieczne połączenie obu części Łomianek przedzielonych obecnie trasą tranzytową;
 - tworzenie bezkolizyjnego i bezpiecznego systemu komunikacji pieszej i rowerowej na obszarze miasta i gminy łączącego centrum z terenami mieszkaniowymi i wypoczynkowymi;
 - rozbudowę systemu infrastruktury społecznej w zakresie oświaty ponadpodstawowej, ochrony zdrowia, opieki społecznej i kultury.
- Z₈ Rozwój wysokostandardowych zespołów osiedlowych o kompletnych programach mieszkaniowo - usługowych wskazanych do [zintegrowanych] działań inwestycyjnych (o min. powierzchni [15,0] 10,0 ha) w nowej przestrzeni rozwojowej byłego korytarza ekologicznego.
- Z₉ Wykreowanie społecznie akceptowanej wizji „Zielonych Łomianek” – miasta ogrodu, poprzez organizowanie konkursów, wystaw oraz masowych imprez plenerowych, związanych ze sztuką kształtowania ogrodu i krajobrazu miejskiego. Imprezy te przy odpowiedniej promocji mogłyby zdobyć rangę regionalną a nawet krajową.

¹ „Zielone Fronty” – określenie dla obszarów przy strefach buforowych Kampinoskiego Parku Narodowego (strefy częściowo zabudowane) i strefy na granicy terenów Doliny Łomiankowskiej

² „Bramy miasta” – określenie dla prestiżowych wjazdów do gminy z sąsiednich gmin w sposób czytelny informujących o przekroczeniu granic gminy lub Kampinoskiego Parku Narodowego

- Z₁₀ Stosowanie preferencji lokalizacyjnych dla firm handlowych, produkcyjnych i usługowych, związanych z budową i utrzymaniem ogrodów, eksploatacją zieleni miejskiej itp.
- Z₁₁ Budowa tożsamości miasta – ogrodu, poprzez sukcesywne wyposażanie przestrzeni publicznej w parki, a frontowych przestrzeni działek prywatnych w kompozycje zieleni i małej architektury.
- Z₁₂ Harmonizowanie i porządkowanie procesów przestrzennych – niedopuszczenie do powstania zabudowy chaotycznej i dysharmonii między jej elementami.

4.2. OPIS ELEMENTÓW STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

W celu stworzenia systemu odniesień przestrzennych dla ustaleń „Studium” obszar miasta i gminy podzielono na strefy i jednostki strukturalne.

Ich cechą jest względna jednorodność wynikająca z przesłanek:

- **przyrodniczych** determinujących zarówno dotychczasowy, jak i przyszły rozwój;
- **historycznych** wynikających głównie ze struktury terytorialnej wsi i osiedli;
- **funkcjonalnych** wynikających z istniejącego zagospodarowania, jak i preferencji w przyszłych rozwiązaniach;
- **hierarchicznych** określających rangę poszczególnych obszarów;
- **planistycznych** wynikających z miejscowych planów [ogólnych] zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, warunkowanych decyzjami **projektu** Planu Ochrony KPN.

Strefy funkcjonalne stanowią makrostrukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta i gminy o cechach względnie jednorodnych w zakresie polityk przestrzennych władz samorządowych na obszarze Łomianek (podział funkcjonalny).

Jednostki strukturalne tworzą podziały wewnętrzne wynikające z nałożenia na strefy funkcjonalne granic historycznych wsi i osiedli miejskich (podział strukturalny).

Dla stref i jednostek funkcjonalnych sformułowano kierunki polityki przestrzennej określające w części trzeciej:

- **zasady ochrony** obszarów objętych lub wskazanych do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych;
- **zasady zagospodarowania** określające dominujące i dopełniające funkcje oraz preferowane formy i standardy zagospodarowania, a także politykę przestrzenną.

W rezultacie w strukturze przestrzennej miasta i gminy wyodrębniono 9 stref uszeregowanych od 1 do 9 wg rangi ochronnej. Są to:

- strefy o dominującym przeznaczeniu na cele związane z ochroną środowiska
Strefa 1 – Korytarz Ekologiczny Wisły
Strefa 2 - Kampinoski Park Narodowy
Strefa 3 – Obszar Buforowy KPN
Strefa 4 – Dolina Łomiankowska
- strefy o dominującym przeznaczeniu na cele zabudowy
strefa 5 – Zielone Fronty
strefa 6 – Strefa przedmiejska
strefa 7 – Strefa miejska
strefa 8 – Strefa zorganizowanej działalności inwestycyjnej (obszar byłego korytarza ekologicznego)
strefa 9 - Strefa centralna nieciągła

Podział miasta i gminy na strefy funkcjonalne i jednostki strukturalne przedstawiono na *[załączonym pomniejszonym]* rysunku studium. Szczegółowe kierunki polityki przestrzennej przedstawiono w III części niniejszego opracowania.



CZĘŚĆ II
KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ
- USTALENIA OGÓLNE



1. OBSZARY OBJĘTE LUB WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH

1.1. OBSZARY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE ZABYTKÓW

Polityka ochrony obejmuje zarówno realizację celów ideowych, jak i objęcie ochroną obiektów i obszarów stanowiących o tożsamości miasta i gminy.

Realizacja celów ideowych wprowadzona do modelu przestrzennego zagospodarowania Łomianek obejmuje:

- ochronę dziedzictwa jako nośnika pamięci zbiorowej mieszkańców aglomeracji warszawskiej o tradycyjnych funkcjach Łomianek kultywujących;
 - podmiejskie tradycje osadnicze / preferowanie zabudowy jednorodzinnej/;
 - rozwój funkcji wypoczynku podmiejskiego /ochrona walorów wypoczynkowych Doliny Łomiankowskiej/;
 - tradycje miast ogrodów – Dąbrowa Leśna (rozwinęte w formie „Zielonych Frontów”);
- ochronę tożsamości kulturowej miejsca przez utrwalenie w strukturze funkcjonalno – przestrzennej historycznych granic i nazw osad;
- ochronę procesu dziejowego budowy środowiska kulturowego w strukturach pasmowych /pasma osadnicze na krawędzi terasy zalewowej, pasmo przyleśne/;
- ochronę układu drożnego podkreślającego strukturę pasmową terasy nadzalewowej.

W postępowaniu związanym z zagospodarowaniem przestrzennym miasta i gminy należy uznać za obowiązkowe:

- uwzględnienie występowania obiektów i obszarów chronionych;
- zachowanie w strukturach zarządzania miastem i gminą historycznych podziałów i nazw osad podmiejskich;
- zachowanie historycznego układu dróg i ulic podkreślających pasmowość struktur osadniczych równoległych do krawędzi terasy zalewowej;
- podejmowanie działań w zakresie objęcia ochroną nowych obiektów o znaczących walorach przyrodniczych (Dolina Łomiankowska) i kulturowych (system kapliczek utrwalających pamięć katastrofalnych wylewów Wisły).



Obiekty zabytkowe

Z mocy prawa na terenie Miasta i Gminy Łomianki ochronie podlegają następujące obiekty zabytkowe:

wpisane do Rejestru Zabytków:

nr	miejsowość	adres	opis	nr wpisu	data wpisu
1072	Dąbrowa Dolna	Partyzantów 34	willa, działka	1459	27.12.1990
1073	Kiełpin	-	cmentarz	1376	26.07.1989
1074	Łomianki	Pionierów 38	willa, zieleń	1227	02.05.1983
1075	Łomianki	Racławicka 21	willa, działka, zieleń	1265	13.06.1995

ujęte w ewidencji Konserwatora Zabytków:

nr	miejsowość	adres	opis
1068	Buraków	Główna 22	budynek
1069	Buraków	-	kapliczka przydrożna
1070	Dąbrowa	Partyzantów 27	willa
[1071	<i>Dąbrowa</i>	<i>Partyzantów 34</i>	<i>willa) – brak w ewidencji, wpisane do Rejestru Zabytków</i>
1076	Łomianki	Warszawska	kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena
1077	Łomianki	Warszawska	kapliczka przydrożna
	Łomianki	Warszawska 108	budynek
	Łomianki	Warszawska 216	budynek

Stanowiska archeologiczne i strefy ochrony konserwatorskiej

Na obszarze Miasta i Gminy Łomianki znajduje się [61] **65 zabytkowych** stanowisk archeologicznych objętych ochroną konserwatorską.

Ze względu na szczególne znaczenie, 18 stanowisk reprezentujących niezwykle wartościowe cmentarzyska i osady datowane od VIII w p.n.e. do III w n.e. wytypowano do Rejestru Zabytków. Są to stanowiska oznaczone numerami:

54-65/16, 54-65/19, 54-65/20, 54-65/25, 54-65/26, 54-65/27, 54-65/28, 54-65/29, 54-65/34, 54-65/35, 54-65/36, 54-65/39, 54-65/40, 54-65/41, 54-65/42, 54-65/45, **54-65/55**, 54-65/56, 54-65/57.

Wymienione obiekty winny być wyłączone z wszelkich planowanych działań inwestycyjnych i pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu. Na stanowiskach objętych częściową zabudową nowe inwestycje winny być lokalizowane wyłącznie w granicach istniejących siedlisk.

Na terenach rolnych, leśnych i ugorowanych obszary stanowisk archeologicznych należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu.

Na stanowiskach archeologicznych zlokalizowanych na obszarach zabudowanych i przewidzianych do rozwoju *[oraz w granicach konserwatorskich stref obserwacji archeologicznej]* każda planowana inwestycja, zarówno kubaturowa; liniowa oraz związana z eksploatacją kopalin musi być *[na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu]* uzgadniana z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Warszawie.

Realizacja planowanych inwestycji na obszarach stanowisk archeologicznych i archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej uzależniona jest od przeprowadzenia na koszt inwestora:

- archeologicznych badań ratowniczych (wykopaliskowych) – wyprzedzających zamierzone działania inwestycyjne,
- archeologicznych badań inwentaryzacyjnych, prowadzonych w trakcie robót ziemnych związanych z inwestycją.

1.2. OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY

Przepisy ogólne:

Ustawa z dn. 31.01.1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (Tj. Dz.U.94.49.196 z późniejszymi zmianami)- uchylona

Obowiązująca ustawa to:

Ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw. (Dz.U. 2001 nr 100 poz. 1085)

Ustawa z dn. 16.10.1991r. o ochronie przyrody (Dz.U.91.114.492, z późniejszymi zmianami) – uchylona

Obowiązująca ustawa to:

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880)

Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. 2004 Nr 229 poz.2313)

Obszary Natura 2000 z dyrektywy „siedliskowej”, tzn. specjalne obszary ochrony siedlisk, obowiązują jako projektowane od dnia 1 maja 2004 r.



Na obszarze miasta i gminy Łomianki obowiązują przepisy o ochronie środowiska przyrodniczego o randze:

- krajowej,
- regionalnej.

1.2.1. [PRZEPISY] OBSZARY O RANDZE KRAJOWEJ

KAMPINOSKI PARK NARODOWY - STREFA 2

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 16 stycznia 1959 roku (Dz. U. Nr 17, poz. 90) w sprawie utworzenia Kampinoskiego Parku Narodowego.- uchylone

Obowiązujące rozporządzenie to:

Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 25 września 1997 r. w sprawie Kampinoskiego Parku Narodowego. (Dz.U. 1997 nr 132 poz. 876)

Zarządzenie Nr 130 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 15.10.1997r. w sprawie zatwierdzenia planu ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego. – uchylone

Kampinoski Park Narodowy należy do obszarów Sieć Natura 2000 i obowiązują tu:

Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. 2004 Nr 229 poz.2313).

Obszary Natura 2000 z dyrektywy „siedliskowej”, tzn. specjalne obszary ochrony siedlisk, obowiązują jako projektowane od dnia 1 maja 2004 r.

Kampinoski Park Narodowy jest obszarem, na którym całkowicie pokrywają się granice: obszaru specjalnej ochrony ptaków i specjalnego obszaru ochrony siedlisk. Kod obszaru PLC140001.

W odniesieni do obszarów specjalnej ochrony ptaków i specjalnych obszarów ochrony siedlisk obowiązują m.in. art. 33, 34, 35, 36, 37 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U. 2004 r. Nr 92 poz 880).

Plan Ochrony KPN został zatwierdzony na lata 1997 – 2016.

Zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody i [Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym] „Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym” – ustalenia **projektu** Planu Ochrony KPN powinny być uwzględnione w:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;

- Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W celu ochrony zasobów Kampinoskiego Parku Narodowego opracowany został Plan Ochrony KPN. Plan został zatwierdzony i miał obowiązywać do 2016 r., jednak decyzją Ministra Środowiska zarówno ten, jak i pozostałe Plany Ochrony Parków Narodowych, został uznany za nieobowiązujący. Pracując nad zmianą studium oparto się na ostatniej wersji projektu Planu Ochrony KPN. Dyrekcja KPN zakłada, iż plan 20-letni zacznie obowiązywać od 2006 roku.

Projekt Planu Ochrony KPN zawiera następujące zalecenia dotyczące gospodarki przestrzennej na obszarze miasta i gminy Łomianki leżącym w granicach KPN (Strefa 2):

- *sukcesywne eliminowanie wszelkich form zagospodarowania nie związanego bezpośrednio z Parkiem, z wyłączeniem terenów nie przeznaczonych do wykupu;*
- *ochrona walorów krajobrazowych;*
- *ochrona i uczytelnienie wartości kulturowych i historycznych;*
- *sterowanie ruchem turystycznym na wyznaczonych szlakach i w oparciu o węzły wejściowe;*

STREFA OCHRONNA (OTULINA) KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO – (STREFA 3 ÷ 9)

Strefa ochronna obejmuje cały obszar miasta i gminy Łomianki leżący poza granicami Kampinoskiego Parku Narodowego. Projekt Planu Ochrony KPN wprowadza:

- *zalecenie koncentracji zabudowy i usług w ośrodkach gminnych i wspomagających, w zespołach zabudowy wyznaczonych planami zagospodarowania przestrzennego oraz w powiązaniu z istniejącą zabudową wsi;*
- *zalecenie ograniczenia zabudowy ciągłej (zachowanie przerw w zabudowie) wzdłuż dróg, poza strefami koncentracji zabudowy;*
- *ograniczenie rozpraszania zabudowy na terenach otwartych;*
 - *zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości 100 m od granicy Parku (poza strefą zurbanizowaną)*
- *zakaz zmiany przeznaczenia obszarów leśnych na cele nieleśne;*
- *zalecenie zachowania i ochrony układu istniejących drobnych płatów leśnych, dążenie do zwiększenia ich powierzchni i przestrzennej ciągłości;*
- *zakaz odprowadzania do wód lub do gleby nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków;*

- nie wprowadzanie nowej zabudowy, w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych;
- zalecenie priorytetowego traktowania rozwoju technicznej infrastruktury ochrony środowiska (kanalizacja, oczyszczalnie ścieków, gazyfikacja, systemowe rozwiązania gospodarki odpadami);
- zalecenie realizacji zabezpieczeń wzdłuż ważniejszych dróg – tworzenie stref zieleni ochronnej;
- zalecenie zwiększania lesistości terenu (zalesienie części gruntów odłogujących);
- ograniczenie ilości ujęć wody oraz nie prowadzenie prac powodujących obniżanie poziomu wód w Parku

DOLINA ŚRODKOWEJ WISŁY

Dolina Środkowej Wisły należy do obszarów Sieć Natura 2000 i obowiązuje tu:

Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. 2004 Nr 229 poz.2313).

Kod obszaru PLB140004. W odniesieni do obszarów specjalnej ochrony ptaków obowiązują m.in. art. 33, 34, 35, 36, 37 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz.U. 2004 r. Nr 92 poz 880).

REZERWAT PRZYRODY „ŁAWICE KIEŁPIŃSKIE”

Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 23.12.1998 w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Dz.U. Nr 166 z dn. 31.12.1998, poz.1224)

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880)

Rezerwat „Ławice Kiełpińskie” obejmuje wyspy, piaszczyste łąchy oraz wody rzeki Wisły o łącznej powierzchni 803,0 ha.

W skład rezerwatu wchodzi: obszary o powierzchni 327,07 ha położone w granicach administracyjnych gminy Łomianki. Są to grunty wsi Łomianki Dolne działka nr 88 (powierzchnia 103,75 ha), Kępa Kiełpińska działka nr 2 (powierzchnia 75,81 ha), Dziekanów Polski działka nr 12 (powierzchnia 83,65) oraz grunty wsi Dziekanów Nowy działka nr 255 (powierzchnia 64,69 ha).

Na obszarze rezerwatu zabrania się:



- polowania, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor i legowisk zwierzęcych, gniazd ptasich i wybierania jaj, z wyjątkiem wędkowania oraz prowadzenia gospodarki rybackiej zgodnej z planem ochrony;
- pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzania drzew i innych roślin, z wyjątkiem przypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego, ujętych w planie ochrony;
- zmiany stosunków wodnych;
- palenia ognisk;
- zakłócania ciszy
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczenia wód, gleby oraz powietrza;
- wstępu na tereny rezerwatów przyrody.

Zakazy nie dotyczą między innymi:

- uprawiania żeglugi i spławu

REZERWAT PRZYRODY „JEZIORO KIEŁPIŃSKIE”

Zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 1.07.1988r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Monitor Polski Nr 21 z dn. 27.07.1988, poz. 193, §1, 5.)

Rezerwat „Jezioro Kiełpińskie” – obszar starorzecza Wisły wraz z przyległymi do niego terenami – pasem o szerokości 50 m od brzegów jeziora, o łącznej pow. 20,54 ha. Celem ochrony jest zachowanie starorzecza Wisły z charakterystyczną fauną i florą, stanowiącego cenny obiekt do badań nad procesami samooczyszczania się wód stojących.

