

TOM II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CZĘŚĆ I

KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ - ZAŁOŻENIA

Kierunki polityki przestrzennej mają charakter zaleceń uwzględniających:

- 1) cele rozwoju;
- 2) uwarunkowania realizacji celów;
- 3) kierunki rozwoju podstawowych sfer życia mieszkańców miasta i gminy Łomianki;
- 4) strategię zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska.

Kierunki polityki przestrzennej odniesiono do całości miasta i gminy w sposób szczególny traktując ich części wyróżniające się pod względem potrzeb lub możliwości. Poprzez zakładane uwarunkowania zurbanizowana przestrzeń miejska dostosowywana jest do standardów europejskich a zagospodarowanie pozostałych terenów gminnych ma gwarantować mieszkańcom jak najwyższą jakość życia.

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) Dążenie do zrównoważonego rozwoju gminy i ochrony środowiska poprzez odpowiednią waloryzację przestrzeni ekologicznej, identyfikację uwarunkowań przyrodniczych oraz społecznych i gospodarczych potrzeb rozwojowych w podziale na strefy funkcjonalne z określonymi zasadami zagospodarowania.
- 2) Kształtowanie rozwoju miasta i gminy Łomianki ze szczególną dbałością o jakość warunków przyrodniczych Kampinoskiego Parku Narodowego oraz walorów przyrodniczych rzeki Wisły wraz z jej bezpośrednim otoczeniem.
- 3) Racjonalne zagospodarowanie terenu Doliny Łomiankowskiej oraz otwarcie się na Wisłę jako obszar o szczególnych walorach turystycznych, rekreacyjnych i krajobrazowych środowiska.
- 4) Zapewnienie ciągłości i trwałości ekologicznej gminy oraz wzbogacenie bazy przyrodniczej, m. in. poprzez ochronę i zagospodarowanie terenów zieleni wokół Strugi Dziekanowskiej.
- 5) Zharmonizowanie procesu urbanizacyjnego terenów wiejskich gminy z zasobami przyrodniczymi.
- 6) Ochrona przed zanieczyszczeniami środowiska poprzez unikanie lokalizacji przedsięwzięć generujących znaczące emisje zanieczyszczeń powietrza, ścieków, odpadów, obiektów wodochłonnych oraz kontynuacja prowadzonych działań na rzecz prawidłowej gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami.

1.2 CELE EKONOMICZNE

- 1) Stymulowanie procesu rozwoju przedsiębiorczości ukierunkowanego na utrzymanie w miarę możliwości zrównoważonego rynku wymiany towarów, usług i pracy.
- 2) Wzrost liczby ludności poprzez wyznaczanie nowych terenów dla zabudowy mieszkaniowej wpisanych w planowany system osadnictwa i obsługi infrastrukturalnej.
- 3) 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.

1.3 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.).
- 2) Kształtowanie przestrzeni ogólnodostępnych i obiektów infrastruktury społecznej w sposób zapewniający możliwość integracji i zapewniania potrzeb zbiorowych mieszkańców.
- 3) Działania związane z rozwojem i propagowaniem turystyki i rekreacji wśród społeczności lokalnej.

1.4 CELE TRANSPORTOWE

- 1) Przebudowa systemu komunikacyjnego i jego realizacja warunkująca właściwą dostępność terenu gminy i odpowiednie możliwości powiązań wewnętrznych i zewnętrznych, ze szczególnym uwzględnieniem realizacji lokalnego i zbiorczego układu komunikacyjnego, obsługującego tereny na które wprowadzona zostanie funkcja zabudowy mieszkaniowej.
- 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 przy jednoczesnym optymalnym powiązaniu z gminnym układem komunikacyjnym.
- 3) Poprawa komunikacji pasażerskiej z Warszawą, min. poprzez budowę połączenia szynowego lekkiego, realizację bus-pasów na DK7.
- 4) Poprawa powiązań z terenami położonymi po drugiej stronie Wisły oraz zachodnią częścią województwa z pominięciem obszaru Warszawy.
- 5) Wzmocnienie powiązań komunikacyjnych z Warszawą oraz zwiększenie przepustowości ruchu na wyjazdach/wjazdach do/z Warszawy.
- 6) Dążenie do ustanowienia połączenia terenu gminy Łomianki publiczną komunikacją tramwajową z północną częścią Warszawy.
- 7) Rozwój istniejącej infrastruktury komunikacyjnej, między innymi poprzez budowę sieci ścieżek rowerowych, miejsc do przechowywania i parkowania rowerów czy też lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej wzdłuż wybranych gminnych i powiatowych ciągów komunikacyjnych.

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 teleinformatyczną.
- 5) Stworzenie możliwości objęcia Łomianek systemem monitoringu miejskiego.
- 6) Rozwijanie i udoskonalanie systemu utylizacji odpadów komunalnych i przemysłowych.

2 UWARUNKOWANIA REALIZACJI CELÓW

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

Uwarunkowania ograniczające realizację celów wynikają z zagrożenia powodzią znacznej części miasta i gminy, a w szczególności Doliny Łomiankowskiej oraz ingerencji projektu Planu Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego 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.

- 5) Bogate walory przyrodnicze rejonu Łomianek położonych między Puszcza Kampinoską a doliną Wisły mogą stanowić podstawę:
 - rozwoju różnych form turystyki krajoznawczej i rekreacyjnej (pieszej, rowerowej, narciarstwa biegowego) w Kampinoskim Parku Narodowym oraz w dolinie Wisły (wypoczynek codzienny, weekendowy);
 - rozwoju obiektów ochrony zdrowia, domów opieki społecznej;
 - rozwoju funkcji prestiżowych ponadlokalnych /np.: nauka, kultura/.
- 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 jest 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 powiązane są z kompleksami leśnymi rezydencjonalnych zespołów mieszkaniowych (Dąbrowa, Dziekanów Polski i Leśny).
- 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) Znaczący popyt 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.

- 14) Rosnący popyt wśród dobrze sytuowanych mieszkańców Warszawy na zamieszkanie w strefie podmiejskiej, na zdrowych klimatycznie terenach, w prestiżowych miejscowościach.
- 15) Coraz większy popyt na względnie tańsze i zdrowsze mieszkania w zespołach ekstensywnej zabudowy podmiejskiej.
- 16) Zmniejszenie udziału sektora rolniczego w gospodarce miasta i gminy Łomianki.

