

**Uchwała nr XXXV / 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”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym ( Dz. U. Nr 13 poz. 74 z 1996r z późniejszymi zmianami) oraz art. 6 ust 6 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym ( tj. Dz. U. z 1999r Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami). Rada Miejska w Łomiankach uchwała, co następuje:

§1

Uchwała się „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Łomianki” zwane dalej Studium w celu określenia kierunków polityki przestrzennej gminy.

§2

1. Studium składa się z części tekstowej oraz rysunkowej, które stanowią załączniki do niniejszej uchwały.
2. Część tekstowa zawiera:
  - kierunki polityki przestrzennej – założenia,
  - kierunki polityki przestrzennej – ustalenia ogólne,
  - kierunki polityki przestrzennej – ustalenia szczegółowe.
3. Część rysunkowa, sporządzona w skali 1:10 000, składa się z:
  - rys.1 kierunki polityki przestrzennej,
  - rys.2 kierunki polityki transportowej.

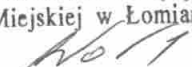
§3

Zobowiązuje się Zarząd Miasta i Gminy do realizacji określonych w Studium kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz polityki przestrzennej.

§4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podpisania.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łomiankach

  
Edward Wołyński

**ZARZĄD MIASTA I GMINY ŁOMIANKI**

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA I GMINY ŁOMIANKI**

**DOKUMENT STUDIUM**

**TEKST USTALEŃ**

Wł. 11

## **SPORZĄDZAJĄCY STUDIUM:**

- Zarząd Miasta i Gminy w Łomiankach  
05 – 092 Łomianki, ul. Warszawska 71
- 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  
tel./ fax (0 58) 556 13 60

## **ZESPÓŁ AUTORSKI:**

- |                                        |                                                                                      |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| • mgr inż. arch. Barbara Bańkowska     | Generalny Projektant<br>upr. proj. w planowaniu przestrz. 356/88                     |
| • mgr inż. arch. Jacek Bocheński       | polityka strategiczna<br>upr. proj. w planowaniu przestrz. 523/88                    |
| • mgr inż. arch. Michał Żołnierkiewicz | polityka operacyjna<br>upr. bud. - proj. nr 6064/Gd/94                               |
| • mgr Hanna Poczyńska                  | Uwarunkowania społeczno - ekonomiczne<br>upr. proj. w planowaniu przestrz. nr 933/92 |
| • prof. UG dr hab. Jerzy Andrzej Trapp | uwarunkowania i polityka przyrodnicza                                                |
| • dr hab. Joanna Plit                  | uwarunkowania i polityka kulturowa                                                   |
| • inż. Anna Talaga                     | uwarunkowania i polityka transportowa                                                |
| • mgr inż. Ryszard Musiał              | uwarunkowania i polityka infrastrukturalna                                           |
| • dr Maria Piotrkowska                 | prognoza demograficzna                                                               |

## **WSPÓŁPRACA AUTORSKA:**

- |                                      |                                    |
|--------------------------------------|------------------------------------|
| • mgr inż. arch. Dorota Kołodziej    | upr. proj. nr UA-V-7342-5/64/92 Wk |
| • mgr inż. arch. Radosław Kraszewski |                                    |
| • mgr Grażyna Topolska               |                                    |
| • Mariusz Witoński                   |                                    |

*W04*

## Spis treści

Wprowadzenie .....	5
<b>Część I. Kierunki polityki przestrzennej - założenia .....</b>	<b>1</b>
1. Cele rozwoju .....	1
1.1. Cele ekologiczne .....	1
1.2. Cele społeczne .....	1
1.3. Cele ekonomiczne .....	2
1.4. Cele transportowe .....	2
1.5. Cele infrastrukturalne .....	2
2. Uwarunkowania realizacji celów .....	3
2.1. Uwarunkowania sprzyjające realizacji celów .....	3
2.2. Uwarunkowania ograniczające możliwości realizacji celów .....	5
3. Kierunki rozwoju podstawowych stref życia mieszkańców: mieszkanie, praca, obsługa .....	8
3.1. Mieszkanie .....	8
3.2. Praca .....	9
3.3. Obsługa .....	11
4. Kierunki polityki przestrzennej .....	13
4.1. Ogólne zasady przekształceń struktury przestrzennej .....	13
4.2. Opis elementów struktury przestrzennej .....	15
<b>Część II. Kierunki polityki przestrzennej – ustalenia .....</b>	<b>17</b>
1. Obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych .....	17
1.1. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków .....	17
1.2. Obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody ...	19
1.2.1. Przepisy o randze krajowej .....	20
1.2.2. Przepisy o randze regionalnej .....	24
1.3. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie wód otwartych .....	28

1.4. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów leśnych .....	29
1.5. Obszary objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych .....	30
2. Lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe .....	31
2.1. Walory i zasoby środowiska .....	31
2.2. Zagrożenia środowiskowe .....	34
3. Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej w tym wyłączone z zabudowy .....	36
4. Obszary zabudowane ze wskazaniem terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji .....	38
5. Obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową wskazane do zorganizowanej działalności inwestycyjnej .....	39
6. Kierunki rozwoju sieci transportowej .....	40
7. Kierunki rozwoju infrastruktury technicznej .....	46
7.1. Zasilanie w energię elektryczną .....	46
7.2. Zaopatrzenie w wodę, odprowadzenie i oczyszczenie ścieków .....	46
7.3. Regulacja stosunków wodnych .....	47
7.4. Zaopatrzenie w ciepło i gaz .....	47
7.5. Rozbudowa sieci telekomunikacyjna .....	47
7.6. Unieszkodliwianie odpadów .....	48
7.7. Priorytety rozwoju .....	48
7.8. Zadania polityki inwestycyjnej .....	48
8. Polityka planistyczna .....	49
<b>Część III. Kierunki polityki przestrzennej – zalecenia.....</b>	<b>53</b>
1. System odniesień przestrzennych .....	53
2. Kierunki polityki przestrzennej .....	54

## WPROWADZENIE

Rada Miejska w Łomiankach w dniu 20 listopada 1996 roku podjęła uchwałę nr XXII/181/96 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta i gminy Łomianki<sup>1</sup> (zwanego dalej Studium). Zarząd Miasta i Gminy realizując uchwałę, ogłosił przetarg nieograniczony. W wyniku postępowania przetargowego dnia 23 lutego 1998r. zawarta została umowa nr 7/98/8 pomiędzy Zarządem Miasta i Gminy z siedzibą w Łomiankach a BSiP.P. "Ekometria" Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku na wykonanie "Projektu strategii oraz projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki".

BSiP.P. "Ekometria" zobowiązała się do sporządzenia:

- Projektu "Studium" zgodnie z wymogami Ustawy o Zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. Nr 89, poz. 4 i 5) art. 6 ust. 1 - 7;
- Projektu "Strategii" jako opracowania pozaustawowego.

Wynikowym elementem dokumentu "Studium" jest polityka przestrzenna, w której powinny zostać wyeksponowane szanse i możliwości poszczególnych obszarów ze wskazaniem kierunków i zasad przekształceń wewnętrznych. Oznacza to określenie ram, w jakich powinien postępować proces nowej urbanizacji oraz ochrony tych przestrzeni, które są ważne ze względu na interes publiczny.

"Studium", jako jedyne opracowanie, w którym gmina określa zasady ochrony i zagospodarowania przestrzennego dla całego jej obszaru, powinno być przełożeniem strategii rozwoju gminy na rozwój przestrzenny.

W przypadku miasta i gminy Łomianki prace nad projektem "Studium" oraz projektem "Strategii rozwoju" były ze sobą ściśle powiązane. Taki zintegrowany tryb prac nad obydwoma dokumentami stanowił podstawowe założenie władz samorządowych i zespołu autorskiego realizującego opracowanie.

---

<sup>1</sup> zwanego dalej „Studium” lub w skrócie SUiKZP

Zadaniem jakie postawiono przed zespołem prowadzącym prace nad "Strategią", było stworzenie dokumentu planistycznego, zawierającego określenie wizji rozwojowej Łomianek wyrażonej w formie strategicznych celów rozwoju - celu nadrzędnego i konkretyzujących go celów szczegółowych. Dokument ten po przyjęciu go przez władze samorządowe, stał się zbiorem ogólnych wytycznych do "Studium", a w szczególności podstawą do sformułowania kierunków polityki przestrzennej. Strategia była opracowywana w pierwszej połowie 1998r. i została uchwalona przez Radę Miejską w Łomiankach uchwałą nr XXXIV/328/98 z dnia 17.06.1998r.

\*\*\*\*\*

Prace nad „Studium” obejmowały następujące etapy:

**etap I - zgromadzenie i rozpoznanie materiałów wyjściowych**

**etap II - uwarunkowania rozwoju, zawierający:**

- analizy ilościowe i jakościowe odniesione do zasobów gminy
- rozpoznanie uwarunkowań rozwoju (zewnętrznych i wewnętrznych)
  - ekologicznych
  - społeczno - ekonomicznych
  - transportowych
  - infrastrukturalnych
  - przestrzennych
- rozpoznanie istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania terenu
- ocenę pojemności istniejącego zagospodarowania i możliwości przekształceń
- ocenę możliwości rozwoju
- identyfikację i segregację problemów metodą SWOT

**etap III - kierunki polityki przestrzennej, określające:**

- długofalowy proces zmian struktury przestrzennej gminy i miasta (wizja ewolucji)
- potencjalną możliwość wykorzystania przestrzeni w zakresie określonym Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 2, art. 6., ust. 4., pkt. 1-6)

**etap IV - Projekt „Studium”, obejmujący:**

- koncepcję zagospodarowania przestrzennego określającą zasady polityki przestrzennej w odniesieniu do podstawowych elementów struktury przestrzennej, takich jak:
  - centrum,
  - śródmieście,
  - zespoły mieszkaniowe,
  - koncentracje produkcyjno - logistyczne,
  - tereny chronione.
- koncepcję obsługi komunikacyjnej w nawiązaniu do systemów zewnętrznych,
- koncepcję obsługi infrastrukturalnej techniczną z podziałem na gospodarkę wodnościekową i energetyczną,
- politykę przestrzenną i planistyczną poprzez wyznaczenie terenów dla zadań publicznych i obszarów wskazanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego,
- finalną redakcję studium (tekst studium i mapy wynikowe).