W skład rezerwatu wchodzi: nie stanowiące własności Skarbu Państwa Jezioro Kiełpińskie (powierzchnia 6,90 ha) oraz łąki, pastwiska i grunty orne pasa przybrzeżnego (powierzchnia 13,64 ha), oznaczone na mapach ewidencyjnych obrębu Kiełpin Stary jako działki nr 34-49, 99-101, 102/4, 103/5, 104-107, 108/1, 109-114, 115/2, 117-124, 327-353 oraz w obrębie Kiełpin Poduchowny jako działki nr 44-48, 49/1, 50-76, 91-94, 113-134.

Na terenie rezerwatu zabrania się między innymi:

- wycinania drzew i pobierania użytków drzewnych, z wyjątkiem wypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego;
- zmieniania stosunków wodnych, jeżeli taka zmiana mogłaby w sposób istotny naruszyć warunki ekologiczne;

- wznoszenia budowli oraz zakładania i budowy urządzeń komunikacyjnych i innych urządzeń technicznych;
- zmiany dotychczasowego użytkowania gruntów rolnych, trwałego grodzienia i zabudowy.

1.2.2. [PRZEPISY] OBSZARY O RANDZE REGIONALNEJ

WARSZAWSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (WOChK)

Rozporządzenie nr 117 Wojewody Mazowieckiego z dn. 03.08.2000r. w sprawie zmiany rozporządzenia Wojewody Warszawskiego z dn. 29.08.1997r. w sprawie utworzenia obszaru chronionego krajobrazu na terenie województwa warszawskiego (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 93 z 18.08.2000, poz. 911)

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK) ustanowiony został rozporządzeniem na terenie gmin województwa mazowieckiego, w tym na terenie miasta i gminy Łomianki. Jako uzasadnienie dla utworzenia WOChK przyjęto „ochronę wyróżniających się krajobrazowo ekosystemów i powiązanie ich z krajowym systemem obszarów chronionych”.

W granicach WOChK wyodrębnia się:

- strefę szczególnej ochrony ekologicznej, obejmującą tereny decydujące o potencjale biotycznym obszaru:
 - kompleksy leśne o powierzchni ponad 5 ha,
 - ciągi ekologiczne – ponadlokalne powiązania przyrodnicze, szlaki migracji flory i fauny,
 - zespoły przyrodnicze o walorach szczególnych
- strefę zurbanizowaną, obejmującą wybrane tereny miast i wsi oraz obszary o wzmożonym naporze urbanistycznym, posiadające szczególne wartości przyrodnicze.

[Zakazy, nakazy i ograniczenia obowiązujące na terenie WOChK

W odniesieniu do lasów i zadrzewień

zakazuje się:

- zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- lokalizacji budynków i budowli z wyłączeniem obiektów małej architektury w odległości mniejszej niż 25 m od granic kompleksów leśnych;
- zmian stosunków wodnych pogarszających warunki siedliskowe lasów, zanieczyszczania terenów leśnych
- usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew i krzewów, ciągów zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;

nakazuje się:

zachowanie i pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu śródleśnych łąk, wrzosowisk, torfowisk oraz ochronę ich warunków siedliskowych.

W odniesieniu do gruntów rolnych

zakazuje się:

dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe rodzimych gruntów rolnych i użytków zielonych; w szczególności zakazuje się działań, które mogłyby przyczynić się do obniżenia zwierciadła wód gruntowych;

nakazuje się:

utrzymanie i ochronę oczek wodnych, stawów, jezior, bagien i torfowisk niskich towarzyszących ekosystemom łąkowym

zaleca się

uzupełnienie zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych i przydrożnych gatunkami roślin rodzimych dla danego obszaru;

W odniesieniu do wód

zakazuje się:

- naruszania naturalnej sieci hydrograficznej: rzek, potoków, strumieni, starorzeczy, jezior, oczek wodnych, bagien i torfowisk, zmiany naturalnego charakteru ich brzegów, zanieczyszczania wód oraz pasa przybrzeżnego, niszczenia roślinności wodnej i nadwodnej. (Zakazy nie dotyczą działań służących retencji wód, utrzymania żeglowności lub zabezpieczenia przed powodzią);
- lokalizowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż 20 m, a ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od brzegów naturalnych cieków i zbiorników wodnych;
- niekorzystnych zmian warunków wodnych w rejonach źródliskowych i wododziałowych;
- odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;
- odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych, stawów, oczek wodnych i jezior bezodpływowych;
- lokalizacji obiektów budowlanych na obszarach tarasów zalewowych.

W zakresie zmian krajobrazu i powierzchni ziemi

zakazuje się:

- niszczenia skarp i krawędzi erozyjnych, wąwozów, wydm, lokalnych dolin a także kurhanów i innych śladów pierwotnego osadnictwa. Zagospodarowanie otoczenia obiektów historycznych, kulturowych, przyrodniczych powinno być podporządkowane ich ochronie i ekspozycji.

nakazuje się:

- rekultywację terenów na których prowadzona była działalność wywołująca degradację środowiska na wszystkich etapach działalności.

W zakresie lokalizacji inwestycji:

zakazuje się:

- lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, w tym m.in. oczyszczalni ścieków, zakładów unieszkodliwiania odpadów, pod warunkiem zastosowania rozwiązań i

technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego, przy zachowaniu co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej (z wyjątkiem inwestycji liniowych);

- lokalizacji nowych cmentarzy

dopuszcza się:

- zabudowę jednorodziną w formie wolnostojących budynków jednorodzinnych lub bliźniaczych z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki;
- usługi towarzyszące nieuciążliwe z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki;
- zabudowę związaną z ochroną zdrowia, oświatą, obronnością i bezpieczeństwem państwa, działalnością wyznaniową, turystyką, rekreacją, sportem i wypoczynkiem oraz z gospodarstwami rolniczymi pod warunkiem zachowania funkcji przyrodniczych obszaru, przy zachowaniu co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki;
- grodzenie działek indywidualnych pod warunkiem, że grodzenie umożliwi migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności płazów, gadów i drobnych ssaków;

nakazuje się:

- stosowanie w budownictwie zharmonizowanych z krajobrazem form architektonicznych uwarunkowanych historycznie i kulturowo]

Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880) ustala następujące zakazy (art.23) :

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu
- wykonywanie prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą celom innym niż ochrona przyrody
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych
- lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m. od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych

Zakazy, nakazy i ograniczenia obowiązujące w strefie szczególnej ochrony ekologicznej



W strefie szczególnej ochrony ekologicznej obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia ustalone dla WOChK w punkcie A, a ponadto obowiązują:

- zakaz przeznaczania terenów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- zakaz naruszania stanu istniejącego zasobów i warunków przyrodniczych obszaru,
- zakaz gradzenia terenów leśnych z wyjątkiem służących gospodarce leśnej.

[Zakazy, nakazy i ograniczenia obowiązujące w strefie zurbanizowanej]

W strefie zurbanizowanej dopuszcza się budownictwo mieszkaniowe wyłącznie w formie zabudowy jednorodzinnej z zachowaniem, co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki.]

Pomniki przyrody

Na terenie miasta i gminy Łomianki znajdują się następujące chronione prawem pomniki przyrody wpisane do Rejestru Stołecznego:

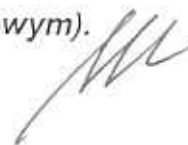
nr rej.	opis	miejsowość	lokalizacja
1025	aleja 45 lip drobnolistnych	Dąbrowa Leśna	wzdłuż ul. Lipowej
1026	dąb szypułkowy	Dąbrowa Leśna	ul. Dolna 20, działka budowlana p. Sikorskiego
1027	dąb szypułkowy	Dąbrowa Zachodnia	ul. Zachodnia, działka rolna p. Czarnowąsa
1028	aleja 29 dębów szypułkowych	Dąbrowa Leśna	wzdłuż ul. Partyzantów
1029	dąb szypułkowy	Dąbrowa Leśna	ul. Wesola 8, działka rekreacyjna p. Sidorczuka
1030	16 topoli czarnych, 2 topole kanadyjskie	Kępa Kiełpińska	pastwisko pomiędzy wałem p. powodziowym a brzegiem Wisły
1031	topola kanadyjska	Łomianki	przy drodze, na południowym krańcu starorzecza

1.3. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE WÓD OTWARTYCH

Ustawa z dn. 24.10.1974r. - Prawo wodne (Dz.U.74.38.230, z późniejszymi zmianami) - uchylona

Ustawa z dn. 18.04.1985r. o rybactwie śródlądowym (Dz.U.85.21.91, z późniejszymi zmianami).

Ustawa z dn. 18.04.1985r. o rybactwie śródlądowym (Dz.U. 1999 nr 66 poz. 750 - Obwieszczenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 26 kwietnia 1999 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o rybactwie śródlądowym).



Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 5.11.1991r. w sprawie klasyfikacji wód oraz warunków, jakim powinny odpowiadać ścieki wprowadzane do wód i do ziemi (Dz.U.91.116.503). - **uchylone przez prawo wodne**

Obowiązujące:

Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne. (Dz.U. 2001 nr 115 poz. 1229)

Do wód [otwartych] **powierzchniowych** położonych w granicach administracyjnych Miasta i Gminy Łomianki zalicza się:

- **rzekę Wisłę;**
- Jezioro Kiełpińskie (rezerwat przyrody);
- Jezioro Dziekanowskie;
- Jezioro Fabryczne;
- Jezioro Pawłowskie;
- **Strugę Dziekanowską;**
- **cieki wodne stanowiące układ hydrologiczny terenu będącego w istniejących granicach gminy**

Szczegółowe wytyczne dotyczące wód powierzchniowych zawarte są w **projekcie** Planu Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego w sprawie utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK).

1.4. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE GRUNTÓW LEŚNYCH

Ustawa z dnia 28.09.1991r. o lasach (Dz.U. 91.101.444) z późniejszymi zmianami)

Ustawa z dnia 28.09.1991r. o lasach (Dz.U. 2000 nr 56 poz. 679 Obwieszczenie Ministra Środowiska z dnia 27 czerwca 2000 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o lasach.)

Ustawa z dnia 3.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.95.16.78) z późniejszymi zmianami.

Tekst jednolity ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2004 nr 121 poz. 1266 - Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

Kwestie związane ze zmianą przeznaczenia gruntów leśnych reguluje **projekt** Planu Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), wykluczając [poza obszarami tzw. strefy zurbanizowanej] **strefę szczególnej ochrony ekologicznej**, możliwość zmiany przeznaczenia tych terenów na cele nieleśne.

1.5. OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH

Ustawa z dnia 3.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 95.16.78) z późniejszymi zmianami).

Tekst jednolity ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2004 nr 121 poz. 1266 - Obwieszczenie Marszałka Sejmu Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych).

Na mocy obowiązującej ustawy szczególną ochroną objęte zostały grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia organicznego oraz pochodzenia mineralnego I - III klasy oraz IV klasy, o powierzchni przekraczającej 1 ha w zwartym obszarze.

W północnej i północno – zachodniej części gminy Łomianki, występują powierzchnie zajęte przez gleby o klasach bonitacyjnych III i IVa. W ramach prac nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego niezbędne jest przeprowadzenie procedury zmiany przeznaczenia gruntów.

W odniesieniu do wszelkich gruntów rolnych obowiązują ponadto przepisy zawarte w **projekcie** Planu Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego w sprawie utworzenia WOChK, **wykluczając strefę zurbanizowaną**. Zakazuje się także wszelkich działań mogących przyczynić się do obniżenia na tych terenach zwierciadła wód gruntowych.

2. [LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW] ZASOBY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE

2.1. WALORY I ZASOBY ŚRODOWISKA

Położenie

Gmina Łomianki leży w obrębie głównego „węzła ekologicznego” Mazowsza. Tworzy go Puszcza Kampinoska i jej bezpośrednie otoczenie oraz Dolina Wisły. W tym centralnie położonym rejonie Niziny Mazowieckiej zbiegają się promieniście doliny dużych rzek, zapewniających ekologiczne związki z pasem Wyżyn Środkowopolskich, z bagnami Polesia,

z obszarem tzw. Zielonych Płuc Polski. W efekcie występuje tutaj wyjątkowa różnorodność gatunków 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.

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 teras akumulacyjnych w części środkowej i zachodniej oraz holocenijska dolina Wisły. W pierwszej z tych jednostek, będącej najwyższym poziomem hipsometrycznym, podłoże budują serie zdyslokowanych łów pliocenijskich, na których zalegają utwory akumulacji glacialnej. Druga jednostka, tożsama ze średnim poziomem hipsometrycznym pokryta jest utworami piaszczystymi akumulacji eolicznej, które tworzą tu cenne przyrodniczo pagóry wydymowe porozdzielane zagłębieniami. Trzecia jednostka morfologiczna to najniższy poziom hipsometryczny wypełniony pylasto – piaszczystymi seriami aluwialnymi, w części przykrawędziowej zasobnymi w substancje próchnicze. Generalnie cały ten obszar zbudowany jest z utworów średnio i dobrze przepuszczalnych.

Klimat

Z bioklimatycznego punktu widzenia obszar Łomianek można zaliczyć do typu o słabo bodźcowych warunkach klimatycznych, z tym, że na opracowanym obszarze występują dwa podtypy bioklimatu. Pierwszy z nich, przydatny dla rozwijania różnorodnych form rekreacji, obejmuje tereny leśne charakteryzujące się cechami oszczędzającymi, wynikającymi z łagodzenia przez szatę roślinną bodźców radiacyjnych i termiczno – wilgotnościowych. Drugi podtyp występuje na terenach zurbanizowanych, na których zaznacza się wpływ tych cech klimatu, które działają obciążająco, a więc niekorzystnie dla człowieka.

Stosunki wodne

Wschodnia i północna granica gminy Łomianki przebiega wzdłuż koryta Wisły. Jest ono tutaj nieuregulowane, 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. W tych ostatnich miesiącach prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest największe.

Współcześnie rzeka na wysokości gminy Łomianki tworzy zakole zmieniając swój bieg z północnego na zachodni. Szerokość terasy zalewowej Wisły w granicach gminy Łomianki jest zróżnicowana. Wał przeciwpowodziowy nie przebiega wzdłuż jej granicy.

Położona poza międzywałem znaczna część omawianego obszaru znajduje się w zasięgu cieków Dziekanowska Struga, który jest dopływem Wisły. Jedynie niewielki południowy fragment należy do dorzecza Bzury. Dziekanowska Struga stanowi, oprócz Wisły, główny system wodny na obszarze gminy. Bierze ona początek w okolicach miejscowości Buraków, początkowo płynie na północ równoległe do koryta Wisły jako ciek stały, przepływając przez szereg niewielkich zbiorników wodnych. Na północ od Łomianek Dolnych już jako ciek okresowy łączy dwa największe jeziora omawianego obszaru: jezioro Kiepińskie z jeziorem Dziekanowskim. Jeziora te stanowią podstawę drenażu wód podziemnych spływających z wysoczyzny polodowcowej i terasy nadzalewowej. Są one fragmentami starorzecza Wisły, a ich usytuowanie pozwala na odtworzenie przebiegu koryta rzeki z niedalekiej przeszłości. Obecnie starorzecze Wisły należy traktować jako obszar o wyjątkowych walorach środowiska przyrodniczego. Wody gruntowe starorzecza pozostają w więzi hydraulicznej z wodami Wisły. Wyższa terasa Kampinoska (średni poziom hipsometryczny), poza występującymi okresowo dwoma rozlewiskami, pozbawiona jest zbiorników wodnych. Występują tutaj ponadto bagna i mokradła.

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

Gleby

Na terenie zajęтым przez terasę zalewową (Dolina Łomiankowska, strefa zurbanizowana) przeważają mady właściwe, gleby brunatne wylugowane i gleby gruntowo-glejowe właściwe. Stopień ich zakwaszenia jest niekiedy duży, co może być następstwem nawożenia mineralnego. Na terenie Doliny Łomiankowskiej znajdują się enklawy, w których gleby te zostały zaliczone do III i IV 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.

Środowisko biotyczne

Zbiorowiska leśne i zaroślowe w gminie Łomianki zajmują około 30% powierzchni gminy. Wyróżnia się tutaj 12 zespołów leśnych i 5 zaroślowych. Na badanym obszarze 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 występują zbiorowiska roślinne o niewielkim udziale antropofitów. Na pozostałych obszarach drobnopowierzchniowe zadrzewienia i zarośla śródpolne są w zasadzie przez nie opanowane. 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.

2.2. ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE

Zagrożenie wynikające z położenia w sąsiedztwie koryta Wisły

Wyznaczona, w opracowanej przez Hydroprojekt Warszawa Sp. z o.o. „Koncepcji programowo – przestrzennej zagospodarowania doliny i regulacji Wisły od km 295,2 do km 684,0” linia zasięgu zalania wodą włącza do terenów zagrożonych nie tylko Dolinę Łomiankowską, ale także większość terenów zabudowanych.

Degradacja atmosfery

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 ekspresowa Nr 7.**

Wstępne szacunki zagrożeń związanych z ogromnym natężeniem ruchu pojazdów spalinowych wskazują, w bezpośrednim otoczeniu jezdni stężenia zanieczyszczeń charakterystycznych (tlenki azotu, tlenki ołowiu, ozon) przekraczają normy.

Degradacja wód powierzchniowych i podziemnych

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

Użytkowany przez mieszkańców gminy pierwszy horyzont wód podziemnych zalega w piaszczystych utworach z okresu zlodowacenia północnopolskiego oraz osadach rzecznych holocenu na niewielkich głębokościach. W eksploatowanych wodach podziemnych terasy Kampinoskiej zaobserwowano nieznaczne zanieczyszczenie związane z nadmiernym

gnojowicowaniem. Silniej zanieczyszczone są wody terasy zalewowej, na co wpływa oprócz gnojowicowania także intensywne nawożenie mineralne i dopływ ścieków bytowych.

Szczególną uwagę należy zwrócić na niebezpieczeństwo skażenia użytkowych poziomów wodonośnych przez arsen i chrom występujący w podłożu w rejonie ulicy Fabrycznej, a więc w zachodniej części Doliny Łomiankowskiej. Rejon ten położony w niewielkiej odległości od ujęcia wody wymaga podjęcia szybkich działań zmniejszających skażenie gleby i podglebia oraz likwidujących zagrożenie transportu tych wysoce toksycznych metali do wodonośców.