2.2 UWARUNKOWANIA OGRANICZAJĄCE MOŻLIWOŚĆ REALIZACJI CELÓW

- 1) Zagrożenie powodziowe stuletnią wodą niemal całego obszaru miasta i gminy (poza Dąbrową Leśną i Burakowem).
- 2) Uwarunkowania zewnętrzne wynikające z włączenia miasta i gminy do dużych systemów ochrony środowiska przyrodniczego (Kampinoski Park Narodowy, Dolina Wisły, Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu) ograniczają możliwość swobodnego ustalenia kierunków zagospodarowania przestrzennego. Konieczność uwzględnienia licznych zaleceń, zakazów i nakazów powoduje, że przyrodnicze uwarunkowania przestrzenne mogą być uznane za czynnik hamujący rozwój obszaru.
- 3) Rozwój pasma zurbanizowanego wzdłuż drogi tranzytowej nr 7 Warszawa - Gdańsk przy lawinowym wzroście natężenia ruchu samochodowego jest przyczyną konfliktów strukturalnych wynikających z podziału pasma zurbanizowanego na dwie części o utrudnionych relacjach wewnętrznych.
- 4) W strukturze przestrzennej łomiankowskiego pasma zurbanizowanego brak jest istotnych wyróżników charakterystycznych dla obszarów miejskich, jak:
 - obszary koncentracji usług tworzących centra i śródmieścia;
 - systemu terenów publicznych otwartych;
 - znaczące obiekty publiczne określające tożsamość miasta;
 - systemy placów, pasaży, wydzielonych ciągów pieszych bezpiecznych dla użytkownika pieszego;
 - system ścieżek rowerowych.
- 5) Chaos estetyczny zabudowywanej żywiłowo strefy wzdłuż ulicy Kolejowej; brak regulacji frontu zabudowy oraz kompleksowego zagospodarowania przestrzeni prywatnych i przestrzeni publicznej ulic; niedostateczne wykorzystanie możliwości zastosowania zieleni i małej architektury. Utrzymanie bądź pogłębienie tego stanu

będzie powodowało coraz bardziej negatywny odbiór Łomianek przez potencjalnych inwestorów i mieszkańców.

- 6) System komunikacji wewnętrznej Łomianek niespełniający prawidłowo wymogów obsługi miasta i gminy, z uwagi na brak hierarchizacji ulic i właściwych parametrów technicznych dróg, ulic, skrzyżowań i węzłów. Wadliwa obsługa komunikacyjna większości nowourbanizowanych terenów miasta i gminy
- 7) Nieuregulowane stosunki własnościowe działek drogowych.
- 8) Stosunkowo wysoki udział gruntów klasy III na nowourbanizowanych terenach gminy Łomianki.
- 9) Brak centralnej przestrzeni integracyjnej o skoncentrowanych usługach w strukturze funkcjonalno - przestrzennej miasta nie sprzyja tworzeniu się więzi społecznych oraz utrudnia normalne funkcjonowanie miasta.
- 10) Tendencja do rozpraszania zabudowy w terenach wiejskich gminy.
- 11) Brak pełnych systemów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych dla miasta Łomianki.
- 12) Brak sieci wodociągowych i kanalizacyjnych na terenach wiejskich gminy Łomianki.
- 13) Konieczność rozbudowy ujęć wody – warunkujących rozwój miasta i gminy.
- 14) Konieczność budowy nowych systemów wodociągowych i kanalizacyjnych dla nowych obszarów rozwojowych.
- 15) Konieczność rozbudowy systemu zaopatrzenia w gaz.
- 16) Bardzo wysoki stopień zdeterminowania rozwiązań przestrzennych przez specyficzną geometrię struktury własnościowej.

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 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) Wzbogacenie istniejących osiedli mieszkaniowych w zieleni, urządzone skwery i parki, place zabaw dla dzieci,
 - 5) Utworzenie puli mieszkań rotacyjnych na wypadek zdarzeń losowych, wyburzeń lub remontów;

Według danych GUS na koniec 2012 r. w Gminie Łomianki przypadało na 1 mieszkańca średnio 47,3 m² mieszkania, podczas gdy w Powiecie Warszawskim Zachodnim i Województwie Mazowieckim odpowiednio 39,1 i 28,4 m².

Brak jest poprawy w gminnym zasobie mieszkań komunalnych pod względem stanu technicznego mieszkań i potrzeb ilościowych. Niezbędna i coraz bardziej paląca staje się konieczność rozwiązania tego problemu poprzez znalezienie środków na budowę lub zakup odpowiedniej liczby mieszkań, a także poprawienie stanu technicznego istniejących budynków komunalnych. Inwestycje te są możliwe do realizacji przez Gminę przy użyciu środków pozyskanych z funduszy unijnych.

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; umocnienie pozycji istniejących rozwojowych jednostek gospodarczych zdolnych kreować nowe miejsca pracy;
- 2) 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;
- 3) 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;

- 4) 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.
- 5) 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;
- 6) Przyjmowanie firm o technologiach medycznych i komplementarnych odpowiednio do rozwijających się usług zdrowotnych i socjalnych;
- 7) Tworzenie warunków do umacniania się istniejących i powstawania nowych firm logistyczno-projektowych oraz pośrednictwa finansowego charakteryzujących się wysokim profesjonalizmem i różnorodnością, stymulujących wzrost gospodarczy;
- 8) Wspieranie gospodarstw rolnych wykazujących predyspozycje do przekształcenia w gospodarstwa agroturystyczne;
- 9) preferencje w pozyskaniu terenu dla przedsięwzięć inwestycyjnych istniejących firm, skłonnych łączyć kapitał w celu działalności grupowej (spółki, spółdzielnie);
- 10) ograniczenie dostępności terenu dla nowych zakładów o uciążliwym profilu działalności odpowiednio do potrzeb lokalnych;
- 11) preferencje dla firm o technologiach ekologicznych i niskiej terenochłonności.