\*\*\*\*\*

Finalna redakcja „Studium” obejmuje:

- tekst „Studium”,
- 2 rysunki „Studium”

stanowiące załączniki do projektu uchwały Rady Miejskiej w Łomiankach.

Zarząd Miasta i Gminy Łomianki pismem z dnia 23 maja 2001 przedłożył do zaopiniowania projekt „Studium”:

- wojewodzie,
- zarządowi województwa,
- zarządom gmin sąsiednich,
- właściwym organom,
- właściwym organom wojskowym,
- właściwym zarządom dróg,
- Dyrektorowi Kampinoskiego Parku Narodowego.

W011



Na 19 wysłanych pism Zarządu Miasta i Gminy z wnioskiem o zaopiniowanie projektu „Studium”:

- 5 instytucji zaopiniowało „Studium” bez zastrzeżeń,
- 7 instytucji zgłosiło zastrzeżenia nie odnoszące się bezpośrednio do studium; dotyczą one głównie zarządzeń związanych z infrastrukturą techniczną,
- 5 instytucji zgłosiło wnioski do „Studium”.

Wszystkie wnioski zostały przedstawione przez mgr inż. arch. K. Dobruckiego i przedyskutowane na spotkaniu Rady Miejskiej w dniu 27 sierpnia 2001r. Rezultaty tej debaty zostały przedstawione w formie protokołów przyjęcia wniosków. Sposób wprowadzenia wniosków do dokumentu „Studium” został uzgodniony dnia 9 listopada 2001r. w obecności obu Burmistrzów mgr inż. L. Sokołowskiego oraz mgr inż. J. Raczka.

Tekst „Studium” przedkładany do uchwalenia składa się z trzech następujących części:

**Część I - Kierunki polityki przestrzennej - założenia**, zawierająca określenie celów rozwoju, uwarunkowania realizacji celów, sformułowanie kierunków rozwoju podstawowych sfer życia mieszkańców (mieszkanie, praca, obsługa) oraz ogólnych kierunków przekształceń struktury przestrzennej;

**Część II - Kierunki polityki przestrzennej - ustalenia**, sformułowane zostały w ujęciu zgodnym z treścią art. 6 ust. 5 obowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

**Część III - Kierunki polityki przestrzennej - zalecenia**, która ma charakter rozszerzonej syntezy określającej zasady ochrony i zasady zagospodarowania odniesione do 46 stref i jednostek wyróżnionych w „Studium”. Część ta komunikuje się w pełni z systemem odniesień przestrzennych przedstawionych na rysunku nr 1.

# **CZĘŚĆ I**

## **KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ - ZAŁOŻENIA**

*No 11*

## 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. ).

Wł 11

### **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 głębokiej ingerencji Planu Ochrony KPN w ustalenia szczegółowe, które dla planowania miejscowego mają charakter obligatoryjny. Ograniczenia wynikają także z nienadążania 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.

*W011*

- (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 - starorzecza 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 Warszawą 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/.
- (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 żywiolowo 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.) Żywiolowy 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 nie spełniający 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 nie nadążające 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.

No 11

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

#### 3.1. 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;

### 3.2. 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 takie jak: Agencja Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, Izba Rolnicza, Polska Fundacja Promocji i Rozwoju Małych i Średnich Przedsiębiorstw, Fundusz Spółdzielczości Wiejskiej, Europejski Fundusz Rozwoju Wsi Polskiej, Europejski Bank Inwestycyjny, Bank Inicjatyw Społeczno – Ekonomicznych.

- (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 lob bingu 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.

### 3.3. 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 (place 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,

Wol

- 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 centrotwórczych 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 pomocowych i charytatywnych.

*Wł 17*

## 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:

- Z<sub>1</sub> Oszczędne gospodarowanie zasobami terenowymi, polegające na racjonalizacji wykorzystania przestrzeni już zainwestowanych
- Z<sub>2</sub> Uznanie obszarów objętych ustaleniami Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy jako bezkonfliktowego pola rozwoju z uwagi na:
- przyjęcie do 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.
- Z<sub>3</sub> 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).

Z<sub>4</sub> Dopuszczenie wielofunkcyjności poszczególnych obszarów wszędzie tam, gdzie nie ma przeciwwskazań środowiskowych, społecznych lub ekonomicznych wskazujących na możliwość pogarszania jakości przestrzeni i warunków jej użytkowania.

Z<sub>5</sub> 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”;<sup>1</sup>
- tworzenie „Bram” miasta<sup>2</sup> i osłon zielonych wzdłuż tras przelotowych;

Z<sub>6</sub> Kompleksowe podnoszenie standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną łącznie z tworzeniem systemu przestrzeni publicznych.

Z<sub>7</sub> 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

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

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



ponadpodstawowej, ochrony zdrowia, opieki społecznej i kultury.

- Z<sub>8</sub>      Rozwój wysokostandardowych zespołów osiedlowych o kompletnych programach mieszkaniowo - usługowych wskazanych do zintegrowanych działań inwestycyjnych (o min. powierzchni 15,0 ha) w nowej przestrzeni rozwojowej byłego korytarza ekologicznego.
- Z<sub>9</sub>      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.
- Z<sub>10</sub>     Stosowanie preferencji lokalizacyjnych dla firm handlowych, produkcyjnych i usługowych, związanych z budową i utrzymaniem ogrodów, eksploatacją zieleni miejskiej itp.
- Z<sub>11</sub>     Budowa tożsamości miasta – ogrodu, poprzez sukcesywne wyposażanie przestrzeni publicznej w parki, a frontowych przestrzeni działek prywatnych w kompozycje zieleni i małej architektury.
- Z<sub>12</sub>     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;

*Wł*

- **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 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.

W6 11

**CZĘŚĆ II**

**KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ  
- USTALENIA**

*W04*

# 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	Kielpin	-	cmentarz	1376	26.07.1989
1074	Łomianki	Pionierów 38	willa, zieleń	1227	02.05.1983
1075	Łomianki	Raławicka 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	Dąbrowa	Partyzantów 34	willa
1076	Łomianki	Warszawska	kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena
1077	Łomianki	Warszawska	kapliczka przydrożna

### Stanowiska archeologiczne i strefy ochrony konserwatorskiej

Na obszarze Miasta i Gminy Łomianki znajduje się 61 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, 54-65/56, 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 kopalni 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)*

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

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

- krajowej,
- regionalnej.

## 1.2.1. PRZEPISY 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.*

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

Plan Ochrony KPN został zatwierdzony na lata 1997 – 2016.

Zgodnie z Ustawą o ochronie przyrody i Ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Planu Ochrony KPN powinny być uwzględnione w:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- Miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Plan Ochrony 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;
- wprowadzenie zakazu prowadzenia nowych inwestycji liniowych o znaczeniu ponadlokalnym (komunikacji drogowej, przemysłowych linii energetycznych i innych) nie związanych z działaniami na rzecz ochrony Parku.

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

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

- zalecenie koncentracji zabudowy i usług w ośrodkach gminnych i wspomagających, w zespołach zabudowy wyznaczonych planami

*Wł 17*



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) oraz w odległości:
  - 100 m od lasów o powierzchni większej niż 75 ha;
  - 50 m od lasów o powierzchni od 20 do 75 ha;
  - 25 m od lasów o powierzchni do 20 ha.
- zakaz wprowadzania nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m od cieków i zbiorników wodnych;
- 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;
- zalecenie priorytetowego traktowania rozwoju technicznej infrastruktury ochrony środowiska (kanalizacja, oczyszczalnie ścieków, gazyfikacja, systemowe rozwiązania gospodarki odpadami);
- dopuszczenie wyłącznie jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego;
- zakaz zmiany przeznaczenia obszarów leśnych na cele nieleśne;
- zalecenie realizacji zabezpieczeń wzdłuż ważniejszych dróg – tworzenie stref zieleni ochronnej;
- zalecenie zachowania i ochrony układu istniejących drobnych płatów leśnych, dążenie do zwiększenia ich powierzchni i przestrzennej ciągłości;
- zalecenie zwiększania lesistości terenu (zalesienie części gruntów odłogujących);
- zalecenie zachowania i wzbogacania zadrzewień śródpolnych (w tym wzdłuż miedz) oraz występujących nad ciekami wodnymi i wzdłuż dróg, stanowiących sieć połączeń przyrodniczych;
- zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych z wyjątkiem koniecznych ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony

- przeciwpowodziowej lub przeciwpożarowej, z pozostawieniem min. 75% brzegów zbiorników o charakterze naturalnym;
- zakaz osuszania torfowisk, mokradeł, zbiorników wodnych itp.; podejmowanie i prowadzenie wszelkich prac melioracyjnych wyłącznie w uzgodnieniu z Dyrekcją Parku;
  - ograniczenie wykorzystywania zasobów wód podziemnych na skalę dostosowania do tempa odnawiania się, a tam gdzie jest to możliwe przeniesienie ujęć poza zlewnię Parku;
  - zakaz odprowadzania do wód lub do gleby nieoczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków;
  - zalecenie wyznaczenia stref ochronnych dla grupowych ujęć wód podziemnych;
  - zalecenie propagowania i popierania:
    - rozwoju wytwórczości i usług wspierających ekologiczne formy i metody gospodarowania,
    - tendencji powiększania powierzchni gospodarstw w rejonach najbardziej przydatnych rolniczo,
  - zasadę zachowania walorów krajobrazowych poprzez:
    - ochronę naturalnej rzeźby terenu;
    - ochronę szaty roślinnej;
    - ochronę istniejącego układu wodnego;
    - ochronę sfery ekspozycji widokowych;
    - odnowę i eksponowanie wartości kulturowych i historycznych;
    - rozwój funkcji turystyczno-krajoznawczej, wyznaczenie i organizację węzłów wejściowych do Parku.