Degradacja gleb

W zachodniej części Doliny Łomiankowskiej, w rejonie ulicy Fabrycznej, w glebie występują 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 najpłycej występującej zawartości arsenu i chromu.

Degradacja środowiska biotycznego

Proces urbanizacji, wkraczanie w gminie Łomianki zabudowy na obszary zalesione i polne powoduje:

- ubożenie składu florystycznego i zanik zespołów segetalnych;
- wzrost udziału w zbiorowiskach roślinnych gatunków o szerokiej amplitudzie ekologicznej, głównie antropofitów, a zanik gatunków charakterystycznych;
- zanik i spadek liczebności wielu gatunków ptaków dominujących na obszarach zalesionych i polnych i wymianę ich na gatunki synantropijne (wróbel, kawka, szpak);
- podobną wymianę gatunkową obserwuje się wśród drobnych ssaków.

Opisane powyżej niekorzystne zmiany w środowisku biotycznym wskazują na konieczność ochrony obszarów o zbliżonych do naturalnych jego cechach. Na obszarze miasta i gminy Łomianki takie mało przekształcone ekosystemy występują, oprócz Kampinoskiego Parku Narodowego, we fragmentach Doliny Łomiankowskiej i międzywala Wisły.



3. OBSZARY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ W TYM WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

Do rejonów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zaliczono tereny otwarte, niezabudowane, w których ze względu na położenie w otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w sąsiedztwie rzeki Wisły dominuje funkcja ochronna.

Uwzględniając zalecenia i nakazy wynikające z **projektu** Planu Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego oraz ochrony przeciwpowodziowej wydzielono na leżącym w granicach otuliny Parku obszarze gminy Łomianki, następujące niezabudowane jednostki:

- pas o szerokości 100 m bezpośrednio sąsiadujący z Kampinoskim Parkiem Narodowym;
- *[Dolina Łomiankowska]*,
- Międzywale Wisły *[wraz z wałem przeciwpowodziowym]*

Wydzielenie pasów graniczących z Kampinoskim Parkiem Narodowym wraz z kompleksem leśnym wynika z wprowadzonego przez **projekt** Planu Ochrony Parku zakazu wprowadzania tutaj nowej zabudowy. Jedynym wyjątkiem od tej zasady jest tzw. strefa zurbanizowana.

Dolina Łomiankowska w dużej części zajęta jest przez starorzecze Wisły zgodnie z **projektem** Planu Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego obowiązują w niej następujące wytyczne:

- *[najdalej idący, zakaz zmiany przeznaczenia gruntów w całej Dolinie Łomiankowskiej]*;
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych mogących pogorszyć warunki siedliskowe rodzimych użytków zielonych;
- zakaz naruszania naturalnej sieci hydrograficznej ;
- zakaz lokalizowania budynków w odległości mniejszej niż 20 metrów od brzegów naturalnych cieków i zbiorników wodnych
- *[zakaz przeznaczania terenów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne]*.

Zagospodarowanie przestrzenne Doliny Łomiankowskiej musi uwzględniać zarówno uwarunkowania zewnętrzne, to znaczy: położenie w zasięgu zalania przez powódź czy konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz roślinności, jak i wynikające z walorów i zasobów tej jednostki, uwarunkowania wewnętrzne. Należy przyjąć zasadę **ograniczenia** wprowadzanej zabudowy na obszar Doliny Łomiankowskiej. Ze względu na zawartość w glebie arsenu i chromu należy wydać zakaz prowadzenia działalności rolniczej na tym terenie oraz wstrzymać zabudowę rejonu ul. Fabrycznej na terenach o znacznym stężeniu obu pierwiastków w glebie i podglebiu. Warunkiem cofnięcia obu zakazów musi być pełna rekultywacja obszaru.

Pozostała część Doliny Łomiankowskiej powinna zostać wykorzystana pod:

- ośrodki sportowo – rekreacyjne. Np.: proponuje się utworzenie w otoczeniu Kępy Kiełpińskiej ośrodka z bazą krótkookresowego pobytu na samej Kępie. Ośrodek mógłby wykorzystać szansę rozwoju tych form sportu i rekreacji, które wymagają znacznych powierzchni, a nie stoją w kolizji z zasadami ochrony środowiska (golf, hippika, polo itp.). Biorąc pod uwagę niewielką odległość od centrum Warszawy oferta ta może mieć szansę na szybką realizację.
- tereny rekreacyjne otwarte, w zachodniej części terenu. Przy ich urządzeniu niezbędne jest zabezpieczenie ochrony stosunków wodnych i roślinności (szczególnie zbiorników i ich otoczenia).

4. OBSZARY ZABUDOWANE ZE WSKAZANIEM TERENÓW WYMAGAJĄCYCH PRZEKSZTAŁCEŃ LUB REHABILITACJI

Działania dotyczące przekształceń lub rehabilitacji odniesione do stref i jednostek strukturalnych przedstawione zostały w części III niniejszych ustaleń.

W polityce przestrzennej przyjęto pięć typów działań:

- **polityka dopełnień** obejmuje obszar całego miasta Łomianki z wyłączeniem stref centralnych oraz części objętej ulicami: Dolną, Wiślaną, Długą i Brukową oraz stref "zielonych frontów" w rejonie Dziekanowa Nowego, Dziekanowa Polskiego, Dziekanowa Leśnego, Kiełpina, Łomianek Dolnych, Sadowej oraz Dąbrowy Zachodniej i Leśnej. Możliwości dopełnienia odbywać się mogą w oparciu o **ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu** [decyzje jednostkowe pod warunkiem zachowania zalecanych standardów];
- **polityka przekształceń** w oparciu o pełną procedurę scalania i podziału nieruchomości zalecana jest w następujących obszarach:
 - potencjalna strefa centralna miasta
 - obszar miasta wyłączony z polityki dopełnień
 - obszar potencjalnej urbanizacji Kiełpina
- **polityka rehabilitacji** obejmuje obszary parcelacji bezplanowych w obszarze Dziekanowa Leśnego;
- **polityka kreacji** obejmuje wyznaczone strefy "zielonych frontów" i "bram" miasta i gminy oraz obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej obszaru byłego korytarza ekologicznego;

- **polityka ochronna** obejmuje międzywale Wisły, KPN wraz ze strefą buforową oraz Dolinę Łomiankowską.

Wyznaczono także **obszar problemowy**, w którym istniejące i potencjalne sytuacje konfliktowe rozstrzygane powinny być na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Łomianki Fabryczne).

5. OBSZARY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ MIESZKANIOWO - USŁUGOWĄ WSKAZANE DO [ZORGANIZOWANEJ] DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

Polityka operacyjna określa skalę i zakres przewidywanej aktywności procesów inwestycyjnych oraz niezbędnych przekształceń struktury i intensywności użytkowania w odniesieniu do poszczególnych obszarów miasta. Na tym tle wyodrębniono obszary bierne inwestycyjnie, obszary o niewielkiej skali procesów inwestycyjnych oraz obszary o lokalnym znaczeniu dla realizacji celów rozwoju i znaczącej skali aktywności procesów inwestycyjnych.

Miejsca i obszary kluczowe dla realizacji celów społecznych wymagają:

- w potencjalnej strefie centralnej miasta - zorganizowanej działalności inwestycyjnej w zakresie lokalnego układu komunikacyjnego;
- w strefie miejskiej - realizacji systemu infrastruktury technicznej;
- w obszarach wskazywanych do dopełnień - zorganizowanej działalności w zakresie gospodarki gruntami (scalenia i podziału nieruchomości).

Miejsca i obszary kluczowe dla realizacji celów ekonomicznych wymagają przeprowadzenia przygotowawczych działań projektowo - ofertowych. Dotyczy to:

- miejsc wskazanych na "bramy gminy"
- obszaru byłego korytarza ekologicznego wskazywanego do realizacji zintegrowanych zespołów mieszkaniowo - usługowych;
- rejonu subcentrum.

Miejsca i obszary kluczowe dla realizacji celów ekologicznych obejmujących głównie:

- prace modernizacyjne wałów przeciwpowodziowych;
- budowy „zielonych” osłon przeciwdźwiękowych wzdłuż tras szybkiego ruchu;
- organizacji "bram" wejściowych do KPN.

6. KIERUNKI ROZWOJU SIECI TRANSPORTOWEJ

Kierunki polityki przestrzennej rozwoju sieci transportowej określają zakres niezbędnych inwestycji dotyczących komunikacji i transportu publicznego warunkujących realizację struktury przestrzennej obszaru.

- (1.) Obsługa transportowa obszaru opierać się będzie na systemie komunikacji drogowej, w którym wyróżnia się:
- zewnętrzną sieć drogową będącą elementem komunikacyjnym układu krajowego;
 - wewnętrzną sieć uliczną dla obsługi obszaru miasta i gminy.
- (2.) Zewnętrzny układ komunikacyjny przechodzący przez obszar miasta i gminy Łomianki wynika z położenia w stosunku do Warszawskiego Węzła Transportowego, z którego wychodzi do portów Wybrzeża Gdańskiego główny korytarz transportowy. Obecnie korytarz ten stanowi droga nr 7 [E-77] relacji Gdańsk - Warszawa - Chyżne.

„Studium...” pokazuje orientacyjny zasięg terenu będącego przedmiotem rozważań w zakresie poprowadzenia drogi krajowej nr 7 łącznie z przebudową i wzmocnieniem wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły wraz z terenem objętym zakazem zabudowy w strefie uciążliwości tej drogi.

W układzie kierunkowym przewidywane jest:

- podniesienie trasy tranzytowej Warszawa - Gdańsk do parametrów *(trasy szybkiego ruchu) drogi ekspresowej;*
- zagwarantowanie dobrego dostępu do korytarza transportowego w minimum trzech miejscach na terenach miasta i trzech miejscach na terenie gminy, a także bezkolizyjne połączenia komunikacyjne pomiędzy obszarem gminy położonym po obu stronach ulicy Kolejowej;
- realizacja dwupoziomowego skrzyżowania (węzła) dla połączenia trasy tranzytowej z drogą przez Wisłę do Jabłonny w kierunku Białystok - Ostrołęka. Pożądane jest opracowanie wstępnej koncepcji programowo - przestrzennej dla uściślenia przebiegu trasy i potrzeb terenowych dla realizacji węzła;
- w obrębie trasy przywałowego pasa technicznego (ew. tamy bocznej) realizacja infrastruktury technicznej w tym dla ruchu lokalnego.

- (3.) Wewnętrzna obsługa terenu realizowana będzie w oparciu o istniejącą sieć uliczno-drogową wymagającą przebudowy, z której wyróżniono:

- sieć ulic zbiorczych układu miejsko-gminnego pełniąca główną rolę w obsłudze komunikacyjnej miasta;
- sieć ulic lokalnych układu miejsko-gminnego, uzupełniająca układ główny, zapewniająca powiązanie relacji ulice zbiorcze - obsługa terenu;
- sieć ulic dojazdowych stanowiących o bezpośredniej obsłudze terenu (działki);
- sieć ciągów pieszych głównych i uzupełnionych, zapewniających komfort pieszego w środowisku miejskim;
- sieć ciągów rowerowych wyznaczonych specjalnie dla celów komunikacji rowerowej,
- sieć komunikacji masowej - autobusowej na wybranych ulicach.

(4.) Kierunki ochrony w odniesieniu do systemów komunikacyjnych rozpatrzono pod względem:

- zabezpieczenia obszaru przed wpływem uciążliwości ruchu samochodowego na tereny sąsiednie;
- bezpieczeństwa i sprawnej komunikacji ruchu samochodowego i pieszego na pasach terenu do tego wydzielonych;

(4.1.) Dla zabezpieczenia terenów sąsiednich przed wpływem uciążliwości wynikającej z dużego obciążenia ruchem samochodowym, szczególnie dróg tranzytowych i ulic zbiorczych, należy:

- pod drogi transportowe przeznaczyć tyle terenu, aby można było wprowadzić izolację /ekrany, zielen zimozieloną, wysoką i niską, skarpy, itd./, mieszczącą się w pasie drogowym;
- wzdłuż ulic zbiorczych realizować usługi, parkingi oddzielające zabudowę mieszkaniową od uciążliwości ruchu miejskiego;
- pieszego użytkownika ulicy (drogi) jak najdalej odsuwać od jezdni, wprowadzając izolację zieloną, wskazane jest nie kojarzyć z krawędzią jezdni ciągów pieszych i rowerowych;

(4.2.) Dla zabezpieczenia sprawnej komunikacji i bezpiecznej jazdy należy zapewnić:

- czytelne połączenie sieci drogowo-ulicznej, możliwie bez fizycznych kolizji;
- przekroje poprzeczne jezdni dostosowane do potrzeb wynikających z wielkości i struktury ruchu.



(5.) Dla poprawy wewnętrznej obsługi komunikacyjnej obszaru niezbędne jest:

(5.1.) Zbudowanie dla terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania czytelnego układu komunikacyjnego opartego na:

- **ulicach zbiorczych** pełniących zasadniczą funkcję w obsłudze komunikacyjnej miasta i gminy oraz posiadających odpowiednie parametry techniczne dla pełnienia tej funkcji; do ulic tych zalicza się:
 - [na terenie miasta ulice: *Brokowa, Warszawska (na odcinku poza strefą centralną), Sierakowska, Akacjowa, Jedności Robotniczej wraz z projektowanymi uzupełnieniami;*
 - *na terenie gminy ulice: Turystyczna, Torfowa, Chopina, Konopnickiej, Wiklinowa i Miła wraz z uzupełnieniami realizowanymi w ciągu dróg gruntowych lub poza siecią drogową.]*

Wprowadzone zmiany układu drogowego polegają na podniesieniu lub obniżeniu parametrów technicznych poszczególnych ulic.

- **ulice zbiorcze**

Akacjowa – Sierakowska – część Warszawskiej (pomiędzy Sierakowską i Armii Poznań) – Armii Poznań, wariant II – część al. Chopina (na odcinku Armii Poznań – Jedności Robotniczej) – część Jedności Robotniczej (na odcinku Chopina – po śladzie Kościelnej Drogi)

- *Brokowa – ślad Kościelnej Drogi – część Ogrodowej*
- *Torfowa – część Konopnickiej – Miła – Turystyczna*
- *oraz uzupełnienia realizowane w ciągu dróg gruntowych lub poza siecią drogową, jak na rysunku "Kierunki polityki".*

- **ulicach lokalnych** stanowiących funkcję uzupełniającą w obsłudze terenu, do których należą:

- *[na terenie miasta ulice: Wiślana (poza terenem zwartej zabudowy), Zachodnia, 11 Listopada, część ul. Armii Poznań, Ludowa, Kolejowa (dla I etapu będą to ulice dojazdowe po obu stronach drogi nr 7), Długa, Rolnicza, Kampinoska, część ul. Warszawskiej (poza strefą centralną) oraz ulice obwodowe strefy centralnej do uściślenia na etapie projektu planu.]*

- *na terenie miasta ulice : Wiślana, Zachodnia, 11 Listopada, część ul. Armii Poznań, Ludowa, Długa, Rolnicza, Kampinoska, Warszawska, Jedności Robotniczej, al.Chopina*

- *[na terenie gminy: część ulicy Warszawskiej, Poziomkowa, Zagórze, Armii Poznań, Brzegowa, Miła i Rolnicza.]*

- *na terenie gminy ulice : Poziomkowa, Zagórze, Brzegowa, 6 Pułku Piechoty, Wiklinowa, Lutza, Torfowa, Środkowa, Parkowa, część ul. Ogrodowej oraz uzupełnienia realizowane w ciągu dróg gruntowych lub poza siecią drogową jak na rysunku "Kierunki polityki".*

- *ściśle centrum – Baczyńskiego, Pawłowska, Fabryczna, Rolnicza, Wiejska, Wiosenna, Wiślana, Kusocińskiego, Osiedlowa - jak na rysunku "Kierunki polityki".*

(5.2.) Połączenie terenów położonych po obu stronach trasy tranzytowej:

- w systemie poprzecznym na terenie miasta przez co najmniej trzy skrzyżowania z sygnalizacją świetlną ul. Kolejowej (droga nr 7) z:
 - ul. Brukową,
 - ul. Wiślana,
 - ul. Sierakowską,
- na terenie gminy przez co najmniej trzy skrzyżowania :
 - z ul. Turystyczną
 - oraz dwa z projektowanymi drogami zbiorczymi jak na rysunku *"Kierunki polityki"*.

(5.3.) Stworzenie możliwości realizacji miejsc obsługi ruchu kołowego, w tym:

- głównych parkingów buforowych dla obsługi strefy centralnej;
- parkingów dla obsługi handlu i usług pozostałej części miasta;
- parkingów dla terenów zabudowy wielorodzinnej;
- miejsc postojowych (parkingów, garaży) w ramach zagospodarowania terenu łącznie z realizacją zabudowy przyjmując następujące standardy miejsc parkingowych:
 - **2** miejsce na rodzinę w zabudowie mieszkaniowej, **(w tym garaż)**
 - [1 miejsce na 25 m² pow. użytkowej w zabudowie handlowej i usługowej];
 - **1** miejsce parkingowe na 10 m² powierzchni użytkowej usług handlu, **jednak nie mniej niż 1,**
 - **3** miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii **jednak nie mniej niż 3,**
 - **1** miejsca parkingowe na 10 m² powierzchni użytkowej usług innych **jednak nie mniej niż 1;**
 - 1 miejsce dla pracownika wg przewidywanej wielkości zatrudnienia.