3.3 OBSŁUGA MIESZKAŃCÓW

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

- 1) kształtowanie systemu przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych 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),
 - budowę placu z miejskiego z ratuszem miejskim,
 - zakładanie parków miejskich oraz terenów zieleni urządzonej,
 - 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),
 - kształtowanie niewielkich lokalnych centrów usługowych (zwłaszcza usługi I-ego stopnia) w poszczególnych sołectwach gminnych,
 - ogólnodostępne zespoły parkingowe i zatoki uliczne dla samochodów osobowych (na terenach zabudowy jednorodzinnej w ilości odpowiadającej ½ wskaźnika motoryzacji, na terenach zabudowy wielorodzinnej w ilości odpowiadającej ¾ wskaźnika motoryzacji),
 - system powiązań pieszych i rowerowych bezpiecznych dla użytkowników.
- 2) 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:
- liceum wraz z Centrum Kształcenia Ustawicznego,
 - gimnazjum,
 - obiekty typu hotelowego jak np. pensjonaty,
 - obiekty leczniczo - sanatoryjne i domy pomocy społecznej,
 - obiekty nauki,
 - obiekty turystyki, np. pola campingowe,
 - wyodrębnione tereny parkowe i przyjeziorne ze ścieżkami rowerowymi i spacerowymi,
 - gospodarstwa agroturystyczne.
- 3) preferencje inwestycyjne dla obiektów centrotwórczych w zakresie komercji, kultury, obsługi turystyki, logistycznej obsługi firm, pracowni projektowych oraz handlu i rzemiosła o wysokim standardzie usług;
- 4) zapobieganie marginalizacji usług publicznych i inicjatyw kulturotwórczych oraz budowanie tożsamości kulturowej społeczności lokalnej poprzez utworzenie lobby kultury i oświaty;
- 5) rozwijanie kulturotwórczej działalności gminy, instytucji kultury, lokalnych redakcji oraz zespołów sportowych, szkół, klubów, parafii i innych środowisk mieszkańców;
- 6) wykorzystanie potencjału naukowego i elity intelektualnej oraz zgromadzeń i instytucji religijnych do wychowywania i kształcenia dzieci i młodzieży oraz współtworzenia lokalnego klimatu „miejsca dla ludzi”; zgodnie z polityką prorodzinną Państwa,

- zapobieganie skrajnemu ubóstwu oraz patologii poprzez tworzenie lub wspomaganie tworzenia instytucji charytatywnych;
- 7) podnoszenie poziomu edukacyjnego poprzez modernizację istniejącej bazy szkolno-przedszkolnej oraz budowę nowych obiektów oświaty i elementów infrastruktury towarzyszącej.
 - 8) tworzenie centrum Łomianek o charakterze miejskim wzdłuż ulicy Warszawskiej, skupiającego obiekty usług publicznych, komercyjnych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych wysokiej jakości.,
 - 9) dążenie do kreowania lokalnych przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych wysokiej jakości w zakresie poszczególnych sołectw gminnych, mających charakter integracyjny dla poszczególnych zespołów zabudowy, w których należy lokalizować obiekty służące obsłudze mieszkańców, jak również obiekty infrastruktury społecznej, służące rekreacji miejskiej.

4 STRATEGIA ZRÓWNOWAŻONEGO ROZWOJU I OCHRONY ŚRODOWISKA

Specyfika położenia terenu gminy (sąsiedztwo KPN, dolina Wisły, bliskość aglomeracji warszawskiej) i charakter środowiska predysponują omawiany obszar do lokalizacji funkcji przyjaznych środowisku, w tym do organizacji przestrzeni w taki sposób, by osiągnąć maksymalne ograniczenie ingerencji w środowisko w tych obszarach, gdzie skupiają się funkcje przyrodnicze, ochronne i klimatyczne.

Posiadane atuty przyrodnicze i lokalizacyjne predysponują tereny gminy do wprowadzania zagospodarowania związanego z turystyką i rekreacją weekendową dla mieszkańców Warszawy oraz do oferowania terenów mieszkaniowych o wysokim standardzie, ekstensywnej zabudowie i tworzących formy 'zielonych osad'.

W kształtowaniu przestrzeni Gminy obowiązywać będzie zasada ochrony walorów stanowiących o jej tożsamości przyrodniczej oraz wzmocnienia biologicznie słabych struktur przyrodniczych w tym:

- ochrona rezerwatów i ich otulin oraz pozostałych obszarów prawnie chronionych,
- ochrona cennych przyrodniczo terenów doliny Łomiankowskiej poprzez wprowadzanie zagospodarowania proekologicznego i ekstensywnego osadnictwa,
- ochrona naturalnego charakteru doliny Wisły w strefie międzywala,

- ochrona kompleksów leśnych oraz zadrzewień śródłąkowych, śródpolnych, przydrożnych,
- ochrona i wzmocnienie zieleni w obszarze miasta (istniejących skupisk zieleni wysokiej, pojedynczych cennych przyrodniczo drzew, zadrzewień przyulicznych, skwerów)
- ochrona, zabezpieczenie czystości środowiska (wód, powierzchni ziemi, gruntów),
- utrzymanie strefy ochronnej (wolnej od zabudowy, ogrodzeń, terenów utwardzonych) w pasach po 20 metrów po obydwu stronach cieków wodnych i wokół naturalnych zbiorników wodnych,
- utrzymanie strefy ochronnej (wolnej od zabudowy, ogrodzeń, terenów utwardzonych) w pasie 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,

4.1 OBSZARY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE PRZYRODY

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

W obrębie Gminy i w jej bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się następujące obszary i obiekty objęte ochroną z mocy Ustawy o ochronie przyrody:

- Kampinoski Park Narodowy z otuliną
- Rezerwat przyrody „Ławice Kiełpińskie”
- Rezerwat przyrody „ Jezioro Kiełpińskie”
- obszar Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły
- obszar Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły
- Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu
- Pomniki przyrody
- Pachnica dębowa

Dla obszarów i obiektów objętych prawną ochroną przyrody wprowadza się następujące wytyczne:

- przewiduje się sposób zagospodarowania podporządkowany zasadom ochrony ustanowionym na podstawie przepisów wynikających z ustawy o ochronie przyrody,
- zachowuje się ciągłość powiązań przyrodniczych pomiędzy poszczególnymi obszarami przyrodniczymi objętymi prawną ochroną,
- w planach miejscowych wskazuje się wprowadzić następujące ustalenia:
 - dla obszarów i obiektów objętych prawną ochroną przyrodniczą należy wprowadzić formy zagospodarowania podporządkowane funkcji wiodącej – ochronie przyrody;
 - dla terenów położonych w sąsiedztwie obszarów i obiektów przyrodniczych prawnie chronionych należy wprowadzić stosowne ograniczenia w zagospodarowaniu, których zadaniem będzie minimalizowanie potencjalnie negatywnych skutków dla przedmiotów ochrony;
 - należy wyznaczyć strefy ochronne 200m od drzew, na których wskazano występowanie pachnący dębowej.