#### **REZERWAT PRZYRODY „JEZIORO KIELPIŃSKIE”**

*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 Kielpińskie” – 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 obrębów 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 grodzenia i zabudowy.

#### **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)*

Rezerwat „Ławice Kiełpińskie” obejmuje wyspy, piaszczyste łachy 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 uszkodzenia 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:

- uprawienia żeglugi i spławu

### **1.2.2. PRZEPISY 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,

Woj

- 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;

*Wol*

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 skarpi 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,

Woj

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 jednorodzinną 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

### **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 grodzenia terenów leśnych z wyjątkiem służących gospodarce leśnej.

Wol

### **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:

<b>nr rej.</b>	<b>opis</b>	<b>miejsowość</b>	<b>lokalizacja</b>
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. Wesoła 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*

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

*Woj*



*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).*

Do wód otwartych położonych w granicach administracyjnych Miasta i Gminy Łomianki zalicza się:

- Wisłę;
- Jezioro Kiełpińskie (rezerwat przyrody);
- Jezioro Dziekanowskie;
- Jezioro Fabryczne;
- Jezioro Pawłowskie.

Szczegółowe wytyczne dotyczące wód powierzchniowych zawarte są w Planie 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 3.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 95.16.78) z późniejszymi zmianami.*

Kwestie związane ze zmianą przeznaczenia gruntów leśnych reguluje Plan Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK), wykluczając poza obszarami tzw. strefy zurbanizowanej 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).*

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 Planie Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego w sprawie utworzenia WOChK.

Zakazuje się także wszelkich działań mogących przyczynić się do obniżenia na tych terenach zwierciadła wód gruntowych.

W6 11

## 2. LOKALNE WARTOŚCI ZASOBÓW 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 młodopleistoceńskich teras akumulacyjnych w części środkowej i zachodniej oraz holocenińska dolina Wisły. W pierwszej z tych jednostek, będącej najwyższym poziomem hipsometrycznym, podłoże budują serie zdyslokowanych ilów plioceńskich, 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 międzywalem 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 Kiełpińskie 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 Kampinowska (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 Kampinowska. 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 powodzią 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 zanieczyszczane 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 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 Plan 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 Planem 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

W011



powódź czy konieczność ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz roślinności, jak i wynikające z walorów i zasobów tej jednostki, uwarunkowania wewnętrzne. Należy przyjąć zasadę nie wprowadzania 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 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 międzywałę 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).

*Woj*

## **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 (scalania i podział 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.

W układzie kierunkowym przewidywane jest:

- podniesienie trasy tranzytowej Warszawa - Gdańsk do parametrów trasy szybkiego ruchu;
  - 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 pełniącą 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, zieleń 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: Brukowa, Warszawska (na odcinku poza strefą centralną), Sierakowska, Akacyjowa, 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.
- **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 gminy: część ulicy Warszawskiej, Poziomkowa, Zagórze, Armii Poznań, Brzegowa, Miła i Rolnicza.

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

*No 11*

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

(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:
  - 1 miejsce na rodzinę w zabudowie mieszkaniowej,
  - 1 miejsce na 25 m<sup>2</sup> pow. użytkowej w zabudowie handlowej i usługowej;
  - 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.



## 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.

### 7.1. Zasilanie w energię elektryczną

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.

### 7.2. Zaopatrzenie w wodę, odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

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 m<sup>3</sup>/h; gdyby okazało się, że na zagospodarowanym terenie niemożliwe będzie osiągnięcie takiej wydajności, konieczne będzie połączenie Łomianek z systemem wodociągowym m. Warszawy i dokonywanie zakupów odpowiednich ilości wody;
- budowy nowej oczyszczalni zlokalizowanej w północnej części gminy o przepustowości ok. 4500 m<sup>3</sup>/d z odprowadzeniem oczyszczonych ścieków do Wisły;
- budowy układu przesyłu wody i odprowadzania ścieków z obszarów rozwojowych (układy magistralne i kolektory);

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

### **7.3. Regulacja stosunków wodnych**

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

### **7.4. Zaopatrzenie w ciepło i gaz**

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 m<sup>3</sup>/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.

### **7.5 Rozbudowa sieci telekomunikacyjnej**

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

### **7.6. Unieszkodliwianie odpadów**

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).

### **7.7 Priorytety rozwoju**

- 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;

### **7.8. 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 m. 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<sup>o</sup> gazu i sieci na terenach wiejskich.

## 8. POLITYKA PLANISTYCZNA

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

### 8.1. POLITYKA DOPEŁNIEŃ

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

STREFĘ 5 - ZIELONE FRONTY

- 5.1 - Dziekanów Nowy, Dziekanów Polski, Dziekanów Leśny, Kiełpin, Łomianki Dolne
- 5.2 - Sadowa
- 5.3 - Dąbrowa Zachodnia, Dąbrowa Leśna.

STREFĘ 7 - MIEJSKA,

- 7.1 - Łomianki, Dąbrowa Zachodnia, Dąbrowa Leśna, Buraków  
z wyłączeniem jednostki 7.2 - Dąbrowa Leśna;

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:

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

„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.”

Wydzielenia dróg i zasady podziału powinny nawiązywać do pełnego kwartału ograniczonego istniejącymi drogami.

b) Obowiązkowe sporządzenie MPZP wraz z niezbędną procedurą 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.

## **8.2. POLITYKA PRZEKSZTAŁCENÍ**

Dla następujących jednostek wskazanych do polityki przekształceń (P.P.)

STREFA 6 - PRZEDMIEJSKA

6.2 - Kiełpin

STREFA 7 - MIEJSKA

7.2 - Dąbrowa Leśna

STREFA 9 - CENTRALNA - NIECIĄGŁA

9.5 - Centrum Ogólnomiejskie

zaleca się: 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).

## **8.3. POLITYKA REHABILITACJI**

W celu poprawy standardów funkcjonowania (komunikacja i uzbrojenie) jednostki

6.1 - Dziekanów Leśny niezbędne jest opracowanie programu naprawczego w oparciu o koncepcje racjonalnego funkcjonowania obszaru.

## **8.4. POLITYKA KREACJI**

Dla następujących stref i jednostek:

STREFA 8 - ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

8.1 - Dziekanów Polski - wschód

- 8.2 - Dziekanów Polski - południe
- 8.3 - Dziekanów Polski - północ
- 8.4 - Dziekanów Polski - zachód
- 8.5 - Dziekanów Nowy - zachód
- STREFA 9 - CENTRALNA NIECiąGŁA
  - 9.2 - Sadowa
  - 9.3 - Dziekanów Polski
  - 9.4 - Kiełpin
  - 9.5 - Buraków

charakteryzujących się niewielkim stopniem zabudowania, 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”. 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.

## **8.5. POLITYKA OCHRONNA**

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) obowiązują ustalenia planów ochrony.

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 zabezpieczenie przeciwpowodziowe całej gminy oraz określenie uwarunkowań realizacji tamy bocznej i innych przeciwpowodziowych urządzeń hydrotechnicznych i budowli towarzyszących.

W611

Dla STREFY 3 – OBSZAR BUFOROWY KPN obowiązuje sporządzenie MPZP, którego celem byłoby uporządkowanie stosunków własnościowych oraz zasad zabudowy strefy stykowej KPN – zurbanizowane pasmo łomiankowskie.

#### **8.6. OBSZARY PROBLEMOWE**

Jako jedyny obszar problemowy wyznaczono jednostkę 4.3 – Łomianki Dolne. Jest to obszar położony w Dolinie Łomiankowskiej, dla którego zaleca się opracowanie programu mapowego opartego o badania specjalistyczne.

W011

## **CZĘŚĆ III**

# **KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**



## **1. SYSTEM ODNIESIEŃ PRZESTRZENNYCH**

Ustalenia szczegółowe mają charakter rozwiniętej syntezy i odniesione są do stref i jednostek wyznaczonych na rysunku nr 1 sporządzonym w skali 1:10 000.