(5.4.) Funkcjonowanie systemu miejskiej komunikacji masowej wymaga:

- wprowadzenia dodatkowo linii autobusowej na ulice: Rolniczą (na odcinku od ulicy Armii Poznań do ulicy Wiślanej), Pawłowską, Brukową (odcinek południowy), Akacjową, Zachodnią, Sierakowską,

- wprowadzenia małych autobusów o wysokiej częstotliwości kursów,
 - uzupełnienia wyposażenia przystanków autobusowych w zatoczki i zadaszenia;
 - dążenia do przedłużenia do Łomianek linii warszawskiej komunikacji szynowej;
- (5.5.) Dla realizacji bezpiecznych ciągów rowerowych dla ruchu lokalnego i zewnętrznego turystycznego oraz powiązania ich z metropolią warszawską - głównym ośrodkiem generacji ruchu turystycznego, niezbędne jest:
- utworzenie pełnej oferty ruchu turystycznego na bazie już istniejących i projektowanych tras rowerowych oraz realizacji nowych tras do wału Wisły;
 - rozmieszczenie i stworzenie warunków realizacji bazy obsługi turystyki rowerowej, punktów widokowych oraz miejsc wypoczynku.
- (5.6.) Realizacja systemu ciągów pieszych tworzonych w miarę możliwości poza systemem drogowo-ulicznym, w tym:
- ciągów głównych doprowadzających ruch pieszy z dzielnic zamieszkania do strefy centralnej miasta oraz do głównych miejsc wypoczynku;
 - ciągów pieszych uzupełniających.
- (5.7.) Reaktywowanie transportu wodnego na rzece Wiśle, szczególnie białej floty, w tym:
- realizacja przystani dla jednostek pływających po Wiśle;
 - stworzenie warunków dla realizacji bazy obsługi „wodniaków” /mariny/;
 - utworzenie systemów szlaków turystycznych składających się ze szlaków pieszych, rowerowych i wodnych oraz tworzenie wspólnych węzłów obsługi.
- (6.) Prowadzenie prawidłowej polityki w gospodarce gruntami mającej na celu zabezpieczenie terenu dla:
- projektowanych ciągów, tras komunikacyjnych należących do układu krajowego i międzynarodowego (ochrona przed zainwestowaniem trwałym)
 - modernizacji istniejących ciągów komunikacyjnych wskazanych do przebudowy,
 - realizacji nowych połączeń komunikacyjnych związanych z obsługą terenów zainwestowanych (pozyskanie terenu do zasobów komunalnych);
 - budowy miejsc parkingowych ogólnodostępnych (komunalnych lub realizowanych prywatnie) poprzez właściwą politykę przestrzenną.

Studium dopuszcza, w sytuacjach uzasadnionych czynnikami techniczno-ekonomicznymi, zmianę przebiegów dróg ustalonych na rysunku „Kierunki polityki”, pod warunkiem jednak utrzymania ustalonej w studium klasy drogi (ulicy) i układu powiązań komunikacyjnych.

7. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

Kierunki polityki przestrzennej w zakresie infrastruktury technicznej określają inwestycje warunkujące realizację struktury przestrzennej w zakresie systemów inżynierskich obejmujących zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę, ciepło i gaz, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków, regulację stosunków wodnych, telekomunikację, unieszkodliwianie odpadów.

Wszystkie systemy sieciowe winny być w miarę możliwości prowadzone w przeznaczonych na ten cel pasach, wzdłuż [traktów drogowych] **dróg i ulic**.

7.1. Zasilanie w energię elektryczną - charakterystyka

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 st. "Miłosna" - st. "Mościska";
- jednotorowa linia 220 kV st. "Miłosna" - st. "Mory";
- dwutorowa linia 110 kV st. "Mościska" - EC "Żerań".

Na terenie miasta znajduje się stacja elektroenergetyczna 110/15 kV "Łomianki", 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 tej sieci jest zadowalający. Jej układ i parametry techniczne dostosowane są do aktualnych potrzeb. Przyrost zapotrzebowania mocy wywołany jest rozwojem urbanistycznym oraz wzrostem standardu wykorzystania energii elektrycznej wywoła konieczność jej rozbudowy. Zapotrzebowanie mocy, odniesione do szczytu energetycznego, przez odbiorców zlokalizowanych na terenie miasta ocenia się szacunkowo na ok. 3,0 - 4,0 MW.

Teren gminy (poza obszarem miasta) znajduje się w zasięgu napowietrznej sieci zasilająco - rozdzielczej średniego napięcia 15 kV zasilanej ze stacji elektroenergetycznej 110/15 kV "Młociny", odległej o ok. 8,0 km.

Przez omawiany teren przebiegają tranzytem następujące linie elektroenergetyczne:

- dwutorowa linia 400 kV st. "Młociny" - st. "Mościska" - st. "Mościska";
- jednotorowa linia 220 kV st. "Miłosna" - st. "Mory".

Istniejąca sieć średniego napięcia 15 kV składa, się z 27 szt. słupowych stacji transformatorowych 15 / 0,4 kV i trzech wieżowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV

zasilanych liniami napowietrznymi 15 kV w układzie promieniowym. Stan techniczny, istniejących na analizowanym terenie urządzeń elektroenergetycznych jest zadowalający. Ich układ i parametry techniczne dostosowane są do aktualnych potrzeb. Oceniając stan istniejący zaopatrzenia w energię elektryczną należy stwierdzić, że jest on dobry.

7.1.1. Standardy obsługi i wielkości potrzeb

Przyjmuje się, że energia elektryczna dostarczana będzie wszystkim potencjalnym odbiorcom. Przewiduje się pełne pokrycie ich potrzeb w zakresie zużycia energii elektrycznej dla celów tradycyjnych to znaczy oświetlenia i zasilania sprzętów gospodarstwa domowego oraz urządzeń mechanizacji rolnictwa. Nie przewiduje się wykorzystania energii elektrycznej do przygotowania posiłków oraz uzyskiwania ciepłej wody, natomiast zużycia jej do celów klimatyzacji, wentylacji i elektrycznego ogrzewania pomieszczeń występować będzie w niewielkim zakresie. W oparciu o wyliczenia dokonane w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego szacuje się, że zużycie energii w chwili obecnej na terenie miasta i gminy wynosi ok. 6,5 MW.

7.1.2. Możliwości zaspokojenia potrzeb

Istniejący system przesyłu i rozdziału energii jest wystarczający dla zaspokojenia potrzeb rozwojowych miasta i gminy Łomianki. Niezbędna rozbudowa linii średnich (15 kV) i niskich (0,4 kV) napięć oraz stacji transformatorowych (15/0,4 kV) związana będzie w ścisły sposób z zakładanym rozwojem przestrzennym. Rozbudowa linii kablowych średnich (SN) i niskich (nn) napięć powinna być realizowana jako uzbrojenie podziemne. **Pewne ograniczenie stanowi konieczność zachowania stref ochronnych wzdłuż linii wysokiego napięcia – zgodnie z przepisami odrębnymi.**

7.2. Zaopatrzenie w wodę [odprowadzanie i oczyszczanie ścieków] - charakterystyka

Na koniec 2003 roku długość sieci wodociągowej wynosiła łącznie z przyłączami 27,5 km (35% przyrost w stosunku do stanu z 2001r.).

Na koniec 2003 roku długość sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej i ciśnieniowej wynosiła łącznie z przykanalikami 30,1 km (42% przyrost w stosunku do stanu z 2001r.).

Realizacja inwestycji wodociągowej i kanalizacyjnej w dotychczasowym tempie nie może być akceptowana. Wymiar finansowy potrzeb wymaga uzyskania odpowiednich środków z funduszy unijnych.

„Propozycja planu realizacji inwestycji sieci wodno kanalizacyjnych w Gminie Łomianki w latach 2005 do 2009”, opracowana w 2004 roku przez Wydział Inwestycji UMiG zakłada wykonanie w tych latach:

- 39805 m wodociągu,

- 37040 m kanalizacji grawitacyjnej,
- 2340 m kanalizacji ciśnieniowej,
- 2306 przyłączy wodociągowych,
- 2270 przyłączy przykanalików,
- 40 przepompowni w ulicach,
- 58 pompowni w posesjach.

Jest to olbrzymi plan w wymiarze fizycznym i finansowym (szacunkowo ponad 88 mln zł), lecz jedynie realizacja jego w całości, w zakładanym okresie pozwala na zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie dostaw wody odpowiedniej jakości i odprowadzenia ścieków na obszarze miasta i gminy Łomianki.

7.2.1. Standardy obsługi i wielkości potrzeb

Przyjmuje się, że 100 % mieszkańców miasta i gminy będzie zaopatrywanych w wodę w układzie scentralizowanym, zapewniającym jej zużycie w dostatecznej ilości gwarantującej jej jakość zgodną z obowiązującymi normami. W wyniku analizy jednostek urbanistycznych o podobnej wielkości i charakterze przyjęto, że jednostkowe zużycie wody wynosi:

160 dm³/M (mieszkańca) x d (dobę) - na potrzeby bytowo - gospodarcze;

30 dm³/M x d - na potrzeby usług i drobnego przemysłu;

4 dm³/M x d - na potrzeby własne wodociągu;

Razem 194 dm³/M x d

Zatem zapotrzebowanie na wodę w stanie istniejącym można oszacować w wielkości:

$Q_{sr} = 194 \times 25000(\text{mieszkańców}) = 4850 \text{ m}^3/\text{d}$, $N_d = 1,2$, $N_g = 1,5$

$q_{max} = (4850 \times 1,2 \times 1,5) : 24h = 364 \text{ m}^3/h$

7.2.2. Możliwości zaspokojenia potrzeb

Zaspokojenie potrzeb wynikających z kierunków polityki przestrzennej wymaga:

- dokończenia realizacji układów zaopatrzenia w wodę [i odprowadzania ścieków w granicach miasta];
- rozbudowy i budowy ujęć [ujęcia] i stacji uzdatniania wody do wydajności ok. 1000 m³/h; gdyby okazało się, że na zagospodarowanym terenie niemożliwe będzie osiągnięcie takiej wydajności, konieczne będzie połączenie Łomianek z systemem wodociągowym miasta Warszawy i dokonywanie zakupów odpowiednich ilości wody;
- [budowy nowej oczyszczalni zlokalizowanej w północnej części gminy o przepustowości ok. 4500 m³/d z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do Wisły];
- budowy układu przesyłu wody [i odprowadzania ścieków z obszarów rozwojowych (układy magistralne i kolektory)];

- budowy sieci wodociągowych [i kanalizacyjnych] na obszarach rozwoju przestrzennego w dostosowaniu do ustaleń „Studium” i planów miejscowych z preferencją systemów ciśnieniowych.

7.3. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków - charakterystyka

Odprowadzanie ścieków polega na gromadzeniu ich w zbiornikach bezodpływowych i wywożeniu do oczyszczalni. W latach 1994 - 97 przeprowadzono niezbędne badania, opracowano koncepcję programową kanalizacji i oczyszczalni ścieków, wykonano dokumentację techniczną i zrealizowano oczyszczalnię ścieków oraz rozpoczęto realizację kanalizacji sanitarnej. Oczyszczalnia ścieków została oddana do rozruchu w grudniu 1997 r. Została ona przygotowana do przyjmowania i unieszkodliwiania dwóch rodzajów ścieków, a mianowicie:

- ścieków dowożonych taborem asenizacyjnym,
- ścieków dopływających siecią kanalizacyjną.

Przepustowość projektowa oczyszczalni wynosi:

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

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 północno - 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. Głównym odbiornikiem ścieków jest rzeka 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. Zasięg terenowy kanalizacji pokrywa się z zasięgiem terenowym wodociągów. W pozostałych miejscowościach gminy, odprowadzenie i oczyszczenie ścieków ma charakter lokalny. Ma to miejsce w Instytucie Ekologii PAN, gdzie ścieki odprowadzone są układem i lokalnym do oczyszczalni i rozsączkowane do gruntu, a także w Wojewódzkim Szpitalu Dziecięcym, gdzie ścieki po oczyszczeniu odprowadzone są do cieków powierzchniowych w zlewni Łasicy. W obydwu przypadkach ścieki spływają na teren Kampinoskiego Parku Narodowego.

Na terenach wiejskich ścieki gromadzone są w zbiornikach i wywożone (przeważnie na pola uprawne).

Oceniając istniejący stan odprowadzania i oczyszczania ścieków można postawić następującą diagnozę:

- rozpoczęta realizacja systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków stwarza dobre przesłanki dla uzyskania przez miasto właściwych standardów obsługi w tym zakresie. Uwzględniając zamierzenia przewidziane do realizacji w bieżącym roku, oceniamy, że zasięg zorganizowanego odprowadzania i oczyszczania ścieków obejmie ok 50 % obszaru miasta.
- w jednostkach osadniczych na terenie gminy stan ten jest niezadowalający

7.3.1. Standardy obsługi i wielkości potrzeb

Przyjmuje się, że 100% mieszkańców miasta i gminy będzie korzystało ze scentralizowanego odprowadzania ścieków przy pomocy kanalizacji sanitarnej. Odprowadzane ścieki będą w 100% oczyszczane na urządzeniach zapewniających redukcję zanieczyszczeń w stopniu umożliwiającym odprowadzenie ich do odbiornika.

Jednostkowe odpływy ścieków określa się w następujących wielkościach:

- $140 \text{ dm}^3/\text{M}(\text{mieszkańca}) \times d(\text{dobę})$ - ścieki bytowo-gospodarcze

- $25 \text{ dm}^3/\text{M} \times d$ - ścieki z usług i drobnego przemysłu

Razem - $165 \text{ dm}^3/\text{M} \times d$

Odpływ ścieków można zatem oszacować w wielkości:

$$Q_{\text{śr}} = 165 \text{ dm}^3 \times 25000(\text{mieszkańców}) = 4125 \text{ m}^3/\text{d}$$

7.3.2. Możliwości zaspokojenia potrzeb

Przepustowość istniejącej oczyszczalni ścieków ($Q_{\text{śr}} = 4240 \text{ m}^3/\text{d}$) stwarza możliwość oczyszczania wszystkich ścieków odpływających z terenu miasta i gminy na dzień dzisiejszy.

Zaspokojenie potrzeb wynikających z kierunków polityki przestrzennej wymaga:

- dokończenia realizacji układów [zaopatrzenia w wodę i] odprowadzania ścieków w granicach miasta;
- [rozbudowy ujęcia i stacji uzdatniania wody do wydajności ok. $1000 \text{ m}^3/\text{h}$; gdyby okazało się, że na zagospodarowanym terenie niemożliwe będzie osiągnięcie takiej wydajności, konieczne będzie połączenie Łomianek z systemem wodociągowym miasta Warszawy i dokonywanie zakupów odpowiednich ilości wody;]
- budowy nowej oczyszczalni zlokalizowanej w północnej części gminy o przepustowości ok. $4500 \text{ m}^3/\text{d}$ z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do Wisły;
- budowy układu [przesyłu wody i] odprowadzania ścieków z obszarów rozwojowych (układy magistralne i kolektory);



- budowy sieci [wodociągowych i] kanalizacyjnych na obszarach rozwoju przestrzennego w dostosowaniu do ustaleń „Studium” i planów miejscowych z preferencją systemów ciśnieniowych.

7.4. Regulacja stosunków wodnych - charakterystyka

Miasto i gmina Łomianki położone są na prawym brzegu rzeki Wisły. Od południa gmina graniczy z m.st. Warszawą. Pod względem morfologicznym analizowany teren położony jest na dwóch tarasach: tarasie dolnym - dawnym zalewowym tarasie rzeki Wisły i na tarasie górnym tzw. nadzalewowym. Krawędź tarasu nadzalewowego przebiega mniej więcej wzdłuż lokalnej drogi Łomianki - Czosnów. Dawny taras zalewowy nazywany obecnie Doliną Łomiankowską, chroniony jest obecnie przed zalewami rzeki Wisły wałem przeciwpowodziowym. Układ hydrograficzny gminy zlokalizowany jest głównie na terenie Doliny Łomiankowskiej. Tworzą go trzy wzajemnie połączone zbiorniki wodne, będące pozostałościami starorzecza Wisły wyżłobionego w wyniku zjawisk zatorowych, jakie miały miejsce w korycie rzeki.

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 ciągu wodnego istnieje możliwość odprowadzenia nadmiaru wód do rzeki Wisły. Odbywa się to poprzez śluzę wałową (światło śluzy 2 x 1,0 m). Śluza odprowadza wody z terenu Doliny Łomiankowskiej o powierzchni 17,5 km². Śluza została przebudowana w 1979 r. wg projektu wykonanego przez Biuro Projektów Wodnych Melioracji.

W okresie trwania wezbrań w rzece Wiśle, śluza wałowa jest zamykana. W okresie tym wody z terenu Doliny są retencjonowane w znajdującym się na jej terenie układzie hydrograficznym. W wymienionym powyżej projekcie przebudowy śluzy nie stwierdzono potrzeby budowy pompowni melioracyjnej przy śluzie. W stanie obecnym układ wodny Doliny Łomiankowskiej pełni funkcje naturalne, które sprowadzają się do odbioru wód pochodzących ze spływów powierzchniowych i infiltracyjnych.

Na terenie miasta i gminy (poza szczytkowymi wyjątkami) nie ma kanalizacji deszczowej.

Dziedzina ta nie warunkuje rozwoju przestrzennego miasta. Budowa kanalizacji deszczowych powinna być realizowana w ramach budowy i modernizacji ulic miejskich.

7.5. Zaopatrzenie w energię cieplną [ciepło i gaz] - charakterystyka

Na analizowanym terenie (miasta i gminy) istniejące budownictwo mieszkaniowe zaspokaja potrzeby cieplne z własnych indywidualnych źródeł ciepła (kotłownie

wbudowane centralnego ogrzewania opalane w znacznej ilości gazem ziemnym, węglem kamiennym i koksem, piece stałopalne i kaflowe, w niewielkim procencie ogrzewanie elektryczne). W obiektach usługowych typu szkoła, pawilon handlowy, kościół itp. występują większe wbudowane kotłownie, które jednak nie mają większego niż dany obiekt zasięgu. Stan zaopatrzenia miasta i gminy można uznać jako dobry.