4.2 OCHRONA WÓD POWIERZCHNIOWYCH I PODZIEMNYCH

Ustawa z dn. 18.07.2001r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2012r. poz. 145, z późniejszymi zmianami

Ustawa z dn. 18.04.1985r. o rybactwie śródlądowym (j.t. Dz.U. z 2009r. Nr 189 poz. 147 z późniejszymi zmianami).

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

- rzekę Wisłę;
- Jezioro Kiełpińskie
- Jezioro Dziekanowskie;
- Jezioro Fabryczne;
- Jezioro Pawłowskie;

- Strugę Dziekanowską;
 - ciek i wodne stanowiące układ hydrologiczny terenu będącego w granicach gminy
- Szczegółowe wytyczne dotyczące wód powierzchniowych zawarte są w projekcie Planu Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego oraz w Rozporządzeniu Wojewody Mazowieckiego w sprawie utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK).

Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych wprowadza się następujące wytyczne:

- wprowadza się ograniczenia i zakazy zagospodarowania wynikające z przepisów ochrony przyrody i wód powierzchniowych,
- zachowanie istniejących cieków i zbiorników wodnych,
- odtworzenie systemu ciek wodnego Strugi Dziekanowskiej, z uwzględnieniem funkcji ochrony przyrodniczej, retencyjnych i przeciwpowodziowych,
- zachowanie i ochrona podmokłych zagłębień terenu (min. poprzez niedopuszczenie do obniżenia poziomu wód gruntowych, zmiany rzeźby terenu – zasypanie obniżeń),
- wyposażenie całej gminy w sieć wodociągowo - kanalizacyjną (na terenach zagrożonych powodzią sieć wodno-kanalizacyjną powinna być realizowana równocześnie z rozwojem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej),
- ustala się strefy ochronne cieków i zbiorników wodnych w odległości nie mniejszej niż 20 m od linii brzegów,
- dopuszcza się zagospodarowanie i użytkowanie rekreacyjne istniejących zbiorników wodnych,
- ustala się działania mające na celu poprawienie jakości wód w ciekach i zbiornikach powierzchniowych,
- renowacja i rozbudowa oczyszczalni ścieków,
- wdrażanie zasad ochrony w strefach ochrony ujęć wód podziemnych.

4.3 OBSZARY OBJĘTE OCHRONĄ NA PODSTAWIE PRZEPISÓW O OCHRONIE GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH

Ustawa z dnia 3.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz.U. z 2013r., poz.1205 z późniejszymi zmianami).

Ustawa z dnia 28.09.1991r. o lasach (j.t. Dz. U. z 2011r, Nr 12 poz. 59) z późniejszymi zmianami)

Na mocy obowiązującej ustawy szczególną ochroną objęte zostały grunty rolne stanowiące użytki rolne I - III klasy.

Kwestie związane ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych reguluje projekt Planu Ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego oraz Rozporządzenie Wojewody Warszawskiego w sprawie utworzenia Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (WOChK).

Dla ochrony gruntów rolnych i leśnych wprowadza się następujące wytyczne:

- ochrona gruntów rolnych i leśnych przed zmianą użytkowania i przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów poprzez zachowanie dotychczasowej rolniczej funkcji terenów Strefy 3 – Dolina Łomiankowska Ekologia i rekreacja oraz funkcji leśnej na terenie Stref 5, 7 (szczególnie zwartych i dużych kompleksów leśnych na terenie Dąbrowy Zachodniej i Dąbrowy Leśnej)
- wskazuje się grunty rolne wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w następujących obszarach:
 - w Strefie 4 - Ochrona Doliny Wisły – Ekologia i osadnictwo (miejscowości: Kępa Kiełpińska, Zachodnie Łomianki Dolne),
 - w Strefie 6 - Suburbanizacja gminna intensywna (miejscowości: Dziekanów Nowy, Dziekanów Polski),
- wskazuje się grunty leśne, dla których dopuszcza się zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w następujących obszarach strefy 5, 7 i 8, na terenach zainwestowanych oraz niewielkich terenów leśnych na obszarach przeznaczonych pod zabudowę.

4.4 ZAGROŻENIA ŚRODOWISKOWE

4.4.1 Zagrożenie wystąpienia powodzi i podtopień

Znaczna powierzchnia gminy Łomianki narażona jest na niebezpieczeństwo wystąpienie powodzi oraz podtopień. Teren międzywała jest obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w granicach którego obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych. Dolina Łomiankowska należy do strefy o znacznym zagrożeniu. Natomiast tereny tarasu nadzalewowego narażone są w stopniu umiarkowanym lub niewielkim. Jedynie Dąbrowa oraz część Dziekanowa Leśnego wolne są od zagrożenia powodziowego.

W obniżeniu w rejonie wsi Sadowa okresowo występują podtopienia na skutek podnoszenia się poziomu wód gruntowych.

Wprowadza się następujące wytyczne dotyczące ochrony przed powodzią i podtopieniami:

- ograniczenie możliwości zainwestowania terenów narażonych na wystąpienie powodzi oraz podtopień,
- zakaz wykonywania pomieszczeń poniżej poziomu terenu (częściowych lub całkowitych podpiwniczeń) przy jednoczesnym głębokim posadowieniu budynku,
- zalecenie stosowania budynków 2 kondygnacyjnych na terenie Doliny Łomiankowskiej,
- obiekty użyteczności publicznej takie jak szkoły, przedszkola, żłobki lokalizowane w Dolinie Łomiankowskiej powinny zostać zaprojektowane z uwzględnieniem zagrożenia powodziowego, zarówno w zakresie rozwiązań technicznych jak i możliwości ewakuacji,
- zalecenie stosowania budynków o konstrukcji „lekkiej” (drewnianej, szkieletowej),
- na terenach najbardziej zagrożonych wystąpieniem powodzi i podtopień odstępianie od lokalizacji nowej zabudowy z możliwością jedynie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
- utrzymanie retencji powierzchniowej (zachowanie terenów naturalnie obniżonych, istniejących naturalnych cieków i zbiorników wodnych),
- zachowanie jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

4.4.2 Zanieczyszczenie powietrza

Głównym zagrożeniem zanieczyszczenia powietrza jest ruch samochodowy. Wraz z rozwojem gminy, budowy nowych dróg (w tym drogi ekspresowej o znaczeniu tranzytowym oraz Trasy Legionowskiej) nastąpi wzrost natężenia ruchu pojazdów i związany z nim wzrost ilości spalin samochodowych.