Pełny wykaz stref i jednostek, który przypisano w tabeli zasady ochrony i zasady zagospodarowania, zawiera poniższe zestawienie:

Strefy o dominującym przeznaczeniu na cele związane z ochroną środowiska

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

- 1.1 – obszar międzywała
- 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
- 3.3 – Dziekanów Leśny
- 3.4 – Kiełpin, Dąbrowa Zachodnia

### **STREFA 4 – DOLINA ŁOMIANKOWSKA**

- 4.1 – Dziekanów Polski, Dziekanów Leśny, Kiełpin, Kępa Kiełpińska, Łomianki Dolne
- 4.2 – Dziekanów Nowy, Dziekanów Polski, Dziekanów Leśny, Kiełpin, Łomianki Dolne, Buraków
- 4.3 - Łomianki Dolne

Strefy o dominującym przeznaczeniu na cele zabudowy

### **STREFA 5 – ZIELONE FRONTY**

- 5.1 – Dziekanów Nowy, Dziekanów Polski, Dziekanów Leśny, Kiełpin, Łomianki Dolne
- 5.2 – Sadowa
- 5.3 – Dąbrowa Zachodnia, Dąbrowa Leśna

### **STREFA 6 - PRZEDMIEJSKA**

- 6.1 – Dziekanów Leśny
- 6.2 – Kiełpin

### **STREFA 7 - MIEJSKA**

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

W011

## **STREFA 8 – ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ**

- 8.1 – Dziekanów Polski – wschód
- 8.2 – Dziekanów Polski – południe
- 8.3 – Dziekanów Polski – północ
- 8.4 – Dziekanów Nowy – wschód
- 8.5 – Dziekanów Nowy – Zachód

## **STREFA 9 – CENTRALNA-NIECIĄGŁA**

- 9.1 – Dziekanów Nowy
- 9.2 – Sadowa
- 9.3 – Dziekanów Polski
- 9.4 – Kielpin
- 9.5 – Centrum Ogólnomiejskie
- 9.6 - Buraków

## KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ – ZALECENIA

STREFY I JEDNOSTKI - CHARAKTERYSTYKA	ZASADY OCHRONY	ZASADY ZAGOSPODAROWANIA
<p>1.</p> <p><b>STREFA 1 – KORYTARZ EKOLOGICZNY WISŁY</b></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 przylegającym 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"> <li>obszarze węzłowym o znaczeniu międzynarodowym – EKONET Polska;</li> <li>strefie rezerwatowej;</li> <li>Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, w strefie szczególnej ochrony ekologicznej;</li> <li>obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią.</li> </ul> <p>Objęta w znaczącej części ochroną rezerwatową stanowi element korytarza ekologicznego o znaczeniu międzynarodowym.</p> <p>Powierzchnia 697 ha.</p> <p><b>Jednostki:</b></p> <p>1.1. Obszar międzywala.</p> <p>1.2. Pas techniczny wału przeciwpowodziowego szerokości ok. 120 m.</p>	<p>2.</p> <p><b>Funkcja dominująca</b> - ochronna o randze krajowej.</p> <p><b>Ochrona wartości przyrodniczych.</b></p> <p>W rejonie międzywala Wisły obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych oraz służących rekreacji i turystyce.</p> <p>Dla międzywala Wisły z wałem przeciwpowodziowym przyjęto: ochronę istniejącej sieci wód powierzchniowych, zakaz odprowadzania do wód lub do gleby nie oczyszczonych lub niedostatecznie oczyszczonych ścieków, oraz zakaz zabudowy z wyjątkiem urządzeń hydrotechnicznych oraz sezonowych służących rekreacji i turystyce.</p>	<p>3.</p> <p><b>Funkcja dopełniająca</b> – turystyka krajoznawcza i specjalistyczna związana z rekreacją wodną i przyrodniczą (wędrówki piesze, rowerowe, wędkarstwo).</p> <p><b>Zagospodarowanie:</b></p> <p>(1) turystyczne, związane z rekreacją codzienną, weekendową oraz dydaktyczną winno uwzględnić 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"> <li>przewiduje się realizację tamy bocznej trwale chroniącej gminę,</li> <li>dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, w tym komunikacji dla ruchu lokalnego,</li> <li>zaleca się ochronę stref ekspozycji widokowych.</li> </ul>

16/11

<p><b>Rezerwat „Ławice Kiełpińskie”</b> obejmuje wyspy, piaszczyste łachy oraz wody płynące rzeki Wisły o łącznej powierzchni 803 ha położone w gminach Łomianki, Warszawa – Białołęka 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"> <li>• oznaczone w ewidencji gruntów wsi Łomianki Dolne jako działka nr 88 – o powierzchni 103,75 ha;</li> <li>• oznaczone w ewidencji gruntów wsi Kępa Kiełpińska jako działka nr 2 – o powierzchni 75,81 ha;</li> <li>• oznaczone w ewidencji gruntów wsi Dziekanów Polski jako działka nr 12 – o powierzchni 83,65 ha;</li> <li>• oznaczone w ewidencji gruntów wsi Dziekanów Nowy jako działka nr 255 – o powierzchni 64,69 ha.</li> </ul>	<p><b>Ochrona rezerwatowa</b></p> <p>Na obszarze rezerwatu przyrody „Ławice Kiełpińskie” zabrania się:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) polowania, chwytania, poszenia i zabijania dzikich żyjących zwierząt, niszczenia nor i legowisk zwierzęcych, gniazd ptasich i wyierania jaj, z wyjątkiem wędkowania oraz prowadzenia gospodarki rybackiej zgodnej z planem ochrony;</li> <li>(2) pozyskiwania, niszczenia lub uszkodzenia drzew i innych roślin, z wyjątkiem przypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego, ujętych w planie ochrony;</li> <li>(3) zmiany stosunków wodnych;</li> <li>(4) palenia ognisk;</li> <li>(5) zakłócania ciszy;</li> <li>(6) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczania wód, gleby oraz powietrza;</li> <li>(7) wstępu na tereny rezerwatów przyrody;</li> </ol> <p>Zakazy, o których mowa wyżej, nie dotyczą:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(1) prowadzenia badań naukowych za zgodą wojewody;</li> <li>(2) prowadzenia akcji ratowniczej (w tym akcji przeciwpowodzowej i przeciwozarowej);</li> <li>(3) wykonywania zadań z zakresu obronności państwa;</li> <li>(4) utrzymywania koryta rzeki, międzywala oraz konserwacji wałów i remontów urządzeń wodnych;</li> <li>(5) wycinania wikliny w terminach uzgodnionych z wojewodą;</li> <li>(6) regulacji wód, a w szczególności regulacji głównego koryta rzeki, po uzgodnieniu sposobu wykonania robót z wojewodą;</li> <li>(7) uprawiania żeglugi i splawu;</li> <li>(8) wykonywania zabiegów ochronnych, hodowlanych i pielęgnacyjnych za zgodą Ministra Środowiska, udzielaną w przypadku potrzeby likwidacji zagrożeń ochraniającej przyrody, nie ujętych w planie ochrony.</li> </ol> <p><b>Zagrożenia powodziowe</b></p> <p>Wskazania ochronne dotyczące międzywala obejmują:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>(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;</li> <li>(2) zakaz budowy elementów infrastruktury technicznej, takich jak: drogi kołowe, linie energetyczne i kablowe, rurociągi, instalacje sanitarne itp., z wyjątkiem obiektów związanych z</li> </ol>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

16/11

<p>przekraczaniem koryta rzeki, ujęciami wody i wylotami ścieków, pod warunkiem zachowania wymaganych zasad bezpieczeństwa mogących – 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"> <li>• świadomości, że teren jest okresowo zalewany i będzie przez niego przechodziła wielka woda i lód, a więc mogą być narażone na uszkodzenie;</li> <li>• zachowaniu, w możliwie najwyższym stopniu, korzystnych warunków przyrodniczych.</li> </ul>	<p>Calkowity zakaz prowadzenia jakichkolwiek inwestycji poza związanymi z funkcją ochronną.</p> <p>Szlaki turystyczne istotne dla systemu powiązań gminy Łomianki wyznaczono na rysunkach nr 1 i 2.</p>
<p>przekraczaniem koryta rzeki, ujęciami wody i wylotami ścieków, pod warunkiem zachowania wymaganych zasad bezpieczeństwa mogących – 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"> <li>• świadomości, że teren jest okresowo zalewany i będzie przez niego przechodziła wielka woda i lód, a więc mogą być narażone na uszkodzenie;</li> <li>• zachowaniu, w możliwie najwyższym stopniu, korzystnych warunków przyrodniczych.</li> </ul>	<p><b>Wyłączna funkcja</b> - ochronna o randze krajowej.</p> <p>(1) obowiązuje pełna ochrona naturalnych zasobów, walorów i procesów przyrodniczych;</p> <p>(2) całkowity zakaz wprowadzania jakichkolwiek nowych inwestycji;</p> <p>(3) obszar ten nie może być uwzględniony przy ustalaniu innych, niż ochronne funkcjach terenu.</p> <p>(4) sukcesywne eliminowanie wszelkich form zagospodarowania nie związanego bezpośrednio z Parkiem, z wyłączeniem terenów nie przeznaczonych do wykupu.</p> <p>(5) ochrona walorów krajobrazowych.</p> <p>(6) ochrona i ucyfelenienie wartości kulturowych i historycznych.</p> <p>(7) sterowanie ruchem turystycznym na wyznaczonych szlakach i w oparciu o bramy wejściowe.</p> <p>(8) 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><b>STERFA 2 – CZĘŚĆ KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO</b>, wchodząca w obręb gminy Łomianki obejmuje 563 ha. Obligatoryjne ustalenia dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego sformułowane zostały w Planie Ochrony KPN zatwierdzonym na lata 1997 – 2016.</p>	