7.5.1. Standardy obsługi i wielkości potrzeb

Należy przewidywać, że dla zaspokojenia potrzeb cieplnych dla celów ogrzewania pomieszczeń będą stosowane nadal lokalne wbudowane kotłownie w większości opalane gazem ziemnym. Również ciepła woda będzie uzyskiwana przy zastosowaniu podgrzewaczy elektrycznych lub gazowych.

W oparciu o wyliczenia dokonane w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy szacuje się, że zapotrzebowanie ciepła na analizowanym terenie wynosi ok. 60 MW.

7.5.2. Możliwości zaspokojenia potrzeb

Ze względu na niską gęstość istniejącej i projektowanej zabudowy nie przewiduje się wprowadzenia scentralizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Źródła ciepła powinny stanowić indywidualne kotłownie. Z uwagi na fakt, że system zaopatrzenia w ciepło wiąże się ściśle z systemem zaopatrzenia w gaz (ze względu na nośnik energii) problem omówiono w pkt 7.6.

7.6. Zaopatrzenie w gaz - charakterystyka

Miasto Łomianki jest zgazyfikowane gazem ziemnym przewodowym. Źródłem dostawy gazu jest gazociąg wysokiego ciśnienia $d = 400$ mm – odgałęzienie "Rembelszczyzna - Mory". Przy gazociągu tym na zapleczu ul. Polnej, znajduje się stacja redukcyjno-pomiarowa I°. Ze stacji wybiega gazociąg średniego ciśnienia do ul. Polnej i dalej ul. Polną do ul. Warszawskiej. W rejonie tym gazociągi rozgałęziają się w trzech kierunkach:

- $\varnothing 200$ ul. Warszawską w kierunku północnym dla zasilania miasta, północnych rejonów gminy oraz gminy Czosnów;
- $\varnothing 200$ ul. Warszawską w kierunku południowym dla zasilania Burakowa oraz dzielnicy Żoliborz w Warszawie;
- $\varnothing 100$ ul. Leśną Dolną dla zasilania Dąbrowy. Na bazie ww. gazociągów rozbudowana została rozdzielcza sieć średniego ciśnienia.

Diagnoza stanu istniejącego pozwala na stwierdzenie, że stan zaopatrzenia w gaz miasta jest dobry, zaś terenów wiejskich niezadowolający.

7.6.1. Standardy obsługi i wielkości potrzeb

Zakłada się, że gaz ziemny będzie wykorzystywany do:

- przygotowania posiłków dla 100 % mieszkańców,*
- przygotowania ciepłej wody dla 100 % mieszkańców,*
- ogrzewania pomieszczeń dla 90 % mieszkańców.*

Przyjmuje się następujące jednostkowe zapotrzebowania gazu w odniesieniu do budownictwa mieszkaniowego:

- dla przygotowania posiłków - 0,03 m³ /M/h,*
- dla przygotowania ciepłej wody - 0,077 m³ / M/h,*
- dla ogrzewania pomieszczeń - 0,5 m³ /M/h.*

Zatem zapotrzebowanie gazu na terenie miasta i gminy związane z budownictwem mieszkaniowym wyniesie:

$$Q_1 = (0,03 + 0,077 + 0,5 \times 0,9) \times 25000(\text{mieszkańców}) = 13925 \text{ m}^3/\text{h}$$

Dla usług, rzemiosła i drobnego przemysłu przyjęto zapotrzebowanie w wielkości 20% powyższej wielkości tj.

$$Q_2 = 13925 \times 0,2 = 2785 \text{ m}^3/\text{h}$$

Łącznie zapotrzebowanie szacuje się w wielkości:

$$Q = Q_1 + Q_2 = 16710 \text{ m}^3/\text{h}.$$

7.6.2. Możliwości zaspokojenia potrzeb

Dla stanu istniejącego przepustowość rurociągu dosyłowego, stacji redukcyjno - pomiarowej oraz zasięg obsługi sieci są wystarczające.

Należy dążyć do możliwie maksymalnego wykorzystania gazu na cele ogrzewania mieszkań i obiektów usługowych, a także przygotowania ciepłej wody i przygotowania posiłków.

Wymaga to:

- budowy nowej stacji redukcyjno – pomiarowej o wydajności ok. 15.000 m³/h w celu umożliwienia zwiększenia poboru gazu z istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia;*
- rozbudowy sieci gazowych średniego i ewentualnie niskiego ciśnienia, stosownie do przewidywanego rozwoju przestrzennego. Należy preferować sieci rozdzielcze średniociśnieniowe i indywidualną redukcję ciśnienia w miejscach odbioru gazu.*

Pewne ograniczenia rozwoju stanowi konieczność zachowania stref kontrolowanych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

7.7 Rozbudowa sieci telekomunikacyjnej - charakterystyka

Należy dążyć do pokrycia całego obszaru gminy siecią telekomunikacyjną kablową i radiową spełniającą wymogi współczesnej teletransmisji cyfrowej.

7.8. Unieszkodliwianie odpadów - charakterystyka

W omawianej dziedzinie trzeba wyróżnić dwa zagadnienia:

- gromadzenie i unieszkodliwianie odpadów;*
- utylizacja odpadków.*

W pierwszym z nich należy stwierdzić, że został on w sposób dostateczny rozwiązany, szczególnie na terenie miasta. Praktycznie 100 % mieszkańców zawarło odpowiednie umowy na wywóz śmieci ze specjalistycznymi przedsiębiorstwami, ustawiono kilkanaście pojemników umożliwiających segregację odpadów i dostateczną ilość koszy na śmieci.

Gorzej sprawa ta wygląda na terenach wiejskich, gdzie jak się wydaje, zbyt mało jest punktów gromadzenia odpadków. Natomiast bardzo niekorzystnie przedstawia się stan porządku terenów otwartych (łąki nad Wisłą obrzeża miasta i Kampinoskiego Parku Narodowego).

Natomiast problem utylizacji odpadów jest zupełnie nie rozwiązany. Narasta również problem utylizacji osadów z oczyszczalni ścieków. W miarę zwiększania się zasięgu obsługi kanalizacji sanitarnej, problem będzie narastał. Można zatem stwierdzić, że utylizacja odpadków rozwiązywana jest na terenie miasta i gminy w sposób niezadowalający.

7.8.1. Standardy obsługi

Zorganizowany wywóz odpadów stałych powinien obejmować wszystkie obiekty mieszkalne, usługowo - produkcyjne i użyteczności publicznej na terenie miasta. Na terenach wiejskich odpady powinny być zbierane w odpowiednio przygotowanych punktach gromadzenia. Szacuje się (w oparciu o wyliczenia przeprowadzone w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy), że ilość odpadów stałych na tym obszarze wynosi ok. 30 tys. m³/rok.

7.8.2. Możliwości zaspokojenia potrzeb

Problem unieszkodliwiania odpadów oraz osadów z oczyszczalni ścieków może stworzyć realne zagrożenie dla rozwoju miasta i gminy. Rozwiązania tego problemu należy poszukiwać w trzech kierunkach:

- kontynuowanie obecnej praktyki transportu odpadów poza teren gminy, jeżeli uda się podpisać wieloletnie umowy w tym zakresie;
- budowę na terenie gminy zakładu utylizacji odpadów, w którym byłyby wspólnie unieszkodliwiane odpady komunalne i osady - metodą termiczną lub biologiczną;
- zawarcie porozumienia z sąsiednimi gminami w celu budowy wspólnego zakładu utylizacji odpadów i osadów w innej lokalizacji (na terenie innej gminy).

W obydwu ostatnich przypadkach konieczne byłoby konsekwentne wprowadzanie segregacji odpadów w miejscu ich powstawania. Odpady nie organiczne można przetwarzać na różne sposoby (granulat plastikowy, wyroby przemysłowe z gumy, tłuczeń szklany jako dodatek do nawierzchni drogowych, itp.). W drugim z wymienionych sposobów, osady z oczyszczalni należałoby poddawać przeróbce termicznej.

7.9. Priorytety rozwoju

Priorytety rozwoju infrastruktury technicznej na obszarze miasta i gminy Łomianki wynikają przede wszystkim z rozpoczętego procesu inwestycyjnego związanego z zaopatrzeniem w wodę oraz odprowadzaniem i oczyszczaniem ścieków. W oparciu o diagnozę stanu istniejącego oraz analizy uwarunkowań, priorytety te można uszeregować następująco:

- uzyskanie właściwego standardu obsługi mieszkańców całej gminy w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i oczyszczania ścieków, zapewniającego odpowiednie warunki sanitarne i ochrony środowiska;
- stworzenie możliwości objęcia całej gminy systemem gazu przewodowego dla potrzeb przygotowania posiłków i ciepłej wody oraz ogrzewania mieszkań;
- rozwiązanie problemu utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych.
- uzyskanie właściwego standardu obsługi mieszkańców całej gminy w zakresie obiektów oświatowych, kulturalnych i sportowych;
- uzyskanie wysokich i atrakcyjnych standardów w zakresie obsługi ruchu turystycznego i rekreacji dla gości i turystów;

7.10. Zadania polityki inwestycyjnej

- dokończenie budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie miasta;
- rozbudowa istniejącego ujęcia wody i stacji uzdatniania w celu pozyskania nowych zasobów wód podziemnych niezbędnych do pełnego zaspokojenia potrzeb związanych z rozwojem miasta; lub gdyby się okazało niemożliwe pozyskanie odpowiednich zasobów - włączenie Łomianek do systemu wodociągowego miasta Warszawy;
- budowa zorganizowanego systemu zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania i oczyszczania ścieków z terenów rozwojowych;
- budowa nowej oczyszczalni w celu umożliwienia oczyszczania ścieków z obszarów rozwojowych;

- ewentualna budowa zakładu utylizacji odpadów stałych;
- budowa drugiej stacji redukcyjno – pomiarowej 1^o gazu i sieci na terenach wiejskich;

8. POLITYKA PLANISTYCZNA

Studium zakłada, iż dla całego obszaru pozostającego w granicach administracyjnych Gminy Łomianki zostaną sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego za wyjątkiem: STREFY 1 – KORYTARZ EKOLOGICZNY WISŁY oraz STREFY 2 – CZĘŚĆ KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO. W chwili obecnej sporządzane są następujące miejscowe plany zgodnie z przyjętymi Uchwałami Rady Miejskiej w Łomiankach:

- *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Stare Łomianki” - Uchwała Rady Miejskiej Nr XII/67/2003*
- *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Kiełpin” – Uchwała Rady Miejskiej Nr XII/68/2003*
- *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Łomianki Centrum” – Uchwała Rady Miejskiej Nr XII/69/2003*
- *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Sierakowska” - Uchwała Rady Miejskiej Nr XXI/143/2004*

oraz plany, dla których:

- *uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze:*
 - *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Kiełpin Poduchowny” – Uchwała Rady Miejskiej Nr XII/66/2003*
 - *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Jeziorna” - Uchwała Rady Miejskiej Nr XXV/167/2004*
- *należy uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze:*
 - *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Łomianki Chopina” – Uchwała Rady Miejskiej Nr XII/65/2003*
 - *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Sierakowska Południe” – Uchwała Rady Miejskiej Nr XXI/141/2004*
 - *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Dolina Łomiankowska” – Uchwała Rady Miejskiej Nr XXXIII/226/2005*
- *należy uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne:*
 - *Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego „Sierakowska Południe” – Uchwała Rady Miejskiej Nr XXI/141/2004*

[Realizacja przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego wymaga poza niezbędnymi działaniami wynikającymi z powszechnie obowiązującego prawa określonej polityki planistycznej, nawiązującej do przyjętych typów polityki przestrzennej.]

POLITYKA DOPEŁNIEŃ

W strefach i jednostkach wskazanych do kontynuacji polityki dopełnień (PD), obejmujących:

STREFĘ 5 - ZIELONE FRONTY

5.1 - Dziekanów Nowy, Dziekanów Polski, **Dziekanów Bajkowy**

5.2 - [Dziekanów Leśny], **Dziekanów Bajkowy**, Kiełpin, [Łomianki Dolne], **Chopina**

5.3 - Sadowa.

5.4 - Dąbrowa Zachodnia, Dąbrowa Leśna, **Dąbrowa Rajska**

STREFĘ 7 - MIEJSKA,

7.1 - Łomianki, Dąbrowa Zachodnia, Dąbrowa Leśna, **Dąbrowa Rajska**, Buraków

dla terenów obecnie niezabudowanych w rozumieniu standardów określonych w części III niniejszego dokumentu rekomenduje się następujące działania alternatywne uzależnione od polityki preferowanej przez [Zarząd Gminy] **Rada Miejska**.

a) dokonywanie podziałów w trybie art. 93, ust. 6 – ustawy o gospodarce nieruchomościami o treści: - **ust. 6 w art. 93 został skreślony przez ustawodawcę**

[„Jeżeli przy dokonywaniu podziału nieruchomości zaistnieje konieczność wydzielenia działek gruntu pod drogi publiczne, a ustalenia planu miejscowego nie określają zasad podziału nieruchomości, burmistrz może żądać od osoby, która składa wniosek o podział, dołączenia do wniosku koncepcji zagospodarowania tej nieruchomości. W koncepcji określa się linie rozgraniczające, układy komunikacyjne oraz rodzaje zabudowy, z uwzględnieniem ustaleń planu miejscowego i przepisów szczególnych. Koncepcje opracowuje osoba posiadająca uprawnienia urbanistyczne lub uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej.”] - **ust. 6 w art. 93 został skreślony**

[Wydzielania dróg i zasady podziału w nawiązaniu do pełnego kwartału ograniczonego istniejącymi podziałami.]

b) [Obowiązkowe sporządzenie MPZP wraz z niezbędną] **przeprowadzenie** procedury scalania i podziału nieruchomości w celu:

- zwiększenia efektywności użytkowania terenów uzbrojonych lub wskazywanych do uzbrojenia oraz właściwej obsługi komunikacyjnej.
- pozyskania przestrzeni publicznych o charakterze ogólnomiejskim.



POLITYKA PRZEKSZTAŁCENÍ – *obszary wymagające przekształceń*

Dla następujących jednostek wskazanych do polityki przekształceń (PP)

STREFA 6 - PRZEDMIEJSKA

6.2 - Kiełpin

6.3 - *Chopina, osiedla: Powstańców, Trylogia, Łomianki Stare*

STREFA 7 - MIEJSKA

7.2 - Dąbrowa Leśna, *Dąbrowa Rajska*

STREFA 9 - CENTRALNA – NIECIĄGŁA

9.5 - Centrum Ogólnomiejskie

[*obowiązkowe*] opracowanie MPZP wraz z procedurą scalania i podziału nieruchomości w celu:

c) zwiększenia efektywności użytkowania terenów uzbrojonych lub wskazywanych do uzbrojenia oraz właściwej obsługi komunikacyjnej (jednostki 6.2 i 7.2),

d) pozyskania przestrzeni publicznych o charakterze ogólnomiejskim (jednostka 9.5).

POLITYKA REHABILITACJI – *obszary wymagające rehabilitacji*

W celu poprawy standardów funkcjonowania (komunikacja i uzbrojenie) jednostki 6.1 - Dziekanów Leśny niezbędne jest opracowanie programu naprawczego w oparciu o [*konceptje racjonalnego funkcjonowania obszaru.*] *miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.*

POLITYKA KREACJI

Dla następujących stref i jednostek:

STREFA 8 - ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

8.1 - Dziekanów Polski, *Dziekanów Leśny*

8.2 - Dziekanów Polski, *Sadowa*

8.3 - Dziekanów Polski,

8.4 - Dziekanów Polski, *Sadowa*

8.5 - Dziekanów Nowy

8.6 - *Dziekanów Nowy*

STREFA 9 - CENTRALNA NIECIĄGŁA

9.2 - Sadowa

9.3 - Dziekanów Polski, *Dziekanów Leśny*

9.4 - Kiełpin, *Łomianki Górne*

9.6 - *Dąbrowa Rajska*

charakteryzujących się niewielkim stopniem zabudowy, a wskazanych do rozwoju nowych funkcji obowiązuje polityka kreacji (PK). [Oznacza to dla strefy 8 obowiązkowe sporządzenie MPZP o minimalnym zakresie przestrzennym zgodnym z wyznaczonymi na rys. nr 1 granicami „obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej”]. **Granice sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego muszą być zgodne z wyznaczonymi na rysunku „Kierunki polityki” granicami minimalnych obszarów przewidzianych do opracowania mpzp.** Realizacja nowych rozwiązań wymaga przeprowadzenia [pełnej] procedury scalania i podziałów wtórnych gruntów, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami [lub przeprowadzenie innej procedury umożliwiającej pełną realizację założeń przestrzennych planu miejscowego.] Dla pozostałych jednostek strefy centralnej pożądane jest opracowanie MPZP [po określeniu założeń inwestorskich.]

[Dla subcentrum (jednostka 9.3) pożądane opracowanie ofertowe programowo – przestrzenne poprzedzające sporządzenie MPZP.]

POLITYKA OCHRONNA – obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody i środowiska i jego zasobów w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Dla stref i jednostek:

STREFA 1 - KORYTARZ EKOLOGICZNY WISŁY (bez pasa technicznego wału przeciwpowodziowego – jednostka 1.2)

STREFA 2 - CZĘŚĆ KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO

[w których obowiązuje polityka ochronna (PO)] obowiązuja ustalenia planów ochrony. **Jednostka 1.1 i STREFA 2 są terenami wyłączonymi spod zabudowy.**

Dla STREFY 3 – OBSZAR BUFOROWY KPN – [bowiązuje sporządzenie MPZP, którego celem] **sporządzenie MPZP którego celem** byłoby uporządkowanie [stosunków własnościowych] **struktury funkcjonalno-przestrzennej** oraz **określenie** zasad zabudowy na styku KPN–zurbanizowane pasmo łomiankowskie.