Wprowadza się następujące wytyczne dotyczące ochrony przed zanieczyszczeniami powietrza:

- ograniczenie emisji zanieczyszczeń komunalno-bytowych poprzez stosowanie niskoemisyjnych paliw i alternatywnych źródeł energii;
- ograniczenie emisji zanieczyszczeń pochodzenia komunikacyjnego.

4.4.3 Hałas

Ruch samochodowy, głównie o charakterze tranzytowym jest podstawowym źródłem uciążliwości akustycznych na terenie gminy. W przypadku dalszego rozwoju miejscowości oraz rozbudowy układu komunikacyjnego wzrost natężenia ruchu pojazdów jest nie unikniony. Konieczna jest poprawa stanu i ochrona środowiska w tym zakresie, zgodnie z

obowiązującymi standardami. Należy wprowadzić odpowiednie ustalenia na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego.

Wprowadza się następujące wytyczne dotyczące ochrony przed hałasem:

- przerzucenie ruchu tranzytowego poza miasto (wyznacza się przebieg trasy S7 przy KPN),
- ograniczenie ruchu pojazdów ciężkich w centrum miasta,
- przerzucenie ruchu lokalnego poza centrum miasta na drogę zbiorczą, lokalną obwodnicę gminy (ul. Kościelna Droga),
- rozbudowa sieci dróg lokalnych i dojazdowych,
- rozwój transportu zbiorowego i rowerowego,
- stosowanie inżynierskich rozwiązań komunikacyjnych i organizacyjnych, polepszających płynność ruchu transportowego,
- wprowadzenie zieleni izolacyjnej.

4.4.4 Rekultywacja

Na terenie gminy istnieje składowisko odpadów wymagające przeprowadzenia rekultywacji. Dodatkowo, mimo zakazu zmiany rzeźby terenu wynikającego między innymi z zapisów dotyczących ochrony Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, powstały obszary, na których dokonano zmiany ukształtowania terenu.

Wprowadza się następujące wytyczne dotyczące rekultywacji:

Nakaz przeprowadzenia rekultywacji:

- terenu istniejącego składowiska odpadów,
- terenów, na których została wprowadzona zmiana ukształtowania powodująca degradację środowiska (np.: tor motocyklowy w międzywalu) oraz mające negatywny wpływ na warunki środowiskowe terenów sąsiednich (np. zmiana rzeźby terenu).

4.5 OCHRONA KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Na terenie Gminy nie ma zbyt wielu obiektów zabytkowych. Tym ważniejsze zatem jest zapewnienie właściwego standardu utrzymania i wykorzystania zabytków oraz unikalnych elementów przyrodniczych. Dotyczy to zwłaszcza:

- pomników przyrody (patrz tom I Uwarunkowania rozwoju, rozdz. 3.2.1.6),
- obiektów zabytkowych (patrz tom I Uwarunkowania rozwoju, rozdz. 4).

Ochrona krajobrazu kulturowego obejmuje także dostosowywanie nowych form zagospodarowania i zabudowy do tradycyjnych, charakterystycznych dla danego miejsca. Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub, przy ich braku, przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy należy wnikliwie analizować cechy otoczenia i przestrzegać zasady harmonijnej kompozycji.

Na rysunku STUDIUM wyznaczono lokalizacje pomników przyrody, obiektów zabytkowych i stanowisk archeologicznych.

Wszelka działalność inwestycyjna w tych miejscach wymaga uprzedniego powiadomienia organów Służby Ochrony Zabytków.

4.6 ZAGOSPODAROWANIE I OCHRONA TERENÓW ZIELONYCH

Wprowadza się następujące ustalenia zagospodarowania terenów zieleni (dla wszystkich stref):

1) W obrębie Gminy wskazuje się następujące tereny zieleni:

- teren zieleni w ciągu strugi Dziekanowskiej
- tereny zieleni naturalnej, istniejące naturalne zadrzewienia, zlokalizowane głównie wokół zbiorników wodnych i naturalnych obniżen
- tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, place zabaw itp.)
- tereny ogródków działkowych
- teren cmentarza
- tereny lasów

2) Dla wszystkich terenów zieleni wprowadza się następujące ogólne ustalenia:

- zachowanie i modernizacja istniejących terenów zieleni;
- tworzenie i zagospodarowanie nowych terenów zieleni.

3) Wprowadza się następujące wytyczne dla poszczególnych terenów zieleni:

3.1) teren zieleni w ciągu strugi Dziekanowskiej posiadają wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe; struga Dziekanowska łączy szereg zbiorników wodnych starorzecza Wisły min.: Jezioro Fabryczne, Jezioro Kiełpińskie i Jezioro Dziekanowskie.

Wytyczne:

- ochrona i rekultywacja układu starorzeczy,

- ochrona naturalnych warunków siedliskowych, w tym w szczególności ochronę roślinności wodnej i nadwodnej,
- zachowanie walorów krajobrazowych,
- ochrona poprzez ustalenie w planach miejscowych terenów zieleni naturalnej w granicach rezerwatu Jeziora Kiełpińskiego oraz na pozostałych obszarach terenów zieleni urządzonej,
- zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z obsługą ruchu rekreacyjnego i turystycznego oraz służących obsłudze i utrzymaniu terenu
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 90%.

3.2) tereny zieleni naturalnej, istniejące naturalne zadrzewienia, zlokalizowane głównie wokół zbiorników wodnych i naturalnych obniżeń

Wytyczne:

- ochrona naturalnych zbiorników wodnych,
- nieprzekraczalna linia zabudowy – 20 m od linii brzegowej
- utrzymanie naturalnych zadrzewień i zakrzewień,
- dla terenów położonych w sąsiedztwie wprowadzenie ograniczeń zagospodarowania wynikających z ochrony terenów zieleni (ograniczenie dla zagospodarowania, które może powodować obniżenie zwierciadła wód gruntowych lub zanik naturalnych zbiorników wodnych),
- zakaz zabudowy,
- minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 90%.

3.3) tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, place zabaw, cmentarze itp.)

Wytyczne:

- zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń technicznych służących obsłudze i utrzymaniu terenu, małej architektury,
- tereny zieleni urządzonej (parki, skwery, place zabaw) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej 80%,
- tereny zieleni z udziałem terenów sportu i rekreacji minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej 60%,
- wzmocnienie wartości przyrodniczych poprzez zachowanie, uporządkowanie i wprowadzenie zieleni parkowej i przyulicznej,

3.4) tereny ogródków działkowych

Wytyczne:

- zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem altan i obiektów gospodarczych,
- minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

3.5) tereny lasów

Wytyczne:

- zakaz lokalizowania zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną lub obiektów i urządzeń służących obsłudze turystyki, rekreacji i sportu,

5 KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

5.1 KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI DROGOWEJ

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

2) Obsługa transportowa obszaru opierać się będzie na systemie komunikacji drogowej, w którym wyróżnia się hierarchiczny układ drogowy:

- główny układ komunikacyjny, obejmujący:
 - drogi ekspresowe,
 - drogi główne ruchu przyspieszonego,
 - drogi zbiorcze,
 - drogi lokalne,
- lokalny układ komunikacyjny, obejmujący:
 - drogi dojazdowe, wewnętrzne, techniczne oraz drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
 - ścieżki rowerowe.