Wł 11

1.	2.	3.
<p><b>STREFA 3 – OBSZAR BUFOROWY KPN wchodzący w strefę ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu</b> – 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 zainwestowaniem a granicą wschodnią KPN.</p> <p>Powierzchnia 153 ha.</p> <p>Jednostki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>3.1 Sadowa</li> <li>3.2 Dziekanów Polski</li> <li>3.3 Dziekanów Leśny</li> <li>3.4 Kiełpin i Dąbrowa Zachodnia</li> </ul>	<p><b>Funkcja dominująca</b> - 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"> <li>• strefy ochronnej (otuliny) KPN,</li> <li>• strefy ochrony urbanistycznej WOChK.</li> </ul>	<p><b>Funkcja dopełniająca</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- usługi metropolitalne,</li> <li>- zabudowa rezydencjonalna,</li> <li>- organizacja bram wejściowych do Parku,</li> <li>- sport i turystyka</li> </ul> <p><b>Zagospodarowanie</b></p> <p>(1) We wszystkich jednostkach dopuszcza się nową zabudowę typu rezydencjonalnego - zalecany standard:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• minimalna powierzchnia parceli 2.500 m<sup>2</sup>,</li> <li>• max. front parceli 25 m;</li> <li>• linia zabudowy 100 m od granicy KPN.</li> </ul> <p>(2) W strefie przyparkowej Dziekanowa niezbędne scalenie dotychczasowych podziałów.</p> <p><b>Polityka przestrzenna i planistyczna.</b></p> <p>(1) Obowiązkowe sporządzenie planu miejscowego dla jednostek 3.1; 3.3 oraz przeprowadzenie pełnej procedury scalenia i podziału nieruchomości wg zaleconych standardów;</p> <p>(2) Niezbędne wykonanie planu miejscowego, który przesądzi o możliwości wydzielenia 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><b>STREFA 4 – DOLINA ŁOMIAŃKOWSKA</b></p> <p>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.</p>	<p><b>Funkcja dominująca</b> - ochronna o randze krajowej.</p> <p><b>Ochrona wartości przyrodniczych (2,3)*:</b></p> <p>(1) ewent zmiana przeznaczenia gruntów wyłącznie zgodnie z Planem Ochrony KPN.</p> <p>(2) zasada zachowania walorów krajobrazowych poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ochronę naturalnej rzeźby terenu;</li> <li>- ochronę szaty roślinnej;</li> </ul>	<p><b>Funkcja dopełniająca</b> - rolnictwo i obsługa ruchu turystycznego.</p> <p><b>Zagospodarowanie.</b></p> <p>W obrębie wyróżnionych jednostek dopuszcza się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• część jedn. 4.1 - Dziekanów Polski - rozwój gospodarstw proturystycznych;</li> <li>• część jedn. 4.1 - Kępa Kiepińska - Kiełpin -</li> </ul>

*Abel*

<p>Pozostała część doliny użytkowana jest rolniczo. Strefa leży w całości w:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obszarze węzłowym ECONET Polska o znaczeniu międzynarodowym;</li> <li>• otulinie Kampinoskiego Parku Narodowego;</li> <li>• Warszawskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;</li> <li>• obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią wodą stuletnią.</li> </ul> <p>Ochroną rezerwatową objęte jest „Jezioro Kiepińskie” - obszar starorzeczka 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 starorzeczka 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. Kiepińskie (pow. 6,90 ha) oraz łąki, pastwiska i grunty orne pasa przybrzeżnego (pow. 13,64 ha), oznaczone na mapach ewidencyjnych obrębu Kiepin 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 Kiepin Poduchowny jako działki nr 44-48, 49/1, 50-76, 91-94, 113-134.</p> <p>Powierzchnia 766 ha.</p> <p>Jednostki:</p> <p>4.1 Dziekanów Polski, Dziekanów Leśny, Kiepin, Kępa Kiepińska, Łomianki Dolne</p> <p>4.2 Dziekanów Nowy, Dziekanów Polski, Dziekanów Leśny, Kiepin, Łomianki Dolne</p> <p>4.3 Łomianki Dolne</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ochronę istniejącego układu wodnego;</li> <li>- ochronę stref ekspozycji widokowych;</li> <li>- odnowę i eksponowanie wartości kulturowych i historycznych;</li> </ul> <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 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;</p> <p>(5) zakaz osuszania torfowisk, mokradeł, zbiorników wodnych itp.; podejmowanie i prowadzenie wszelkich prac melioracyjnych wyłącznie w uzgodnieniu z Dyrekcją Parku;</p> <p>(6) 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><b>Ochrona rezerwatowa</b></p> <p>Na terenie rezerwatu zabrania się m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wycinania drzew i pobierania użytków drzewnych, z wyjątkiem wypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego;</li> <li>• zmiany stosunków wodnych, jeżeli mogłyby w sposób istotny naruszyć warunki ekologiczne;</li> <li>• wznoszenia budowli oraz zakładania i budowy urządzeń komunikacyjnych i technicznych;</li> <li>• zmiany dotychczasowego użytkowania gruntów rolnych, trwałego grodzenia i zabudowy.</li> </ul> <p><b>Zagrożenia powodziowe</b></p> <p>W celu ochrony strategicznych urządzeń komunalnych przed potencjalnym zagrożeniem powodzią należy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zabezpieczyć ujęcie wody poprzez wybudowanie odpowiednich urządzeń hydrotechnicznych;</li> <li>• zabezpieczyć oczyszczalnię, likwidując możliwość rozlania ścieków na pobliskie tereny;</li> <li>• poinformować mieszkańców o niebezpieczeństwie zalania powodzią.</li> </ul>	<p>obsługa nadwiślańskiego ruchu turystycznego oraz sportu i edukacji</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• w pozostałych jednostkach strefy użytki zielone tworzące ciąg ekologiczny wskazywane są do rekreacji czynnej (golf);</li> <li>• jedn. 4.3 przy ulicy Fabrycznej wymaga rekultywacji w celu zmniejszenia skażenia gleby i podglebia ze względu na zagrożenia ujęć wody (arsen i chrom).</li> </ul> <p><b>Polityka przestrzenna i planistyczna</b></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"> <li>• konkretyzacji obszarów potencjalnego zagrożenia powodzią na pełnowartościowych materiałach sytuacyjno – wysokościowych;</li> <li>• projektów technicznych zadań modernizacyjnych zabezpieczających przed powodzią;</li> <li>• sporządzenia ocen wpływu inwestycji na środowisko przy każdym działaniu inwestycyjnym;</li> <li>• zagwarantowanie dostępu do punktów czerpania wody z naturalnych zbiorników dla celów przeciwożarowych;</li> </ul> <p>(2) Niezbędne przeprowadzenie analiz technicznych i ocen oraz realizacji zabezpieczających przed skutkami ewentualnego zalewu:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• istniejącego ujęcia wody;</li> <li>• istniejącej oczyszczalni ścieków;</li> <li>• stacji redukcyjnej gazu.</li> </ul> <p>(3) Zalecone sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całej strefy łącznie z jednostką 1.2 ze względu na zabezpieczenie przeciwpowodziowe terenu całej gminy oraz uwarunkowania realizacji tamy bocznej i innych towarzyszących przeciwpowodziowych budowli i urządzeń hydrotechnicznych.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

4.3

<p>1.</p> <p><b>STREFA 5 – ZIELONE FRONTY</b>  Tworzy ją pasmo biegnące wzdłuż Doliny Łomiankowskiej szerokości 400 ÷ 700 m, wskazywane do rozwoju budownictwa mieszkaniowego rezydencjonalnego 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, 5.3 oraz w całości 5.2).</p> <p>Powierzchnia 578 ha.</p> <p>Jednostki:  5.1 Dziekanów Nowy, Dziekanów Polski,  Dziekanów Leśny, Kiełpin,  Łomianki Dolne,  5.2 Sadowa,  5.3 Dąbrowa Leśna</p>	<p>2.</p> <p><b>Funkcja dopełniająca</b> - 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;  (2) zalecenie priorytetowego traktowania rozwoju technicznej infrastruktury ochrony środowiska (kanalizacja, gazyfikacja, systemowe rozwiązania gospodarki odpadami);  (3) dopuszczenie wyłącznie jednorodzinnego budownictwa mieszkaniowego;  (4) zalecenie zachowania i ochrony układu istniejących drobnych płątów leśnych, dążenie do zwiększenia ich powierzchni i przestrzennej ciągłości;  (5) 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>3.</p> <p><b>Funkcja dominująca</b>  - mieszkaniowa rezydencjonalna.</p> <p><b>Zagospodarowanie</b> - zabudowa rezydencjonalna  (1) Ustala się następujące standardy:  • min. wielkość parceli 1,2 tys. m<sup>2</sup>; z zachowaniem istniejących podziałów  • zalecany front parceli 30 ÷ 35 m;  • intensywność l netto max. 0,2;  • udział powierzchni biologicznie czynnej 70%;  • zaleca się przemienną linię zabudowy;  • wysokość zabudowy - 2 kondygnacje;  (2) Zaleca się maskowanie zielenią ogrodzeń frontów (przedniego i tylnego parceli), preferuje się wygrozdzenia żywopłotowe;  (3) Parcele narożnikowe winny mieć właściwie rozwiązane dwa fronty;  (4) Zalecane utrzymanie dominującego kolorytu, stałego dla wszystkich elementów zagospodarowania rezydencji (obiekty mieszkalne, pomocnicze, ogrodzenia, mała architektura), nawiązującego do koloru materiałów „wspajających” zabudowę w krajobraz naturalny (drzewo, cegła, dachówka ceramiczna).</p> <p><b>Polityka przestrzenna.</b>  (1) Zalecane sporządzenie planów miejscowych dla terenów nierozparcelowanych.</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------