Dla STREFY 4 – DOLINA ŁOMIANKOWSKA (wraz z pasem technicznym wału przeciwpowodziowego (jednostka 1.2) – [zaleca się] sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego [głównym] celem byłoby **określenie ustaleń dotyczących** zabezpieczenia przeciwpowodziowego całej gminy **oraz ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych.**

OBSZARY PROBLEMOWE – obszary wymagające rekultywacji

Jako obszary problemowe (OP) wyznaczono jednostkę [4.3] **6.4 i 6.5 – osiedle Pawłowo.** Jest to obszar położony w Dolinie Łomiankowskiej, dla którego ustala się opracowanie

programu [mapowego] *rekułtywacji terenu* opartego o badania specjalistyczne *zgodnie z przepisami odrębnymi*.

Na terenie gminy Łomianki nie zachodzą przesłanki do określenia:

- *obszarów oraz zasad ochrony krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;*
- *obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym*
- *obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych;*
- *obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;*
- *obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej;*
- *granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;*



CZĘŚĆ III

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. SYSTEM ODNIESIEN PRZESTRZENNYCH

Ustalenia szczegółowe mają charakter rozwiniętej syntezy i odniesione są do stref i jednostek wyznaczonych na rysunku [nr 1] „*Kierunki polityki*” sporządzonym w skali 1:10 000. Pełny wykaz stref i jednostek, którym przypisano w tabeli (str. 67) zasady ochrony i zasady zagospodarowania, zawiera poniższe zestawienie:

Strefy o *funkcji* dominującej [przeznaczeniu na cele] związane z ochroną środowiska.

STREFA 1 – KORYTARZ EKOLOGICZNY WISŁY

- 1.1 – obszar międzywala
- 1.2 – pas techniczny wału przeciwpowodziowego

STREFA 2 – CZĘŚĆ KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO

STREFA 3 – OBSZAR BUFOROWY KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO

- 3.1 – Sadowa
- 3.2 – Dziekanów Polski, *Dziekanów Leśny*
- 3.3 – Dziekanów Leśny
- 3.4 – [Kielpin], *Dziekanów Leśny*, Dąbrowa Zachodnia

STREFA 4 – DOLINA ŁOMIANKOWSKA

- 4.1 – Dziekanów Polski, [Dziekanów Leśny], Kielpin, Kępa Kiełpińska, Łomianki Dolne
- 4.2 – [Dziekanów Nowy], *Chopina*, Dziekanów Polski, [Dziekanów Leśny], Kielpin, Łomianki Dolne, Buraków
- 4.3 – *Chopina*
- 4.4 – *Dziekanów Nowy*

Strefy o *funkcji* dominującej [przeznaczeniu na cele] – zabudowa *mieszkańcowa*.

STREFA 5 – ZIELONE FRONTY

- 5.1 – Dziekanów Nowy, Dziekanów Polski, *Dziekanów Bajkowy*
- 5.2 – [Dziekanów Leśny], *Dziekanów Bajkowy*, Kielpin, [Łomianki Dolne], *Chopina*
- 5.3 – Sadowa
- 5.4 – Dąbrowa Zachodnia, Dąbrowa Leśna, *Dąbrowa Rajska*

STREFA 6 - PRZEDMIEJSKA

- 6.1 – Dziekanów Leśny, *Dziekanów Bajkowy*
- 6.2 – Kielpin
- 6.3 – *Chopina*, osiedla: *Powstańców*, *Trylogia*, *Łomianki Stare*
- 6.4 – osiedle *Pawłowo*
- 6.5 – osiedle *Pawłowo*


STREFA 7 - MIEJSKA

- 7.1 – Łomianki, Dąbrowa Zachodnia, Dąbrowa Leśna, *Dąbrowa Rajska*, Buraków
- 7.2 – Dąbrowa Leśna, *Dąbrowa Rajska*

STREFA 8 – ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

- 8.1 – Dziekanów Polski, *Dziekanów Leśny*
- 8.2 – Dziekanów Polski, *Sadowa*
- 8.3 – Dziekanów Polski
- 8.4 – Dziekanów Nowy, *Sadowa*
- 8.5 – Dziekanów Nowy
- 8.6 – *Dziekanów Nowy*

STREFA 9 – CENTRALNA-NIECIĄGŁA

- 9.1 – Dziekanów Nowy
 - 9.2 – Sadowa
 - 9.3 – Dziekanów Polski, *Dziekanów Leśny*
 - 9.4 – Kiełpin, *Łomianki Górne*
 - 9.5 – Centrum Ogólnomiejskie: (*osiedla: Łomianki Stare, Centrum, Majowe, Baczyńskiego, Pawłowo*)
 - 9.6 - *Dąbrowa Rajska*
- 

2. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ – USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

STREFY I JEDNOSTKI - CHARAKTERYSTYKA	ZASADY OCHRONY	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA
1.	2.	3.
<p>STREFA 1 – KORYTARZ EKOLOGICZNY WISŁY</p> <p>Korytarz Ekologiczny Wisły obejmuje koryto Wisły z fragmentami terasy zalewowej sięgającej do wału przeciwpowodziowego. W obrębie koryta Wisły występują piaszczyste łachy i wyspy. Na terenie terasy zalewowej w międzywalu zlokalizowane są liczne wydłużone zbiorniki bezodpływowe. W obszar korytarza włączono wał wraz z przylegającymi obustronnie pasami terenu o szerokości 50 m, licząc od stopy wału.</p> <p>Strefa położona jest w całości w:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obszarze węzłowym o znaczeniu międzynarodowym – ECONET Polska; • strefie rezerwatowej; • Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w strefie szczególnej ochrony ekologicznej; • obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią; • obszarze Sieć Natura 2000, obowiązujące tu: <p style="margin-left: 20px;">- dyrektywa Ptasia</p> <p>Objęta w znaczącej części ochroną rezerwatową stanowi element korytarza ekologicznego o znaczeniu międzynarodowym.</p> <p>Powierzchnia 697 ha.</p> <p>Jednostki:</p> <p>1.1. Obszar międzywała. 1.2. Pas techniczny wału przeciwpowodziowego szerokości ok. 120 m.</p> <p>Rezerwat „Ławice Kiełpińskie” Obejmuje wyspy, piaszczyste łachy oraz wody płynące rzeki Wisły o łącznej powierzchni 803</p>	<p>Funkcja dominująca - ochrona o randze krajowej.</p> <p>Ochrona wartości przyrodniczych.</p> <p>W rejonie międzywała Wisły obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych oraz służących rekreacji i turystyce.</p> <p>Dla międzywała Wisły z wałem przeciwpowodziowym przyjęto: ochronę istniejącej sieci wód powierzchniowych, zakaz odprowadzania do wód lub do gleby nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków, oraz zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych oraz sezonowych służących rekreacji i turystyce.</p> <p>Zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.</p> <p>Ochrona rezerwatowa Na obszarze rezerwatu przyrody „Ławice Kiełpińskie” zabrania się:</p>	<p>Funkcja dopełniająca – turystyka krajoznawcza i specjalistyczna związana z rekreacją wodną i przyrodniczą (takie jak: wędrówki piesze, rowerowe, wędkarstwo, żegluga).</p> <p>Zagospodarowanie:</p> <p>(1) Turystyczne, związane z rekreacją codzienną, weekendową oraz dydaktyczną winno uwzględniać okresowe zalewanie terenu. Preferuje się rozwój zagospodarowania sezonowego „na wodzie” (np.: gastronomia na wycofanych z ruchu jednostkach pływających, przystanie na platformach pływających, promy itp.) oraz nawierzchnie naturalne ścieżek biegowych i rowerowych;</p> <p>(2) W obrębie przywałowego pasa technicznego:</p> <ul style="list-style-type: none"> • przewiduje się realizację tamy bocznej trwale chroniącej gminę, • dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, w tym komunikacji dla ruchu lokalnego, • zaleca się ochronę stref ekspozycji widokowych. <p>„Studium...” pokazuje orientacyjny zasięg terenu będącego przedmiotem rozważań w zakresie poprowadzenia drogi krajowej nr 7 łącznie z przebudową i wzmocnieniem wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły wraz ze strefą uciążliwości tej drogi.</p>

1.	2.	3.
<p>ha położone w gminach Łomianki, Warszawa – Białoleka i Jabłonna w województwie mazowieckim. W skład rezerwatu wchodzi obszar o powierzchni 327,07 ha, położone w granicach administracyjnych gminy Łomianki:</p> <ul style="list-style-type: none"> • oznaczone w ewidencji gruntów wsi Łomianki Doine jako działka nr 88 – o powierzchni 103,75 ha; • oznaczone w ewidencji gruntów wsi Kiepińska jako działka nr 2 – o powierzchni 75,81 ha; • oznaczone w ewidencji gruntów wsi Dziekanów Polski jako działka nr 12 – o powierzchni 83,65 ha; • oznaczone w ewidencji gruntów wsi Dziekanów Nowy jako działka nr 255 – o powierzchni 64,69 ha. 	<p>(1) polowania, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor i legowisk zwierzęcych, gniazd ptasich i wybierania jaj, z wyjątkiem wędkowania oraz prowadzenia gospodarki rybackiej zgodnej z planem ochrony;</p> <p>(2) pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia drzew i innych roślin, z wyjątkiem przypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego, ujętych w planie ochrony;</p> <p>(3) zmiany stosunków wodnych;</p> <p>(4) palenia ognisk;</p> <p>(5) zakłócania ciszy;</p> <p>(6) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zamieszczyszczania wód, gleby oraz powietrza;</p> <p>(7) wstępu na tereny rezerwatów przyrody;</p> <p>Zakazy, o których mowa wyżej, nie dotyczą:</p> <p>(1) prowadzenia badań naukowych za zgodą wojewody;</p> <p>(2) prowadzenia akcji ratowniczej (w tym akcji przeciwpowodzowej i przeciwpożarowej);</p> <p>(3) wykonywania zadań z zakresu obronności państwa;</p> <p>(4) utrzymywania koryta rzeki, międzywala oraz konserwacji wałów i remontów urządzeń wodnych;</p> <p>(5) wycinania wikliny w terminach uzgodnionych z wojewodą;</p> <p>(6) regulacji wód, a w szczególności regulacji głównego koryta rzeki, po uzgodnieniu sposobu wykonania robót z wojewodą;</p> <p>(7) uprawiania żegluggi i spławu;</p> <p>(8) wykonywania zabiegów ochronnych, hodowlanych i pielęgnacyjnych za zgodą Ministra Środowiska, udzielaną w przypadku potrzeby likwidacji zagrożeń ochranianej przyrody, nie ujętych w planie ochrony.</p> <p>Zagrożenia powodziowe</p> <p>Wskazania ochronne dotyczące międzywala obejmują:</p> <p>(1) zakaz zabudowy kubaturowej i innej trwałej zabudowy, również elementów małej architektury, mogącej stanowić przeszkodę dla przepływu wielkich wód i pochodu lodów; pożądane jest doprowadzenie do rozebrania takich budowli już obecnie istniejących, wzniesionych często bez pozwolenia;</p> <p>(2) zakaz budowy elementów infrastruktury technicznej, takich jak: drogi kolowe, linie energetyczne i kablowe, rurociągi, instalacje sanitarne itp., z wyjątkiem obiektów związanych z przekraczaniem koryta rzeki, ujęciami wody i wylotami ścieków, pod warunkiem zachowania wymaganych zasad bezpieczeństwa mogących –</p>	

1.	2.	3.
<p>STREFA 2 – CZĘŚĆ KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO Wchodząca w obręb gminy Łomianki obejmuje 563 ha. Ponadto w skład Parku wchodzi działki o numerach: 262, 263 i część działek 265, 300, 301 i 303 (obrub Sadowa), działki 227, 2/257 oddział 2b, 2/257 oddział 2c i 2/253 część oddziału 2d (obrub Dziekanów Leśny), działki 178, 269 (obrub Dąbrowa), działka 137/1 (miasto Łomianki). Obligatoryjne ustalenia dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sformułowane zostały w projekcie Planu Ochrony KPN.</p> <p>Strefa położona jest w całości w: <ul style="list-style-type: none"> • obszarze Sieć Natura 2000 na obszarze tym obowiązujące: - dyrektywa Ptasia - dyrektywa Siedliskowa • światowym rezerwacie Biosfery </p>	<p>w określonych przypadkach – wymagać niezbędnych robót regulacyjnych w korycie rzeki lub przebudowy wału przeciwpowodziowego.</p> <p>(3) poza robotami regulacyjnymi nie wolno wykonywać prac ziemnych zmniejszających przekrój czynny koryta wielkich wód;</p> <p>(4) nie wolno prowadzić żadnych upraw z wyjątkiem trwałych użytków zielonych; dotyczy to również ogródków działkowych; sady są dopuszczone w ściśle określonych miejscach, przy zachowaniu zasady, że pod drzewami teren pokryty będzie trawą, niedopuszczalne jest stosowanie nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin;</p> <p>(5) wszystkie obiekty muszą być projektowane przy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • świadomości, że teren jest okresowo zalewany i będzie przez niego przechodziła wielka woda i lód, a więc mogą być narażone na uszkodzenie; • zachowaniu, w możliwie najwyższym stopniu, korzystnych warunków przyrodniczych. <p>Wyłączna funkcja - ochrona o randze krajowej, obowiązuje pełna ochrona naturalnych zasobów, walorów i procesów przyrodniczych;</p> <p>(1) całkowity zakaz wprowadzania jakichkolwiek nowych inwestycji;</p> <p>(2) obszar ten nie może być uwzględniony przy ustalaniu innych, niż ochronne funkcjach terenu.</p> <p>(3) sukcesywne eliminowanie wszelkich form zagospodarowania nie związanego bezpośrednio z Parkiem, z wyłączeniem terenów nie przeznaczonych do wykupu.</p> <p>(4) ochrona walorów krajobrazowych.</p> <p>(5) ochrona i ucyfelenienie wartości kulturowych i historycznych.</p> <p>(6) sterowanie ruchem turystycznym na wyznaczonych szlakach i w oparciu o bramy wejściowe.</p> <p>(7) wprowadzenie zakazu prowadzenia nowych inwestycji liniowych o znaczeniu ponadlokalnym (komunikacji drogowej, linii energetycznych i innych) nie związanych z działaniami na rzecz ochrony Parku.</p> <p>(8)</p> <p>Zabrania się podejmowania działań mogących w istotny sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w istotny sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000.</p>	<p>Całkowity zakaz prowadzenia jakichkolwiek inwestycji poza związanymi z funkcją ochronną. Szlaki turystyczne istotne dla systemu powiązań gminy Łomianki wyznaczono na rysunku [nr 1], „Kierunki polityki”.</p>

1.	2.	3.
<p>STREFA 3 – OBSZAR BUFOROWY KPN Wchodzący w strefę ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu – obejmuje południową część Sadowej, pas o zmiennej szerokości 100-500 m wzdłuż północnej granicy Kampinoskiego Parku Narodowego oraz pasmo o zmiennej szerokości położone pomiędzy projektowanym zaimwestowaniem, a granicą wschodnią KPN.</p> <p>Powierzchnia 153 ha.</p> <p>Jednostki: 3.1 Sadowa 3.2 Dziekanów Polski, Dziekanów Leśny 3.3 Dziekanów Leśny 3.4 [Kielpin], Dziekanów Leśny, Dąbrowa Zachodnia</p>	<p>Funkcja dominująca - ochronna o znaczeniu metropolitalnym.</p> <p>Zakaz wprowadzania nowej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie granicy Parku.</p> <p>Obowiązują ustalenia dla:</p> <ul style="list-style-type: none"> • strefy ochronnej (otuliny) KPN, • [strefy ochrony urbanistycznej WOCHIK.] <p>Ochrona wartości przyrodniczych:</p> <p>(1) zalecenie zachowania i wzbogacania zadrzewień śródpolnych występujących nad ciekami wodnymi i wzdłuż dróg, stanowiących sieć połączeń przyrodniczych;</p> <p>(2) zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych, podejmowanie i prowadzenie wszelkich prac melioracyjnych wyłącznie w uzgodnieniu z Dyrekcją KPN;</p> <p>(3) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych</p> <p>(4) zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od cieków i zbiorników wodnych,</p> <p>(5) zakazuje się prac niwelacyjnych i zmiany ukształtowania skarpy doliny Wisły będącej naturalną zaporą dla wody stuletniej.</p>	<p>Funkcja dopełniająca</p> <ul style="list-style-type: none"> - usługi metropolitalne, - zabudowa (rezydencjonalna) mieszkaniowa, - organizacja bram wejściowych do Parku, - sport i turystyka <p>Zagospodarowanie</p> <p>(1) We wszystkich jednostkach dopuszcza się nową zabudowę typu rezydencjonalnego – [zalecany/ obowiązuje] standard:</p> <ul style="list-style-type: none"> • minimalna powierzchnia parceli [2500] 2000 m²; • [max.] minimalny front parceli [25] 30 m; • linia zabudowy 100 m od granicy KPN; • powierzchnia biologicznie czynna minimum 80%; • wysokość zabudowy – maksimum dwie kondygnacje; • intensywność I netto – maksimum 0,35; <p>(2) [W strefie przyparkowej Dziekanowa niezbędne scalenie dotychczasowych podziałów.]</p> <p>Polityka przestrzenna i planistyczna.</p> <p>(1) [Obowiązkowe] Sporządzenie planu miejscowego [dla jednostek 3.1, 3.3] oraz przeprowadzenie pełnej procedury scalania i podziału nieruchomości wg zaleconych standardów,</p> <p>(2) [Niezbędne] Wykonanie planu miejscowego [który przesądzi o możliwości umożliwi wydzielenie dużych działek pod zabudowę, usługi o znaczeniu metropolitalnym w skrajnie zewnętrznych fragmentach pasa pod warunkiem takiego grodzenia działek, które nie ograniczy swobodnej penetracji fauny oraz nie zwiększy uciążliwego oddziaływania na przyrodę Parku.</p>
<p>STREFA 4 – DOLINA ŁOMIANKOWSKA Dolinę Łomiankowską wyznacza obszar terasy zalewowej, ograniczony od północy i wschodu wałem przeciwpowodziowym, a od południowego zachodu zurbanizowanym pasmem Łomianek. Centralną część doliny wypełnia starorzecze zlewni Dziekanowskiej Strugi wraz z przyległymi użytkami [zielonymi] łąkami. Pozostała część doliny użytkowana jest rolniczo. Strefa leży w całości w:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obszarze węzłowym ECONET Polska o znaczeniu międzynarodowym; • otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego; • Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu; • obszarze potencjalnego zagrożenia [powodzią] zalania wodą stuletnią. 	<p>Funkcja dominująca - ochronna o randze krajowej.</p> <p>Ochrona wartości przyrodniczych (2)*(3)*:</p> <p>(1) ewentualna zmiana przeznaczenia gruntów wyłącznie zgodnie z projektem Planu Ochrony KPN,</p> <p>(2) zasada zachowania walorów krajobrazowych poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ochronę naturalnej rzeźby terenu; - ochronę szaty roślinnej; - ochronę istniejącego układu wodnego; - ochronę stref ekspozycji widokowych; - odnowę i eksponowanie wartości kulturowych i historycznych; <p>(3) zalecenie zachowania i wzbogacania zadrzewień śródpolnych (w tym wzdłuż miedz) oraz występujących nad ciekami wodnymi i wzdłuż dróg, stanowiących sieć połączeń przyrodniczych;</p> <p>(4) zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków</p>	<p>Funkcja dopełniająca - rolnictwo i obsługa ruchu turystycznego oraz gospodarstwa agroturystyczne, turystyka wiejska</p> <p>Zagospodarowanie:</p> <p>W obrębie wyróżnionych jednostek dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> • część jedn. 4.1 - Dziekanów Polski – rozwój gospodarstw agroturystycznych; • część jedn. 4.1 - Kępa Kielpińska – Kielpin – obsługa nadwiślańskiego ruchu turystycznego oraz sportu i rekreacji • w jednostce 4.2 - Łomianki Dolne, Kielpin, Dziekanów Polski - dopuszcza się gospodarstwa agroturystyczne oraz turystykę wiejską • w pozostałych jednostkach strefy użytki [zielone] łąki tworzące ciąg ekologiczny wskazywane są do rekreacji czynnej [golfa]; • [jedn. 4.3 przy ulicy Fabrycznej wymaga rekultywacji w celu zmniejszenia skażenia gleby i podglebia ze względu na zagrożenie ujęć wody (arsen i chrom)] <p>Jednostka 4.3 przemianowana na jednostkę 6.4 i 6.5 -tekst przeniesiony do STREFA 6</p>