Główny układ komunikacyjny przechodzący przez obszar miasta i gminy Łomianki wynika z położenia w stosunku do Warszawskiego Węzła Transportowego oraz na terenie Obszaru Metropolitalnego Warszawy. Obecnie główny korytarz transportowy stanowi droga nr 7 [E-77] relacji Gdańsk - Warszawa – Chyżne, zaś pozostałe ciągi komunikacyjne wynikają z obecnego stanu rozwoju sieci dróg i ulic w gminie Łomianki oraz z zasad kształtowania sieci komunikacyjnej zawartych w obowiązujących dokumentach planistycznych (obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Łomianki czy też obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego).

Główny planowany układ komunikacyjny przechodzący przez obszar miasta i gminy Łomianki stanowi droga ekspresowa (S) - trasa Mszczonowska, droga główna ruchu przyspieszonego (GP) - trasa Legionowska oraz projektowana droga zbiorcza - ul. Kościelna Droga.

Wprowadza się następujący układ drogowy:

Klasa i symbol drogi	Opis drogi	Opis powiązań	Stan funkcjonowania	Właściciel
Ekspresowa (KS)	Fragment północnego wylotu drogi ekspresowej S7	Połączenie Trasy Armii Krajowej w Warszawie z Gdańskiem na odcinku gminy Łomianki i Czosnów	projektowana	krajowa
Główna ruchu przyspieszonego (KDGP)	Fragment DK 7 (ul. Kolejowa)	Połączenie Warszawy z Gdańskiem i Krakowem, na terenie gminy Łomianki ul. Kolejowa stanowi przedłużenie Trasy Mostu Północnego i Wisłostrady w kierunku Gminy Czosnów	istniejąca	krajowa
	Trasa Legionowska	Połączenie Gminy Łomianki, Jabłonnej i Legionowa, wraz z przeprawą przez Wisłę	projektowana	wojewódzka
Zbiorcza (KDZ)	Północna część ul. Kościelna Droga	Połączenie ul. Rolniczej z ul. Brukową, łączy miejscowości Kiełpin i Kiełpin Poduchowny z osiedlami Chopina oraz Łomianki Pawłowo, a następnie przez ul. Brukową i ul. Kolejową stanowi	częściowo istniejącą, częściowo projektowana	gminna

		wylotówkę w kierunku Warszawy		
	Południowa część ul. Kościelna Droga	Połączenie ul. Rolniczej z przedłużeniem drogi zbiorczej, projektowanej na terenie Gminy Czosnów	projektowana	gminna
	Fragment ul. Rolniczej	Połączenie projektowanego układu komunikacyjnego ulic zbiorczych (ul. Kościelna Droga)	istniejąca	powiatowa
	ul. Brukowa	Połączenie projektowanej drogi zbiorczej (ul. Kościelna Droga) z ul. Trenów w Warszawie	istniejąca	gminna, prywatna, skarbu państwa
Lokalna (KDL)	<ul style="list-style-type: none"> - ul. Akacyjowa - ul. Wiślana - ul. Dolna - ul. Sierakowska - ul. Warszawska - ul. Ogrodowa - ul. Armii Poznań - ul. Wędkarska - ul. Podróżna - ul. Turystyczna - ul. Miła - ul. Marii Konopnickiej - ul. Graniczka - ul. 6 Pułku Piechoty - ul. Brzegowa - ul. Chopina 	Tworzą podstawową sieć uliczną na terenie poszczególnych osiedli i miejscowości, wprowadzone na rysunku STUDIUM bez oznaczeń literowych	projektowane i istniejące	gminne, powiatowe
Dojazdowa (KDD)	Nie oznaczone na rysunku studium, projektowane w oparciu o przepisy odrębne lub ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	Tworzą gęstą sieć uliczną na terenie poszczególnych osiedli i miejscowości	projektowane i istniejące	gminne

Ścieżki rowerowe	Bez oznaczenia literowego, podstawowy schemat układu ścieżek rowerowych przedstawiony na rysunku STUDIUM
------------------	--

Rozbudowa, przebudowa i modernizacja głównego układu komunikacyjnego gminy powinna być realizowana zgodnie z klasyfikacją funkcjonalną, określoną na rysunku STUDIUM.

2) W układzie kierunkowym przewidywane jest:

- podniesienie części trasy tranzytowej Warszawa - Gdańsk do parametrów drogi ekspresowej,
- zachowanie, modernizacja i przebudowa istniejącej drogi głównej ruchu przyspieszonego (DK 7) mające na celu poprawę bezpieczeństwa i poprawę warunków jazdy oraz zapewnić w systemie poprzecznym na terenie miasta przez co najmniej trzech bezkolizyjnych przejazdów przez ul. Kolejową (wiadukty, skrzyżowania z sygnalizacją świetlną),
- zagwarantowanie dobrego dostępu do korytarza transportowego w minimum dwóch miejscach na terenach miasta i dwóch miejscach na terenie gminy, a także bezkolizyjne połączenia komunikacyjne pomiędzy obszarem gminy położonym po obu stronach ulicy Kolejowej,
- realizacja bezkolizyjnego węzła dla połączenia trasy tranzytowej z drogą przez Wisłę do Jabłonny i Legionowa w kierunku Białystok - Ostrołęka. Pożądane jest opracowanie wstępnej koncepcji programowo - przestrzennej dla uściślenia przebiegu trasy Mostowej w kierunku Jabłonny i Legionowa oraz potrzeb terenowych dla realizacji drogi głównej ruchu przyspieszonego i węzła,
- projektowana Trasa Mostowa oraz istniejący przebieg drogi krajowej nr 7 (ul. Kolejowa) zostały zaliczone do projektowanej Trasy Małej Obwodnicy Warszawy,
- budowa drogi zbiorczej: ul. Kościelna Droga według nowego przebiegu na terenie Dziekanowa Polskiego i Dziekanowa Nowego, mającej połączenie komunikacyjne z układem drogowym w gminie Czosnów.