<p>1.</p> <p><b>STREFA 6 PRZEDMIEJSKA</b> obejmuje pasmo zurbanizowane wsi Dziekanów Leśny oraz Kiełpin. Obszar w całości położony w strefie ochronnej KPN.  Powierzchnia 176 ha.  Jednostki: 6.1 Dziekanów Leśny 6.2 Kiełpin</p>	<p>2.</p> <p><b>Funkcja dopełniająca</b> - ochronna o znaczeniu lokalnym.  <b>Ochrona środowiska</b> (1) W obszarze zurbanizowanym Plan Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego przewiduje liberalizację zakazów i ograniczeń. Dopuszcza się nową zabudowę wraz z nieuciążliwymi usługami. Plan Ochrony Parku wprowadza jako wymóg w stosunku do nowych inwestycji, procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni działki. W przypadku działki mieszkaniowej minimum 60% w przypadku działki usługowej 40% całkowitej jej powierzchni. (2) Zaleca się intensywny rozwój technicznej infrastruktury ochrony środowiska. (3) Wzdłuż drogi nr 7 w jej istniejącym i projektowanym przebiegu zaleca się realizację „zielonych” osłon dźwiękochłonnych.  Ponadto obowiązują ustalenia dla strefy ochronnej KPN.</p>	<p>3.</p> <p><b>Funkcja dominująca</b> - mieszkaniowa z dopuszczeniem wielofunkcyjności wszędzie tam, gdzie nie ma przeciwwskazań środowiskowych, społecznych lub ekonomicznych wskazujących na możliwość pogorszenia jakości przestrzeni i warunków jej użytkowania.  <b>Zagospodarowanie</b> (1) Zaleca się zahamowanie nieefektywnej gospodarki terenami przez jednostkowe parcelacje „zagonowe” poprzez:  <ul style="list-style-type: none"> <li>• opracowanie koncepcji racjonalnego funkcjonowania obszaru;</li> <li>• scalenie i podział nieruchomości (Rozdział 2 Ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997r.);</li> <li>• urządzenie dróg lokalnych.</li> </ul> (2) Dla zabudowy mieszkaniowej minimalna pow. parceli 800 m<sup>2</sup>, szerokości frontu parceli 20 ÷ 25 m i intensywności I netto = 0,2 ÷ 0,3.</p>
<p>1.</p> <p><b>STREFA 7 – MIEJSKA</b> obejmuje obszar miasta z wyłączeniem części Dąbrowy oraz stref centralnych. Położona w całości w strefie ochronnej KPN.</p>	<p>2.</p> <p><b>Funkcja dopełniająca</b> - ochronna o znaczeniu lokalnym.  <b>Ochrona środowiska</b> (1) Dla obszaru Miasta Łomianki Plan Ochrony</p>	<p>3.</p> <p><b>Polityka przestrzenna i planistyczna</b> (1) Obowiązkowe sporządzenie planu miejscowego dla jednostki Kiełpin oraz przeprowadzenie pełnej procedury scalania i podziału nieruchomości w celu zwiększenia efektywności użytkowania terenów uzbrojonych oraz właściwej obsługi komunikacyjnej;</p> <p><b>Funkcja dominująca</b> - mieszkaniowa z dopuszczeniem wielofunkcyjności wszędzie tam, gdzie nie ma przeciwwskazań środowiskowych, społecznych lub ekonomicznych wskazujących na możliwość pogorszenia</p>

10/11

<p>Powierzchnia 439 ha.</p> <p>Jednostki 7.1 Łomianki, Dąbrowa Leśna, Dąbrowa Zachodnia Buraków 7.2 Dąbrowa Leśna</p>	<p>Kampinoskiego Parku Narodowego przewiduje liberalizację zakazów i ograniczeń. W granicach miasta dopuszcza się nową zabudowę wraz z nieuciążliwymi usługami. Plan Ochrony Parku wprowadza jako wymóg w stosunku do nowych inwestycji, procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni działki. W przypadku działki mieszkaniowej minimum 60%, a w przypadku działki usługowej minimum 40%.</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>jakości przestrzeni i warunków jej użytkowania.</p> <p><b>Zagospodarowanie</b></p> <p>(1) Intensyfikacja i porządkowanie zagospodarowania;  (2) Dopelnienie pustek miejskich;  (3) Zahamowanie podziałów nie efektywnie wykorzystujących tereny uzbrojone lub przewidywane do uzbrojenia;  (4) Zalecany standard dla strefy miejskiej:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• powierzchnia parceli 400 ÷ 500 m,</li> <li>• szerokość frontu parceli 20 ÷ 25 m,</li> <li>• zalecana intensywność I netto min. = 0,5.</li> </ul>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*W61*

<p><b>STREFA 8 - ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ</b></p> <p>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><b>Jednostki:</b></p> <p>8.1. Dziekanów Polski 8.2. Dziekanów Polski 8.3. Dziekanów Polski 8.4. Dziekanów Nowy 8.5. Dziekanów Nowy</p>	<p><b>Funkcja dopełniająca</b> - ochrona o znaczeniu lokalnym</p> <p><b>Ochrona środowiska</b></p> <p>Zakazuje się:</p> <p>(1) lokalizowania nowych lub rozbudowy istniejących inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi;</p> <p>(2) lokalizacji nowych cmentarzy;</p> <p>(3) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi;</p> <p>(4) odprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych.</p> <p>Obowiązują pozostałe ustalenia dla strefy ochronnej KPN.</p>	<p><b>Funkcja dominująca</b> - mieszkaniowo - usługowa</p> <p><b>Zagospodarowanie</b></p> <p>(1) <b>Dominującym</b> użytkowaniem w obszarze byłego "korytarza ekologicznego" będą zespoły mieszkaniowe o zróżnicowanym charakterze, spełniające jednak warunki określone w Planie Ochrony KPN. Preferowane są zespoły mieszkaniowe:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- małych domów jednorodzinnych i wielorodzinnych o niskiej intensywności zabudowy,</li> <li>- zabudowy jednorodzinnej na działkach min. 1000 m. kwadratowych.</li> <li>- zabudowy rezydencjonalnej na dużych działkach min. 2500 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>określone w załączonym modelu zagospodarowania, przy zachowaniu 70% pow. biologicznie czynnej.</p> <p>(2) <b>Dopełniającym</b> użytkowaniem strefy będą obiekty obsługujące mieszkańców (szkoły, przedszkola, przychodnie zdrowia, obiekty kultury i administracji, świątynie, poczty, podstawowe obiekty handlu, gastronomii, rzemiosła, sportu, rekreacji).</p> <p><b>Polityka przestrzenna i planistyczna.</b></p> <p>(1) Minimalny obszar przewidziany do zorganizowanej działalności inwestycyjnej powinny oscylować w granicach 10,0 - 15,0 ha, zgodnie z wyznaczonymi granicami na rys. nr 1;</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) Obowiązkowe sporządzenie m.p.z.p. o minimalnym zakresie przestrzennym zgodnie z granicami „obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej” wyznaczonymi na rys. nr 1;</p> <p>(4) Zakaz wydawania pozwoleń budowlanych do czasu uchwalenia m.p.z.p.</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*W61*

1.	2.	3.
<p><b>STREFA 9 – CENTRALNA NIECIĄGŁA</b> 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 - Kiepin; 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>Obszar w całości położony w strefie ochronnej KPN oraz w strefie ochrony urbanistycznej WOChK (jednostka 9.1).</p> <p>Łączna powierzchnia 192 ha.</p>	<p><b>Funkcja dopełniająca</b> - ochronna o znaczeniu metropolitalnym.</p> <p><b>Ochrona środowiska</b></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>Obowiązują pozostałe ustalenia dla strefy ochronnej KPN oraz dla jednostki 9.1 ustalenia strefy ochrony urbanistycznej WOChK.</p>	<p><b>Funkcja dominująca</b> - usługi ponadlokalne o charakterze centrotwórczym.</p> <p><b>Zagospodarowanie</b></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 Kiepin).</p> <p>(2) Obszar przywęzłowy 9.6. Buraków – dopuszcza się lokalizację „parku handlowego”, pod warunkiem ograniczenia łącznej pow. do max. 30.000 m<sup>2</sup> p.c. oraz zaspokojenia potrzeb parkingowych na własnym terenie (10 m.p./100 m<sup>2</sup> p.c. obiektu).</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"> <li>• Dominujące użytkowanie strefy: ponadpodstawowa obsługa ludności i działalności gospodarczej łomiankowskiego pasma zurbanizowanego; pożądane obiekty usługowe: parki handlowe, otoczenie biznesu, banki, hotele, obiekty kultury i rozrywki;</li> <li>• 70% pow. aktywnej biologicznie; I brutto - min. 0,2, I netto (bez parkingów i zieleni parkowej) - max 1,0;</li> <li>• max pow. ogólna 100.000 m<sup>2</sup>; pow. zabudowana max. 50 000 m<sup>2</sup>;</li> <li>• min. 10 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> p.c. usług; przestrzenie parkingowe mogą być zaliczone do pow. biologicznie czynnej pod warunkiem ich odpowiedniego urządzenia (zadrzewienia, itp.);</li> <li>• pozostałe przestrzenie otwarte przeznacza się na założenia placowo - parkowe wskazywane m.in. dla zgromadzeń publicznych i imprez plenerowych; założenie placowe min. 10 000 m<sup>2</sup> dla ok. 5000 równoczesnych użytkowników w szczycie; tereny parkowe z wolnostojącymi obiektami usługowymi (gastronomia, drobny handel).</li> </ul> <p><b>Polityka planistyczna</b></p> <p>Pożądane opracowanie programowo - przestrzenne poprzedzające opracowanie MPZP</p> <p>(1) W strefie potencjalnego centrum ogólnomiejskiego, (9.5) wzdłuż projektowanego ciągu pieszo – jezdni o długości ok. 1200 m</p>

h611

<p>zaleca się:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• powiększenie bezpiecznej przestrzeni publicznej przez wytworzenie pasażu pieszego z zatokami pomiędzy liniami zabudowy istniejącej;</li> <li>• dopełnienie zabudowy usługowej w obrębie własnych parcel do poziomu I netto = 0,5 ÷ 1,0;</li> <li>• przekształcenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usytuowanej wzdłuż pasażu, na cele komercyjne centrotwórcze (handel, gastronomia, hotele itp.);</li> <li>• preferowana zabudowa 2 ÷ 3 kondygnacyjna pierzejowa o szerokości parceli max. 20 ÷ 30 m, I netto min. = 0,5 ÷ 1,0.</li> </ul> <p>W pozostałej przestrzeni Strefy Centralnej dopuszcza się realizację usług o swobodnej lokalizacji. Funkcja mieszkaniowa powinna mieć charakter dopełniającej.</p>	<p><b>Obsługa komunikacyjna</b> potencjalnego centrum ogólnomiejskiego (jednostka 9.5).</p> <p>(1) Docelowy układ komunikacyjny strefy centralnej stanowić będzie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• obwodnica ciągu ulic zbiorczych obszarowych, w tym: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ul. Kolejowa na odcinku od węzła „Buraków” do węzła „Kielpin”;</li> <li>- ulice: Sierakowska, Jedności Robotniczej;</li> <li>- ulica nowoprojektowana (równoległa do Kościelnej Drogi),</li> <li>- ul. Brukowa;</li> </ul> </li> <li>• ciąg ulic lokalnych, do których należą: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ul. Warszawska na odcinku od ul. Brukowej do ul. Sierakowskiej;</li> <li>- ul. Majowa;</li> <li>- ul. Spacerowa;</li> <li>- ul. Baczyńskiego;</li> <li>- część ul. Wiosennej;</li> <li>- ul. Wiślana ;</li> </ul> </li> </ul>	<p>Realizacja obsługi transportowej strefy centralnej tworzona będzie etapami:</p> <p>(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.:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• wytworzenie szerokich ciągów pieszych;</li> <li>• skanalizowanie i spowolnienie ruchu kołowego;</li> <li>• eliminacja miejsc postojowych na jezdni wzdłuż</li> </ul>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