<p>1.</p> <p>Ochroną rezerwatową objęte jest „Jezioro Kielpińskie” - obszar starorzecza Wisły wraz z przyległymi do niego terenami o szerokości 50 m od brzegów jeziora, o łącznej pow. 20,54 ha. Celem ochrony jest zachowanie fragmentu starorzecza Wisły z charakterystyczną fauną i florą, stanowiącego cenny obiekt do badań nad procesami samooczyszczania się wód stojących.</p> <p>W skład rezerwatu wchodzi: nie stanowiące własności Skarbu Państwa Jez. Kielpińskie (pow. 6,90 ha) oraz łąki, pastwiska i grunty orne pasa przybrzeżnego (pow. 13,64 ha), oznaczone na mapach ewidencyjnych obrębu Kielpin Stary jako działki nr 34-49, 99-101, 102/4, 103/5, 104-107, 108/1, 109-114, 115/2, 117-124, 327-353 oraz w obrębie Kielpin Poduchowny jako działki nr 44-48, 49/1, 50-76, 91-94, 113-134.</p> <p>Powierzchnia 766 ha.</p>	<p>2.</p> <p>i zbiorników wodnych, z wyjątkiem prac koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpowodziowej lub przeciwożarowej, z pozostawieniem min. 75% brzegów zbiorników w stanie naturalnym, podejmowanie i prowadzenie wszelkich prac melioracyjnych wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą;</p> <p>(5) zakaz osuszania torfowisk, mokradel, zbiorników wodnych itp.; podejmowanie i prowadzenie wszelkich prac melioracyjnych wyłącznie w uzgodnieniu z Dyrekcją Parku;</p> <p>(6) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych</p> <p>(7) zakaz wprowadzania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 6 m od cieków i zbiorników wodnych.</p> <p>Ponadto obowiązują ustalenia dla strefy ochronnej KPN oraz WOChK</p> <p>Ochrona rezerwatowa</p> <p>Na terenie rezerwatu zabrania się m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> wycinania drzew i pobierania użytków drzewnych, z wyjątkiem wypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego; zmiany stosunków wodnych, jeżeli mogłyby w sposób istotny naruszyć warunki ekologiczne; wznoszenia budowli oraz zakładania i budowy urządzeń komunikacyjnych i technicznych; zmiany dotychczasowego użytkowania gruntów rolnych, trwałego grodzenia i zabudowy. <p>Zagrożenia powodziowe</p> <p>W celu ochrony strategicznych urządzeń komunalnych przed potencjalnym zagrożeniem powodzią należy:</p> <ul style="list-style-type: none"> zabezpieczyć ujęcie wody poprzez wybudowanie odpowiednich urządzeń hydrotechnicznych; zabezpieczyć oczyszczalnię, likwidując możliwość rozlania ścieków na pobliskie tereny; poinformować mieszkańców o niebezpieczeństwie żalania powodzią powodzi; opracować program działań, niezbędnych w przypadku wystąpienia zagrożenia powodziowego. 	<p>3.</p> <ul style="list-style-type: none"> w jednostce 4.3 dopuszcza się: <ol style="list-style-type: none"> zabudowę mieszkaniową wolnostojącą - obowiązujące standardy: <ul style="list-style-type: none"> powierzchnia działki minimum 2000 m²; front parcell - minimum 25 m; wysokość zabudowy - maksimum dwie kondygnacje; powierzchnia biologicznie czynna minimum 75%; intensywność netto - maksimum 0,35; obsługę ruchu turystycznego z funkcją mieszkaniową dla właściciela - obowiązujące standardy: <ul style="list-style-type: none"> powierzchnia działki minimum 2500 m²; wysokość zabudowy - maksimum dwie kondygnacje; powierzchnia biologicznie czynna minimum 80%; front parcell - minimum 25 m; intensywność netto - maksimum 0,35; dopuszcza się obiekty obsługi technicznej gminy niezbędne dla funkcjonowania gminy „Studium...” pokazuje orientacyjny zasięg terenu będącego przedmiotem rozważań w zakresie poprowadzenia drogi krajowej nr 7 łącznie z przebudową i wzmocnieniem wału przeciwpowodziowego rzeki Wisły wraz ze strefą uciążliwości tej drogi. <p>Polityka przestrzenna i planistyczna</p> <p>(1) Priorytety modernizacyjne zadań ochrony przeciwpowodziowej, z uwagi na wysoki stopień zagrożenia mieszkańców i majątku trwałego, wymagają m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> konkretyzacji obszarów potencjalnego zagrożenia powodzią na pełnowartościowych materiałach sytuacyjno - wysokościowych; projektów technicznych zadań modernizacyjnych zabezpieczających przed powodzią; sporządzenia ocen wpływu inwestycji na środowisko przy każdym działaniu inwestycyjnym; zagwarantowanie dostępu do punktów czerpania wody z naturalnych zbiorników dla celów przeciwożarowych; <p>(2) Niezbędne przeprowadzenie analiz technicznych i ocen oraz realizacji zabezpieczających przed skutkami ewentualnego zalewu:</p> <ul style="list-style-type: none"> istniejącego ujęcia wody; istniejącej oczyszczalni ścieków; stacji redukcyjnej gazu. <p>(3) Zalecanej Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całej strefy łącznie z jednostką 1.2, ze względu na określenie ustaleń dotyczących zabezpieczenia przeciwpowodziowego terenu całej gminy oraz uwarunkowania realizacji tamy bocznej i innych towarzyszących przeciwpowodziowych budowli i urządzeń hydrotechnicznych oraz ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych.</p>
---	--	--

1.	2.	3.
<p>STREFA 5 – ZIELONE FRONTY Tworzy ją pasmo biegnące wzdłuż Doliny Łomiankowskiej szerokości 400 ± 700 m, wskazujące do rozwoju budownictwa mieszkaniowego oraz obszar Dąbrowy Leśnej i Sadowej. Jest to strefa przenikania terenów zurbanizowanych i terenów otwartych. Jej zadaniem jest tworzenie wysokostandardowych zielonych „parawanów – frontów” dla otwartych terenów chronionych. Nawiązują one do tradycji miast ogrodów zrealizowanych w obszarze Dąbrowy Leśnej. Obszar w całości położony w strefie ochronnej KPN oraz WOChK (części jednostek 5.1, 5.2, 5.4 oraz w całości 5.3).</p> <p>Powierzchnia 578 ha.</p> <p>Jednostki: 5.1 Dziekanów Nowy, Dziekanów Polski, Dziekanów Bajkowy 5.2 [Dziekanów Leśny], Dziekanów Bajkowy Kielpin, [Łomianki Dolne], Chopina 5.3 Sadowa, 5.4 Dąbrowa Leśna, Dąbrowa Zachodnia, Dąbrowa Rajska</p>	<p>Funkcja dopełniająca - ochronna o znaczeniu metropolitalnym.</p> <p>(1) zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów uciążliwych, mogących pogorszyć stan środowiska, a w szczególności zanieczyszczających wody, gleby, powietrze, niszczących florę i faunę, mogących być źródłem uciążliwych odpadów, ponadnormatywnego hałasu lub szkodliwych natężeń pola magnetycznego – wyjątek: stanowią inwestycje komunikacyjne, infrastruktury technicznej i inne, służące ochronie środowiska przy zastosowaniu rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego;</p> <p>(2) zalecenie priorytetowego traktowania rozwoju technicznej infrastruktury ochrony środowiska (kanalizacja, gazyfikacja, systemowe rozwiązania gospodarki odpadami);</p> <p>(3) zalecenie zachowania i ochrony układu istniejących drobnych pól leśnych, dążenie do zwiększenia ich powierzchni i przestrzennej ciągłości;</p> <p>(4) zakaz lokalizacji budynków w odległości mniejszej niż 25 m od granic lasów o pow. do 20 ha.</p> <p>Ponadto obowiązują ustalenia dla strefy ochronnej KPN i WOChK.</p> <p>Ochrona wartości przyrodniczych: Zasada zachowania walorów krajobrazowych poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ochronę naturalnej rzeźby terenu; - ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtwarzanie zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia; <p>Zakazuje się prac niwelacyjnych i zmiany ukształtowania skarpy doliny Wisły będącej naturalną zaporą dla wody stuletniej.</p>	<p>Funkcja dominująca - zabudowa mieszkaniowa (rezydencyjna) wolnostojąca</p> <p>Zagospodarowanie – [zabudowa rezydencyjna] dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej ustala się następujące standardy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • min. wielkość parceli 1200 m², [z zachowaniem istniejących podziałów]; • [zalecany] front parceli [30-35m] minimum 25 m; • wysokość zabudowy – maksimum dwie kondygnacje; • udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 70%; • intensywność i netto maksimum [0,2] 0,4; • zaleca się przemienną linię zabudowy. <p>Funkcja dopełniająca dopuszcza się zabudowę mieszkaniową bliźniaczą (we wszystkich jednostkach)</p> <p>- dla zabudowy bliźniaczej ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wielkość parceli minimum 1000 m²; • front parceli minimum 25 m; • wysokość zabudowy – maksimum dwie kondygnacje; • powierzchnia biologicznie czynna minimum 70%; • intensywność i netto – maksimum 0,4; <p>dopuszcza się zabudowę wielorodzinną niską w jednostce 5.2 na działkach: 59/2, 60/2, 62/2, 63/2, 67/2 w obrębie Łomianki Dolne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • powierzchnia biologicznie czynna minimum 70%; • intensywność i netto – maksimum 1; <p>(1) Zaleca się maskowanie zielenią ogrodzeń [frontów/przedniego i tylnego parceli], preferuje się wygrodzenia żywoplotowe.</p> <p>(2) [Parcele naroznikowe winny mieć właściwie rozwiązane dwa fronty]</p> <p>(3) Zalecane utrzymanie dominującego koloru, stałego dla wszystkich elementów zagospodarowania rezydencji (obiekty mieszkalne, pomocnicze, ogrodzenia, mała architektura), nawiązującego do koloru materiałów „włapijących” zabudowę w krajobraz naturalny (drewno, cegła, dachówka ceramiczna).</p> <p>Funkcja dopełniająca - dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, tzn. takich, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki</p> <p>Dopełniającą funkcją strefy będą funkcje związane z obsługą mieszkańców (szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, obiekty kultury i administracji, świątynie, poczty, podstawowe obiekty, handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu, rekreacji).</p> <p>Polityka przestrzenna: (1) [Zalecane] Sporządzenie planów miejscowych [dla terenów nierozparcelowanych].</p>

1.	2.	3.
<p>STREFA 6 – PRZEDMIEJSKA Obejmuje pasmo zurbanizowane wsi Dziekanów Leśny, Kielpin oraz Łomianki Dolne. Obszar w całości położony w strefie ochronnej KPN.</p> <p>Powierzchnia 176 ha.</p> <p>Jednostki: 6.1 Dziekanów Leśny, Dziekanów Bajkowy 6.2 Kielpin 6.3 Chopina, osiedla: Powstańców, Trylogia, Łomianki Stare 6.4 osiedle Pawłowo 6.5 osiedle Pawłowo</p>	<p>Funkcja dopełniająca - ochronna o znaczeniu lokalnym.</p> <p>Ochrona środowiska</p> <p>(1) W obszarze zurbanizowanym projekt Planu Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego przewiduje liberalizację zakazów i ograniczeń. Dopuszcza się nową zabudowę wraz z nieuciągliwymi usługami. <i>(Plan Ochrony Parku wprowadza jako wymóg w stosunku do nowych inwestycji, procentowego udziału, Procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni działki wynosi: (w przypadku działki mieszkalnej minimum 60%) w przypadku działki usługowej minimum 40% [całkowitej jej powierzchni].</i></p> <p>(2) Zaleca się intensywny rozwój technicznej infrastruktury ochrony środowiska.</p> <p>(3) Wzdłuż drogi nr 7 w jej istniejącym i projektowanym przebiegu zaleca się realizację „zielonych” osłon dźwiękochłonnych.</p> <p>(4) ustala się strefę ochronną dla rowu melioracyjnego o szerokości 3 m od osi rowu. Podejmowanie i prowadzenie wszelkich prac melioracyjnych wyłącznie w uzgodnieniu z zarządcą;</p> <p>Ponadto obowiązują ustalenia dla strefy ochronnej KPN.</p>	<p>Funkcja dominująca - mieszkaniowa z dopuszczeniem wielofunkcyjności wszędzie tam, gdzie nie ma przeciwwskazań środowiskowych, społecznych lub ekonomicznych wskazujących na możliwość pogorszenia jakości przestrzeni i warunków jej użytkowania.</p> <p>Zagospodarowanie</p> <p>(1) Zaleca się zahamowanie nieefektywnej gospodarki terenami przez jednostkowe parcelacje „zagonowe” poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> • opracowanie koncepcji racjonalnego funkcjonowania obszaru; • scalenie i podział nieruchomości (Dział III, Rozdział 2, Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r.); • urządzenie dróg lokalnych. <p>(2) Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ustala się: minimalna pow. parceli 800 m², szerokość frontu parceli minimum [20-25 m] 20 m, powierzchnia biologicznie czynna minimum 60% i intensywność I netto [=0,2-0,3] maksimum 0,4, maksimum dwie kondygnacje;</p> <p>Funkcja dopełniająca:</p> <p>(3) Dla zabudowy bliźniaczej ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> • powierzchnia parceli minimum 700 m²; • front parceli minimum 20 m; • powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%; • intensywność I netto – maksimum 0,45; • wysokość zabudowy – maksimum dwie kondygnacje; <p>(4) Dopuszcza się zabudowę szeregową w jednostkach 6.2, 6.3, 6.4, 6.5</p> <ul style="list-style-type: none"> • wielkość parceli minimum 250 m²; • front parceli minimum 7 m; • powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%; • intensywność I netto – maksimum 0,8; • wysokość zabudowy – maksimum dwie kondygnacje; <p>(5) Dopuszcza się zabudowę wielorodzinną niską w jednostkach 6.4, 6.5 oraz na działkach: 59/4, 60/4, 62/4, 63/4, 67/4, 64 w obrębie Łomianki Dolne</p> <ul style="list-style-type: none"> • powierzchnia biologicznie czynna minimum 70%; • intensywność I netto – maksimum 1; <p>Jednostka 6.4 i 6.5 przy ulicy Fabrycznej wymaga rekultywacji w celu zmniejszenia skażenia gleby i podglebia ze względu na zagrożenia ujęć wody (arsen i chrom).</p> <p>Polityka przestrzenna i planistyczna (Obowiązkowej) Sporządzenie planu miejscowego (dla jednostki Kielpin) oraz przeprowadzenie pełnej procedury scalania i podziału nieruchomości w celu zwiększenia efektywności użytkowania terenów uzbrojonych oraz właściwej obsługi komunikacyjnej;</p>