3) Wewnętrzna obsługa terenu realizowana będzie w oparciu o istniejącą sieć uliczno-drogową głównego i lokalnego układu komunikacyjnego, wymagającą przebudowy, modernizacji i realizacji brakujących w powiązaniach odcinków, w których wyróżniono:

- sieć ulic zbiorczych układu miejsko-gminnego pełniącą główną rolę w obsłudze komunikacyjnej miasta,
- sieć ulic lokalnych układu miejsko-gminnego, uzupełniającą układ główny, zapewniającą 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 dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy do terenów rolnych i leśnych,
 - sieć ciągów rowerowych wyznaczonych specjalnie dla celów komunikacji rowerowej,
- Szczególnie niezbędne jest budowanie dla terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zainwestowania czytelnego układu komunikacyjnego opartego na ulicach zbiorczych i lokalnych, które powinny pełnić zasadniczą funkcję w obsłudze komunikacyjnej miasta i gminy oraz posiadać odpowiednie parametry techniczne dla pełnienia tej funkcji.

Na rysunku STUDIUM wprowadzono i oznaczono główny układ komunikacyjny gminy oraz sieć dróg rowerowych.

4) W celu zabezpieczenia obszaru przed wpływem uciążliwości ruchu samochodowego na tereny sąsiednie ustala się:

- pod drogi transportowe przeznaczyć tyle terenu, aby można było wprowadzić izolację mieszczącą się w pasie drogowym; ,
- wzdłuż ulic zbiorczych dopuszcza się realizacja usług, parkingów oddzielających 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.

5) W celu z zapewnienia bezpieczeństwa i sprawnej komunikacji ruchu samochodowego i pieszego na pasach terenu do tego wydzielonych należy zapewnić:

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

5.2 KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI ZBIOROWEJ

Stworzenie możliwości funkcjonowania systemu miejskiej komunikacji masowej poprzez:

- rozwój komunikacji autobusowej w oparciu o istniejący system autobusowy, rozbudowywany poprzez wprowadzanie nowych tras i zwiększanie częstotliwości w zależności od powstających nowych rejonów inwestycyjnych, rekomenduje się prowadzenie linii autobusowych wzdłuż wszystkich dróg układu zbiorczego i lokalnego,
- uzupełnienie wyposażenia przystanków autobusowych w zatoczki, wiaty, pętle końcowe i zadaszenia,

- dopuszcza się wskazanie nowej lokalizacji zajezdni autobusów Komunikacji Miejskiej Łomianek z innymi obiektami bazy transportowej (myjnią, stanowiskami naprawczymi),
- dążenie do wydzielenia bus – pasów na drodze krajowej nr 7 między ulicą Brukową w Łomiankach a Trasą Mostu Północnego w Warszawie.
- dążenia do przedłużenia do Łomianek linii warszawskiej komunikacji szynowej;

5.3 KIERUNKI ROZWOJU RUCHU ROWEROWEGO I PIESZEGO

1) Dla realizacji systemu ciągów rowerowych dla ruchu lokalnego i zewnętrznego wskazane jest:

- w celu zapewnienia powiązań między terenami mieszkalnymi a miejscami pracy, szkoły, usług w Gminie Łomianki, jak i również zagwarantowania ciągłości komunikacyjnej ruchu turystycznego metropolii warszawskiej oraz innych sąsiadujących gmin zaleca się prowadzenie ścieżek rowerowych zgodnie z rysunkiem STUDIUM;
- w zależności od potrzeb i celowości budowy ciągów rowerowych, dopuszcza się realizację, modernizację i przebudowę ścieżek rowerowych oddzielonych od pozostałego ruchu kołowego wzdłuż wszystkich ulic układu gminnego, zaś na drogach publicznych o mniejszym ruchu oraz na drogach wewnętrznych na terenach rolnych i leśnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych;
- tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach usługowych i administracyjnych.

2) Dla realizacji systemu ciągów pieszych tworzonych w miarę możliwości poza systemem drogowo-ulicznym, wskazane jest:

- realizacja ciągów głównych doprowadzających ruch pieszego z dzielnic zamieszkania do strefy centralnej miasta oraz do głównych miejsc wypoczynku oraz ciągów pieszych uzupełniających;
- utworzenie systemów szlaków turystycznych składających się ze szlaków pieszych, rowerowych i wodnych oraz tworzenie wspólnych węzłów obsługi;
- realizacja ciągów pieszych z przystosowaniem chodników oraz miejsc przejść przez jezdnię dla pieszych do poruszania się osób niepełnosprawnych.

5.4 POLITYKA PARKINGOWA

W celu zapewnienia miejsc obsługi ruchu kołowego, ustala się:

- Potrzeby parkingowe dla istniejących, rozbudowywanych i projektowanych obiektów należy realizować na terenie lokalizacji własnych w ilości nie mniejszej niż wynikającej z wartości podanych w tabeli wskaźników do bilansu miejsc parkingowych:

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
1	2	3	4
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1,2
2.	Zabudowa jednorodzinna	1 lokal mieszkalny	2
	Budynek jednorodzinny	1 budynek	2
3.	Domy studenckie, hotele pracownicze	10 łóżek	2,3
4.	Hotele, pensjonaty	10 łóżek	5
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łóżek	1,3
6.	Obiekty handlowe	100 m ² pow. sprzedaży	3
7.	Targowiska, hale targowe	100 m ² pow. całkowitej	2,5
8.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 miejsc konsumpcyjnych	30
9.	Biura, urzędy, poczty, banki	100 m ² pow. użytkowej	3
10.	Przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie	100 m ² pow. użytkowej	2,5
11.	Kościóły, kaplice	100 m ² pow. użytkowej	1,2
12.	Domy parafialne, domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	0,8
13.	Kina, teatry	100 miejsc siedzących	11
14.	Hale widowiskowe i widowiskowo-sportowe, stadiony	100 użytkowników równocześnie	25 + 0,3 m.p. dla autokaru
15.	Obiekty muzealne i wystawowe	1000 m ² pow. użytkowej	20 + 0,3 m.p. dla autokaru
16.	Szkoły podstawowe i gimnazja	1 pomieszczenie do nauczania	1,5
17.	Szkoły średnie	1 pomieszczenie do nauczania	1,5
18.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	10 słuchaczy	1,5
19.	Przedszkola, świetlice	1 oddział	3

Lp.	Rodzaj funkcji	Podstawa odniesienia	Minimalny wskaźniki miejsc postojowych
1	2	3	4
20.	Szpital, klinika	10 łóżek	5
21.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1000 m ² pow. składowej	4,5
22.	Usługi podstawowe (np.: fryzjer, kosmetyczka, biuro rachunkowe)	100 m ² pow. użytkowej	3
23.	Warsztat samochodowy	100 m ² pow. użytkowej	3
24.	Rzemiosło usługowe	100 m ² pow. użytkowej	3
25.	Myjnia samochodowa	1 stanowisko do mycia	2
26.	Baseny pływackie, siłownia Inne małe obiekty sportu i rekreacji	1000 m ² pow. użytkowej	10
27.	Kąpieliska	100 m ² terenu zagospodarowanego	2
28.	Korty tenisowe (bez miejsc dla widzów)	1 kort	2

6 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 dróg i ulic.