*10/11*

<p>krawężników;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• realizacja parkingów przy obiektach centrotwórczych.</li> </ul> <p>(2) Etap II wymagający realizacji projektowanych ciągów komunikacyjnych, a mianowicie:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• projektowanego ciągu o funkcji i parametrach ulicy zbiorczej (pomiędzy ulicą Wspólną i Chopina) dla przeniesienia miejskiego ruchu tranzytowego;</li> <li>• realizacja systemu ulic lokalnych dla obsługi strefy centralnej;</li> <li>• realizacja parkingów buforowych na przedpolu strefy centralnej.</li> </ul> <p>Do czasu zrealizowania nowych ulic zbiorczych należy zachować dotychczasowy układ komunikacyjny.</p> <p><b>Polityka przestrzenna i planistyczna.</b></p> <p>(1) Obowiązkowe opracowanie planu miejscowego. Celem MPZP byłoby zahamowanie dalszych, degradujących przestrzeń realizacji oraz pozyskanie przestrzeni publicznych o charakterze ogólnomiejskim.</p>	
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

Polityka przestrzenna państwa na obszarze gminy Łomianki wg zaleceń:

(1.)\* Diagnoza stanu zagospodarowania przestrzennego województwa warszawskiego, Warszawa 1997

(2.)\* Plan Ochrony KPN – Synteza, Warszawa 1996

(3)\* Wytyczne dla gmin i innych podmiotów, wynikające z ustaleń Planu Ochrony KPN, Narodowa Fundacja Ochrony Środowiska, Warszawa 1996

(4)\* Wskazania dla Studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin nadwiślańskich – Gmina Łomianki ODGiW, Warszawa 1998