<p>1.</p> <p>STREFA 7 – MIEJSKA Obejmuje obszar miasta z wyłączeniem części Dąbrowy oraz stref centralnych. Położona w całości w strefie ochronnej KPN.</p> <p>Powierzchnia 439 ha.</p> <p>Jednostki 7.1 Łomianki, Leśna, Dąbrowa Zachodnia, Dąbrowa Rajska, Buraków 7.2 Dąbrowa Leśna, Dąbrowa Rajska</p>	<p>2.</p> <p>Funkcja dopełniająca - ochronna o znaczeniu lokalnym.</p> <p>Ochrona środowiska</p> <p>(1) Dla obszaru Miasta Łomianki projekt Planu Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego przewiduje liberalizację zakazów i ograniczeń. W granicach miasta dopuszcza się nową zabudowę wraz z nieuczciłymi usługami. <i>(Plan Ochrony Parku wprowadza jako wymóg w stosunku do nowych inwestycji, procentowego udziału Procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni działki wynosi: [w przypadku działki mieszkaniowej minimum 60%] w przypadku działki usługowej minimum 40%.</i></p> <p>(2) Zaleca się także intensywny rozwój technicznej infrastruktury ochrony środowiska.</p> <p>(3) Wzdłuż drogi nr 7 w jej istniejącym i projektowanym przebiegu zaleca się realizację „zielonych” osłon dźwiękochłonnych.</p> <p>Ponadto obowiązują ustalenia dla strefy ochronnej KPN.</p> <p>Ochrona wartości przyrodniczych:</p> <p>(1) zasada zachowania watorów krajobrazowych poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ochronę naturalnej rzeźby terenu; - ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtwarzanie zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia; <p>Zakazuje się prac niwelacyjnych i zmiany ukształtowania skarpy doliny Wisły będącej naturalną zaporą dla wody stuletniej.</p>	<p>3.</p> <p>Funkcja dominująca - mieszkaniowa z dopuszczeniem wielofunkcyjności wszędzie tam, gdzie nie ma przeciwwskazań środowiskowych, społecznych lub ekonomicznych wskazujących na możliwość pogorszenia jakości przestrzeni i warunków jej użytkowania.</p> <p>Zagospodarowanie</p> <p>(1) Intensyfikacja i porządkowanie zagospodarowania. (2) Dopelnienie pustek miejskich; (3) Zahamowanie podziałów nie efektywnie wykorzystujących tereny uzbrojone lub przewidywane do uzbrojenia; (4) <i>(Zalecany)</i> Obowiązujący standard dla [strefy miejskiej] zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • powierzchnia parceli [400-500m] minimum 500 m²; • szerokość frontu parceli [20-25m] minimum 20 m; • powierzchnia biologicznie czynna minimum 60%, <i>[zalecaną intensywność l netto (mno. =0,5] maksimum 0,75;</i> <p>Obowiązujące standardy dla zabudowy szeregowej:</p> <ul style="list-style-type: none"> • powierzchnia parceli minimum 250 m²; • szerokość frontu parceli minimum 7 m; • powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%; • intensywność l netto maksimum 0,8; <p>(5) Dopełniającą funkcją strefy będą funkcje związane z obsługą mieszkańców (szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, obiekty kultury i administracji, świątynie, poczty, podstawowe obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu, rekreacji).</p>
--	--	---

1.	2.	3.
<p>STREFA 8 - ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ Obejmuje obszar byłego "korytarza ekologicznego" położonego w północno - zachodniej części gminy Łomianki pomiędzy obrzeżem Puszczy Kampinoskiej a doliną Wisły. Obszar w całości położony w strefie ochronnej KPN.</p> <p>Powierzchnia około 370 ha</p> <p>Jednostki: 8.1. Dziekanów Polski, Dziekanów Leśny 8.2. Dziekanów Polski, Sądowa 8.3. Dziekanów Polski 8.4. Dziekanów Nowy, Sądowa 8.5. Dziekanów Nowy 8.6. Dziekanów Nowy</p>	<p>Funkcja dopełniająca - ochrona o znaczeniu lokalnym</p> <p>Ochrona środowiska Zakazuje się: (1) lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi; (2) lokalizacji nowych cmentarzy; (3) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi; (4) odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych; (5) wykonanie przepustów pod drogami i przejść nad drogami w jednostce 8.6. w celu umożliwienia migracji zwierząt; (6) dopuszcza się w jednostce 8.6. grodenie działek pod warunkiem, że grodenie umożliwi migrację drobnych przedstawicieli fauny, w szczególności ptaków, gadów i drobnych ssaków.</p> <p>Obowiązują pozostałe ustalenia dla strefy ochronnej KPN.</p>	<p>Funkcja dominująca - mieszkaniowo - usługowa Zagospodarowanie (1) Dominującym użytkowaniem w obszarze byłego "korytarza ekologicznego" będą zespoły mieszkaniowe o zróżnicowanym charakterze, spełniające jednak warunki określone w projekcie Planu Ochrony KPN: [Preferowane są zespoły mieszkaniowe:]</p> <ul style="list-style-type: none"> - (mających domów jednorodzinnych i wielorodzinnych o niskiej intensywności zabudowy; - zabudowy jednorodzinnej na działkach min. 1000 m kwadratowych, - zabudowy rezydencjonalnej na dużych działkach min 2500m², - określone w załączonym modelu zagospodarowania przy zachowaniu 70% pow. biologicznie czynnej.] - zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregową we wszystkich jednostkach - zabudowa wielorodzinna niska w jednostce 8.3 w określonych na rysunku „Kierunki polityki” minimalnych obszarach przewidzianych do opracowania mpzp, bezpośrednio sąsiadujących z jednostką 9.3 Dla jednostek 8.1, 8.2, 8.3 ustala się powierzchnię parceli min. 1200m², a dla jednostek 8.4, 8.5 powierzchnię parceli min. 1500 m², (wyjątek stanowią powierzchnie parceli pod zabudowę bliźniaczą, szeregową i zabudowę wielorodzinną niską) <p>- dla zabudowy wolnostojącej ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> • powierzchnia działki minimum (w zależności od jednostki); • wysokość zabudowy – maksimum dwie kondygnacje; • powierzchnia biologicznie czynna minimum 70%; • intensywność l netto – maksimum 0,3; • front parceli minimum 25 m; <p>- dla zabudowy bliźniaczej ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> • powierzchnia działki minimum 1000 m²; • wysokość zabudowy – maksimum dwie kondygnacje; • powierzchnia biologicznie czynna minimum 70%; • intensywność l netto – maksimum 0,3; • front parceli minimum 25 m; <p>- dla zabudowy szeregowej ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wielkość parceli minimum 250 m²; • wysokość zabudowy – maksimum dwie kondygnacje; • powierzchnia biologicznie czynna minimum 50%; • intensywność l netto – maksimum 0,8; • front parceli minimum 7 m; <p>- dla zabudowy wielorodzinnej niskiej ustala się:</p> <ul style="list-style-type: none"> • wielkość parceli minimum 2500 m²; • powierzchnia biologicznie czynna minimum 70%; • intensywność l netto – maksimum 1; • front parceli minimum 25 m;

<p>1.</p> <p>STREFA 9 – CENTRALNA NIECIĄGLA Obejmuje 6 jednostek centralnych preferowanych do lokalizacji prestiżowych obiektów usługowych ruchotwórczych. Są to potencjalne bramy gminy:</p> <p>9.1 od strony zachodniej przy obecnym przebiegu trasy nr 7 - Dziekanów Nowy; powierzchnia 12 ha;</p> <p>9.2 od zachodu przy trasie nr 7 - Sadowa; powierzchnia 14 ha;</p> <p>9.3 Dziekanów Polski po obu stronach drogi nr 7; powierzchnia 50,0 ha;</p> <p>9.4 przy potencjalnym węźle drogi nr 7 z trasą legionowską - Kielpin; powierzchnia 16 ha;</p> <p>9.5 potencjalne centrum ogólnomiejskie miasta Łomianki; powierzchnia 67 ha;</p> <p>9.6 od strony wschodniej - Buraków; powierzchnia 33 ha</p>	<p>2.</p> <p>Funkcja dopełniająca – ochrona o znaczeniu metropolitalnym.</p> <p>Ochrona środowiska (1) Zakaz lokalizacji nowych oraz rozbudowy istniejących obiektów uciążliwych, mogących pogorszyć stan środowiska, a w szczególności zanieczyszczających wody, gleby, powietrze, niszczących florę i faunę, mogących być źródłem uciążliwych odpadów, ponadnormatywnego hałasu lub szkodliwych natężeń pola magnetycznego – wyjątek stanowią inwestycje komunikacyjne, infrastruktury technicznej i inne, służące ochronie środowiska przy zastosowaniu rozwiązań i technologii bezpiecznych dla środowiska przyrodniczego.</p> <p>Zakazuje się prac niwelacyjnych i zmiany ukształtowania skarpy doliny Wisły będącej naturalną zaporą dla wody stuletniej.</p> <p>Obowiązują pozostałe ustalenia dla strefy ochronnej KPN (oraz dla jednostki 9.1 ustalenia strefy ochrony urbanistycznej)</p>	<p>3.</p> <p>Dla jednostki 8.6 ustala się zabudowę jednorodziną wolnostojącą:</p> <ul style="list-style-type: none"> • powierzchnia działki minimum 1500 m²; • wysokość zabudowy – maksimum dwie kondygnacje; • powierzchnia biologicznie czynna minimum 75%; • front parceli minimum 25 m; • intensywność / netto – maksimum 0,3; <p>Dopełniającym użytkowaniem strefy będą obiekty obsługujące mieszkańców (szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, obiekty kultury i administracji, świątynie, poczty, podstawowe obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu i rekreacji).</p> <p>Polityka przestrzenna i planistyczna (1) <i>(Minimalny obszar przewidziany do zorganizowanej działalności inwestycyjnej powinien oscylować w granicach 10,0 – 15,0 ha, zgodnie z wyznaczonymi granicami na rys. nr 1.)</i></p> <p>(2) Realizacja całego założenia wymaga przeprowadzenia pełnej procedury scalenia i podziałów wtórnych wg ustawy o gospodarce nieruchomościami lub przeprowadzenie innej procedury umożliwiającej pełną realizację założeń przestrzennych planu miejscowego.</p> <p>(3) <i>(Obowiązkowe)</i> Sporządzenie m.p.z.p. o minimalnym zakresie przestrzennym zgodnie z granicami „obszarów [zorganizowanej działalności inwestycyjnej] przewidzianych do opracowania mpzp” wyznaczonymi na rys. [nr 1], „Kierunki polityki”.</p> <p>(4) <i>(Zakaz wydawania pozwoleń budowlanych do czasu uchwalenia m.p.z.p.)</i></p> <p>Funkcja dominująca - usługi ponadlokalne o charakterze centrowtórczym.</p> <p>Zagospodarowanie</p> <p>(1) Tereny przywęzłowe, stanowiące „bramy” wjazdu do Warszawy, wskazywane są do lokalizacji obiektów o znaczeniu metropolitalnym (9.1 Dziekanów Nowy, 9.2 Sadowa, 9.3 Dziekanów Polski, 9.4 Kielpin).</p> <p>(2) Obszar przywęzłowy 9.6. Buraków – dopuszcza się lokalizację „parku handlowego” o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², pod warunkiem ograniczenia łącznej pow. do max. 30.000 m² p.c. oraz zaspokojenia potrzeb parkingowych na własnym terenie (10 m.p./100 m² p.c. obiektu).</p> <p>(3) Na przedłużeniu pasa industrialnego wzdłuż drogi nr 7 przewiduje się lokalizację subcentrum usługowego, integrującego część północną i południową byłego korytarza ekologicznego o łącznej pow. 50,0 ha (jednostka 9.3) Zalecane standardy:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dominujące użytkowanie strefy: ponadpodstawowa obsługa ludności • i działalności gospodarczej łomiankowskiego pasma zurbanizowanego; pożądanе obiekty usługowe: parki handlowe, otoczenie biznesu, banki, hotele, obiekty kultury i rozrywki; • 70% pow. biologicznie czynnej; intensywność I brutto - min. 0,2, intensywność I netto (bez parkingów i zieleni parkowej) – max 1,0; • max pow. ogólna 100.000 m², pow. zabudowana max. 50.000 m².
---	--	---

<p>1. Obszar w całości położony w strefie ochronnej KPN oraz w strefie ochrony urbanistycznej WOCChK (jednostka 9.1). Łączna powierzchnia 192 ha.</p>	<p>2. WOCChK</p>	<p>3.</p> <ul style="list-style-type: none"> • min. 10 miejsc postojowych na 100 m² p.c. usług; przestrzenie parkingowe mogą być zaliczone do pow. biologicznie czynnej pod warunkiem ich odpowiedniego urządzenia (zadrzewienia, itp.); • pozostałe przestrzenie otwarte przeznaczają się na założenia placowo-parkowe wskaziwane m.in. dla zgromadzeń publicznych i imprez plenerowych; założenie placowe minimum 10 000 m² dla ok. 5000 równoczesnych użytkowników w szczycie; tereny parkowe z wolnostojącymi obiektami usługowymi (gastronomia, drobny handel). <p>Polityka planistyczna Pożądane opracowanie programowo - przestrzenne poprzedzające opracowanie MPZP</p> <p>(1) W strefie potencjalnego centrum ogólnomiejskiego, (9.5) wzdluz <i>projektowanego ciągu pieszo-jezdnego o długości ok. 1200 m) ulicy Warszawskiej</i> zaleca się:</p> <ul style="list-style-type: none"> • powiększenie bezpiecznej przestrzeni publicznej [przez wytworzenie pasazu pieszego] z zatokami pomiędzy liniami zabudowy istniejącej; • dopełnienie zabudowy usługowej w obrębie własnych parcel do poziomu l netto = [0,5-1,0] 1,5; • przekształcenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usytuowanej wzdluz pasazu, na cele komercyjne centrotwórcze (handel, gastronomia, hotele itp.); • preferowana zabudowa 2 + 3 kondygnacyjna pierzejowa o szerokości parcel [max. 20-30 m] min. 15 m, intensywność l netto [min. = 0,5-1,0] maksimum = 1,0. <p>(2) Możliwość utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej w jednostce 9.4</p> <p>(3) W pozostałej przestrzeni Strefy Centralnej dopuszcza się realizację usług o swobodnej lokalizacji. Funkcja mieszkaniowa powinna mieć charakter dopełniający.</p> <p>Obsługa komunikacyjna potencjalnego centrum ogólnomiejskiego (jednostka 9.5).</p> <p>(1) Docelowy układ komunikacyjny strefy centralnej stanowić będzie:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>obwodnica ciągu ulic zbiorczych obszarowych, w tym</i> <ul style="list-style-type: none"> - ul. Kolejowa na odcinku od węzła „Buraków” do węzła „Kiepin, - ulice: Sierakowska, Jedności Robotniczej; - ulica nowoprojektowana (równoległa do Kościelej Drogi), - ul. Brukowa; • <i>ciąg ulic lokalnych, do których należą</i> <ul style="list-style-type: none"> - ul. Warszawska na odcinku od ul. Brukowej do ul. Sierakowskiej; - ul. Majowa; - ul. Spacerowa; - ul. Baczyńskiego; - część ul. Woskiej; - ul. Wiślana;
---	------------------	---

patrz – część II, rozdział 6 – „Kierunki rozwoju sieci transportowej”

1.	2.	3. Realizacja obsługi transportowej strefy centralnej tworzona będzie etapami: (1) Etap I, w którym zalecana jest przebudowa ul. Warszawskiej wynikająca ze zmiany organizacji ruchu, polegająca na modernizacji jej przekroju poprzecznego w sposób preferujący użytkownika pieszego, tzn.: <ul style="list-style-type: none"> • wytworzenie szerokich ciągów pieszych; • skanalizowanie, ograniczenie i spowolnienie ruchu kołowego; • eliminacja miejsc postojowych na jezdni wzdłuż krawężników; • realizacja parkingów przy obiektach centrotwórczych. (2) Etap II wymagający realizacji projektowanych ciągów komunikacyjnych, a mianowicie: <ul style="list-style-type: none"> • projektowanego ciągu o funkcji i parametrach ulicy zbiorczej <i>(pomiędzy ulicą Wspólną i Chopina)</i> (po śladzie ulicy Kościelna Droga) dla przeniesienia miejskiego ruchu tranzytowego; • realizacja systemu ulic lokalnych dla obsługi strefy centralnej; • realizacja parkingów buforowych na przedpolu strefy centralnej. Do czasu zrealizowania nowych ulic zbiorczych należy zachować dotychczasowy układ komunikacyjny. Polityka przestrzenna i planistyczna. (1) <i>(Obowiązkowej)</i> Opracowanie planu miejscowego, którego celem (MPZP) byłoby zahamowanie dalszych, degradujących przestrzeń realizacji oraz pozyskanie przestrzeni publicznych o charakterze ogólnomiejskim.
----	----	--

UWAGA! – Dopuszcza się zachowanie podziałów geodezyjnych dokonanych przed uchwaleniem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki” pod warunkiem, że powierzchnie parceli powstałych w wyniku tych podziałów stanowią nie mniej niż 80 % powierzchni parceli określonych w „Studium ...”, przy czym ograniczenie powierzchni nie dotyczy działek wydzielonych przed uchwaleniem „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki” z dnia 06.02.2002 r.

UWAGA! – Dopuszcza się pod zabudowę parcele, których powierzchnia stanowi 95 % powierzchni parceli podanych w „Studium...”, a będące parcelami wynikowymi podziałów większych obszarów.

U W A G A ! - **Studium dopuszcza korekty granic terenów i przebiegu dróg w sytuacjach uzasadnionych uwarunkowaniami techniczno-ekonomicznymi.**
 Polityka przestrzenna państwa na obszarze gminy Łomianki wg zaleceń:

- (1.)* Diagnoza stanu zagospodarowania przestrzennego województwa warszawskiego, Warszawa 1997
- (2.)* **Projekt** Planu Ochrony KPN – wersja z **grudnia 2004**
- (3.)* Wytyczne dla gmin i innych podmiotów, wynikające z ustaleń **projektu** Planu Ochrony KPN, Narodowa Fundacja Ochrony Środowiska - wersja z **grudnia 2004**
- (4.)* Wskazania dla Studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin nadwiślańskich – Gmina Łomianki ODGIW, Warszawa 1998

PRZEWODNICZĄCY
 Sąd Miast w Łomiankach

 Andrzej Muszyński