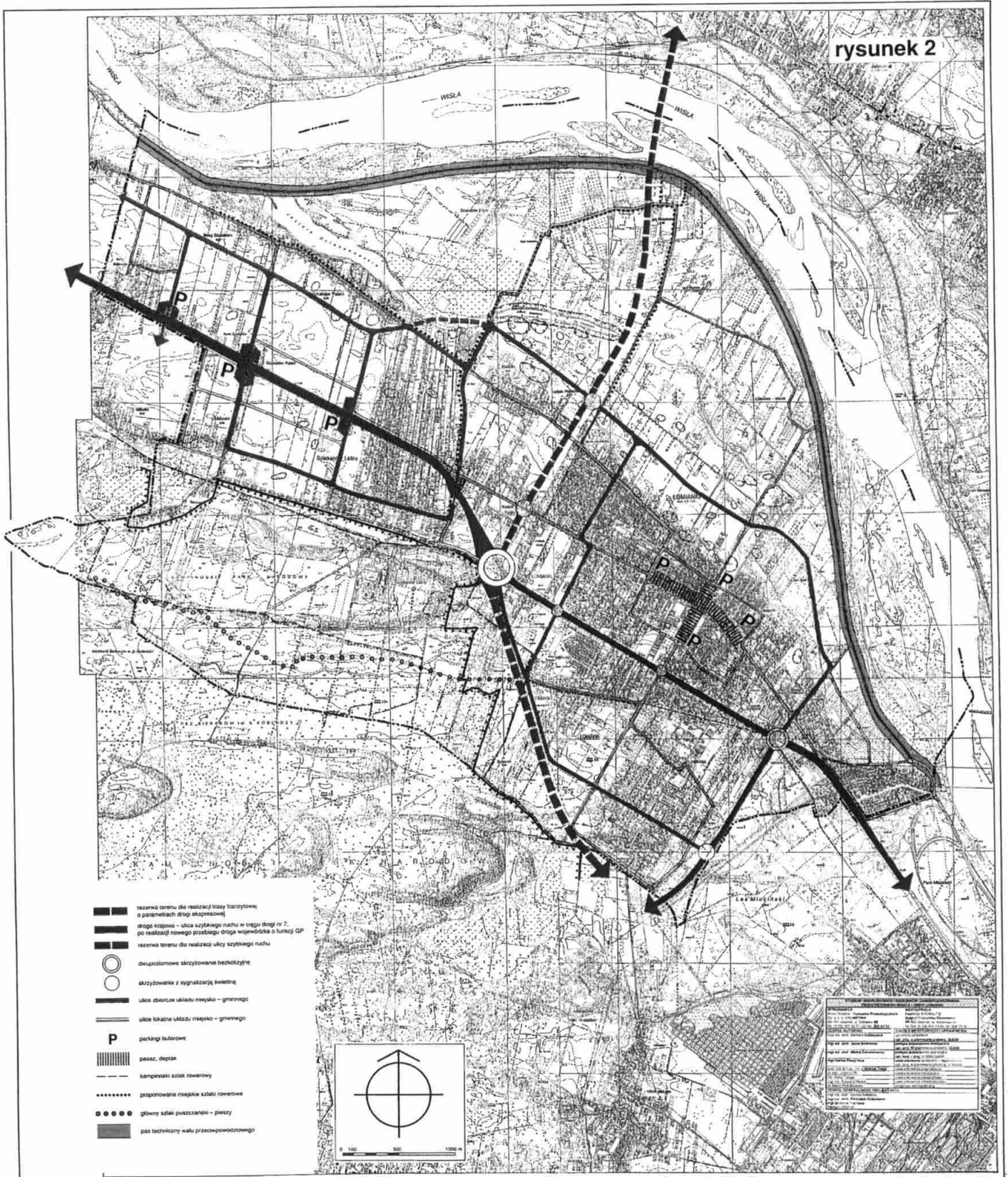
16/1

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŁOMIANKI

KIERUNKI POLITYKI TRANSPORTOWEJ

1:10 000

rysunek 2

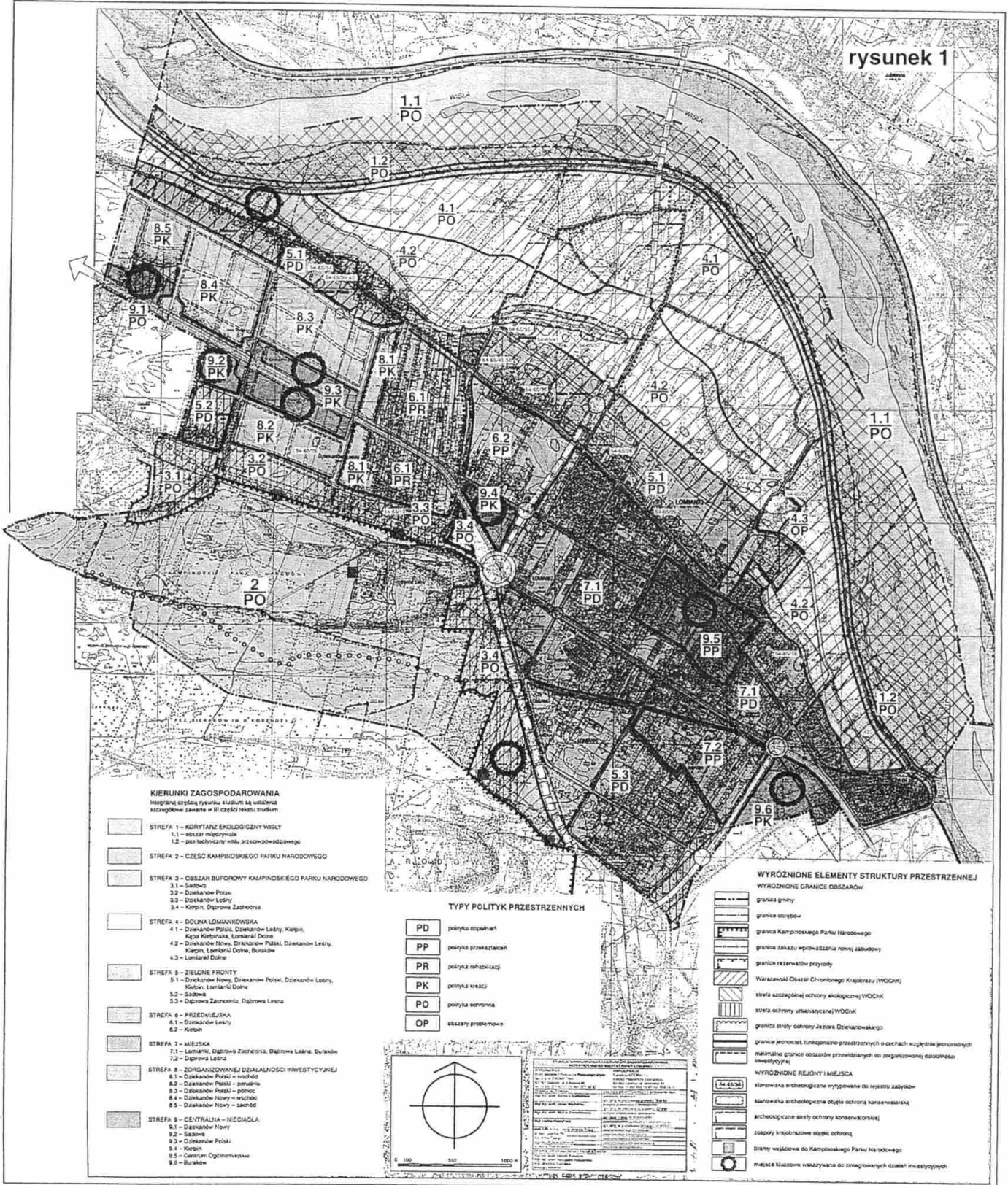


**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŁOMIANKI**

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1:10 000

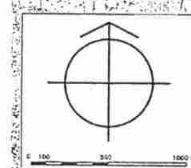
rysunek 1



- KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA**  
Integrację czynniki wypracowane w studium są uwzględniane szczegółowo zawarte w III części tekstu studium
- STREFA 1 – KORYTARZ ENKLODÓCZYNY WISŁY**
    - 1.1 – obszar międzywiesia
    - 1.2 – pas techniczny wlotu przewodowodociągowego
  - STREFA 2 – CZĘŚĆ KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO**
  - STREFA 3 – OBSZAR BUFOROWY KAMPINOSKIEGO PARKU NARODOWEGO**
    - 3.1 – Sądowa
    - 3.2 – Dzielanów-Prasa
    - 3.3 – Dzielanów-Łesny
    - 3.4 – Kiepin, Dąbrowa Zachodnia
  - STREFA 4 – DOLNA ŁOMIANKOWSKA**
    - 4.1 – Dzielanów-Polski, Dzielanów-Łesny, Kiepin, Kępa Kiepinaka, Łomianki Dolne
    - 4.2 – Dzielanów Nowy, Dzielanów-Polski, Dzielanów-Łesny, Kiepin, Łomianki Dolne, Bursaków
    - 4.3 – Łomianki Dolne
  - STREFA 5 – ZIELONE FRONTY**
    - 5.1 – Dzielanów Nowy, Dzielanów-Polski, Dzielanów-Łesny, Kiepin, Łomianki Dolne
    - 5.2 – Sądowa
    - 5.3 – Dąbrowa Zachodnia, Dąbrowa Leśna
  - STREFA 6 – PRZEDMIEŚCIE**
    - 6.1 – Dzielanów-Łesny
    - 6.2 – Kiepin
  - STREFA 7 – MIEJSKA**
    - 7.1 – Łomianki, Dąbrowa Zachodnia, Dąbrowa Leśna, Bursaków
    - 7.2 – Dąbrowa Leśna
  - STREFA 8 – ORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ**
    - 8.1 – Dzielanów Nowy – wschód
    - 8.2 – Dzielanów-Polski – południe
    - 8.3 – Dzielanów-Polski – północ
    - 8.4 – Dzielanów Nowy – wschód
    - 8.5 – Dzielanów Nowy – zachód
  - STREFA 9 – CENTRALNA – NIECIEPŁA**
    - 9.1 – Dzielanów Nowy
    - 9.2 – Sądowa
    - 9.3 – Dzielanów-Polski
    - 9.4 – Kiepin
    - 9.5 – Centrum Ogólnomiejscowe
    - 9.6 – Bursaków

- TYPY POLITYK PRZESTRZENNYCH**
- PD – polityka ogólna
  - PP – polityka przekształceń
  - PR – polityka rehabilitacji
  - PK – polityka kreacji
  - PO – polityka ochronna
  - OP – obszary problemowe

- WYRÓŻNIONE ELEMENTY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ**
- WYRÓŻNIONE GRANICE OBSZARÓW**
- granica gminy
  - granice obszarów
  - granice Kampinoskiego Parku Narodowego
  - granice zakazu wprowadzania nowej zabudowy
  - granice rezerwatu przyrody
  - Wąskowski Obszar Chronionego Krajobrazu (WOChK)
  - strefa szczególnego ochrony ekologicznej WOChK
  - strefa ochrony uciążliwości WOChK
  - granica strefy ochrony Jeziora Dzielanowskiego
  - granice jednostek funkcjonalno-przestrzennych o cechach względnie jednorodnych
  - minimalne granice obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej
- WYRÓŻNIONE REJONY I MIEJSCA**
- stanowiska archeologiczne wytypowane do rejestru zabytków
  - stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską
  - archeologiczne strefy ochrony konserwatorskiej
  - zespory krajoznawcze objęte ochroną
  - strefy wejściowe do Kampinoskiego Parku Narodowego
  - miejsca kluczowe wskazujące do zintegrowanych działań inwestycyjnych



WYKAZ ZMIAN	
1	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
2	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
3	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
4	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
5	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
6	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
7	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
8	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
9	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
10	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
11	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
12	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
13	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
14	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
15	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
16	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
17	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
18	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
19	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
20	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
21	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
22	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
23	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
24	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
25	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
26	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
27	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
28	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
29	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
30	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
31	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
32	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
33	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
34	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
35	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
36	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
37	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
38	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
39	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
40	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
41	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
42	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
43	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
44	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
45	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
46	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
47	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
48	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
49	Wprowadzenie zmian w projekcie studium
50	Wprowadzenie zmian w projekcie studium

W01

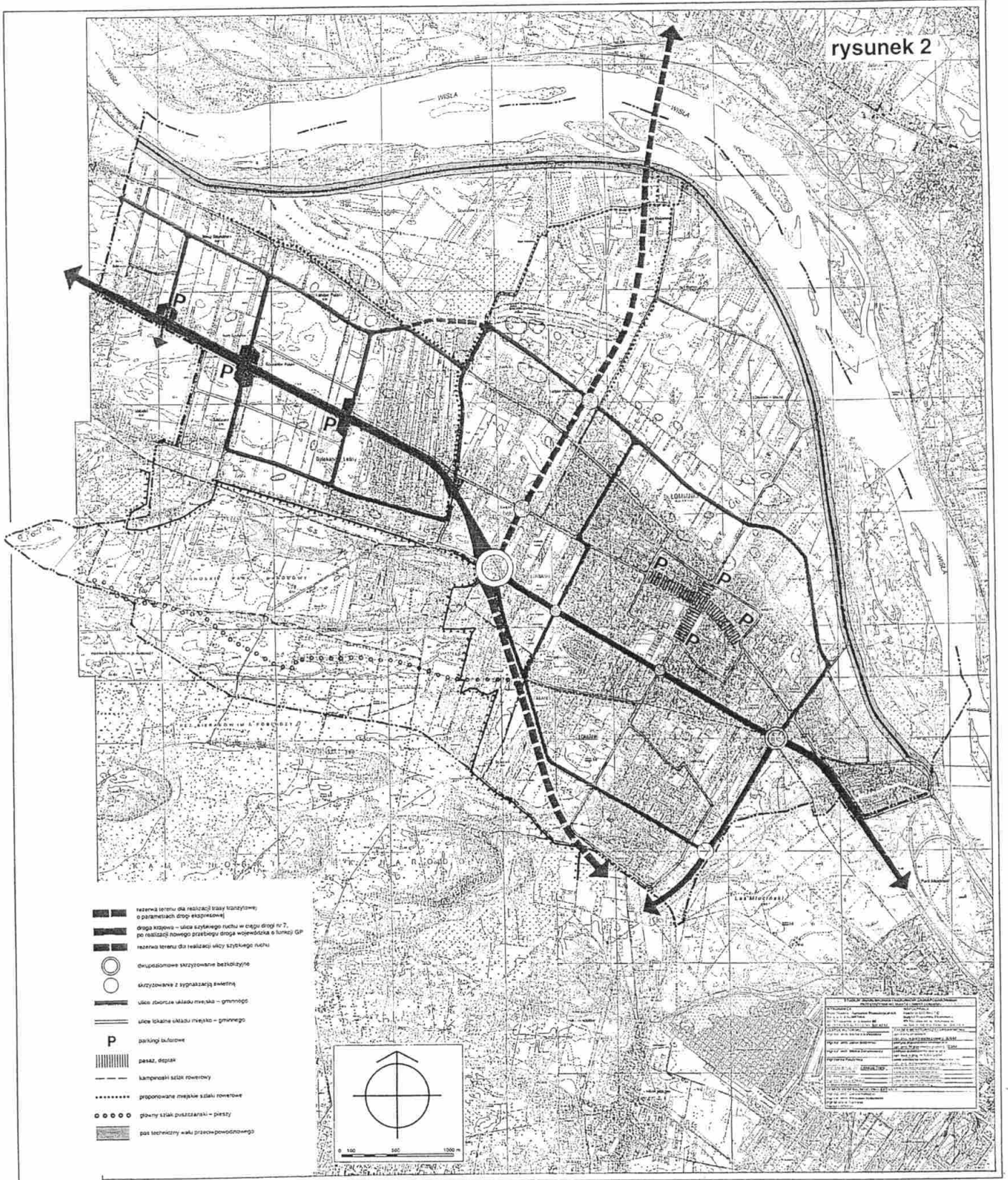


**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY ŁOMIANKI**

KIERUNKI POLITYKI TRANSPORTOWEJ

1:10 000

rysunek 2



W0-1