6.1 ELEKTROENERGETYKA

Istniejący system przesyłu i rozdziału energii jest wystarczający dla zaspokojenia potrzeb rozwojowych miasta i gminy Łomianki. Przewiduje się budowę linii wysokiego napięcia 110 kV Łomianki – Czosnów. Niezbędna rozbudowa linii średnich (15 kV) i niskich (0,4 kV) napięć oraz stacji transformatorowych (15 / 0,4 kV) związana będzie w ścisły sposób z zakładanym rozwojem przestrzennym gminy. Przewiduje się systematyczne podłączanie nowych

odbiorców poprzez rozbudowę linii kablowych średnich (SN) i niskich (nn) napięć na terenie całej gminy. Nową sieć zaleca się realizować jako uzbrojenie podziemne. Istniejącą sieć elektroenergetyczną należy na bieżąco modernizować aby zwiększyć jej efektywność przy zastosowaniu różnych rozwiązań technicznych.

6.2 ZAOPATRZENIE W WODĘ

Obecnie w zasięgu sieci wodociągowej znajduje się znaczna część aglomeracji Łomianek. Do końca 2015r. planuje się wyposażyć w sieć wodociągową około 95% tego obszaru. Docelowo cały obszar gminy zostanie pokryty siecią wodociągową, zwłaszcza tereny zabudowy mieszkaniowej i działalności gospodarczej.

Zaspokojenie potrzeb wynikających z kierunków polityki przestrzennej wymaga :

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

6.3 ODPROWADZANIE I OCZYSZCZANIE ŚCIEKÓW

Wskazuje się docelowo objąć wszystkie tereny urbanizowane zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków.

Zaspokojenie potrzeb wynikających z kierunków polityki przestrzennej wymaga:

- dokończenia realizacji układów odprowadzania ścieków w granicach miasta;
- budowy układu odprowadzania ścieków z obszarów rozwojowych (układy magistralne i kolektory);
- systematycznej rozbudowy i modernizacji oczyszczalni ścieków;
- budowy sieci kanalizacyjnych na nowo zagospodarowywanych obszarach.

6.4 GOSPODARKA ODPADAMI

Na terenie miasta i gminy będzie nadal funkcjonował zintegrowany system gospodarki odpadami. Gmina zobowiązana jest do odbierania, transportowania, zbierania, odzyskiwania, a także unieszkodliwiania odpadów zgodnie z obowiązującą procedurą postępowania z odpadami.

Gospodarowanie odpadami wynikające z kierunków polityki przestrzennej wymaga:

- Dalszego rozwoju selektywnego zbierania odpadów;
- Kontynuowania i udoskonalania monitoringu systemu gospodarki odpadami;
- Kontynuowania programu edukacji ekologicznej mieszkańców w zakresie postępowania z odpadami.

6.5 SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ

Na terenie miasta i gminy (poza szczytkowymi wyjątkami) nie ma kanalizacji deszczowej. Dziedzina ta nie warunkuje rozwoju przestrzennego miasta. Budowa kanalizacji deszczowych powinna być realizowana w ramach budowy i modernizacji ulic miejskich.

6.6 ZAOPATRZENIE W ENERGIĘ CIEPLNĄ

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

6.7 ZAOPATRZENIE W GAZ

Diagnoza stanu istniejącego pozwala na stwierdzenie, że stan zaopatrzenia w gaz miasta jest dobry, zaś terenów wiejskich niezadowolający. Przewiduje się budowę gazociągu wysokiego ciśnienia Rembelszczyzna – Huta – Mory. Wskazuje się rozbudowę 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.

6.8 SIEĆ TELEINFORMACYJNA

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

6.9 CMENTARZ

W dalszej perspektywie zapotrzebowanie gminy w miejsca pochówku jest zapewnione. Nie ma potrzeby wyznaczać terenów pod lokalizację nowych cmentarzy. Oba cmentarze wymagają jedynie kontynuowania bieżących prac renowacyjnych.

W Studium wyznaczono dwie strefy wokół cmentarzy: 50 i 150- metrową. W strefach tych wprowadza się:

- nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej wszystkich użytkowników,
- nakaz docelowego odprowadzania ścieków sanitarnych do zorganizowanego systemu kanalizacji dopuszczając – do czasu realizacji zorganizowanego systemu kanalizacji – odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników, opróżnianych taborem asenizacyjnym.

Ponadto, w strefie 50 m od granic cmentarza wyklucza się realizację zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych oraz ujęć wody i przewodów wodociągowych, a w strefie 150 m wyklucza się lokalizacje ujęć wody.

7 INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

Na podstawie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego oraz analizy potrzeb w zakresie rozwoju komunikacji i rozwoju infrastruktury technicznej, przyjmuje się, że program inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym powinien uwzględnić następujące przedsięwzięcia:

- budowa trasy Legionowskiej,
- budowa północnego wylotu drogi ekspresowej S7,

- rozbudowa ujęć wody i sieci wodociągowej,
- budowa linii 110 kV Łomianki – Czosnów,
- budowa linii kolejowej Łomianki – Modlin,
- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 mm Rembelszczyzna – Huta – Mory,
- budowa linii tramwajowej Warszawa – Łomianki,
- realizacja Trasy Małej Obwodnicy Warszawy.

8 INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Na terenie miasta i gminy Łomianki przewiduje się realizację następujących lokalnych inwestycji celu publicznego:

W zakresie infrastruktury oświatowej i kulturalnej:

- rozbudowę budynku szkoły podstawowej wraz z obiektami sportowymi w Dziekanowie Polskim,
- budowę Szkoły Podstawowej wraz z obiektami sportowymi w Dąbrowie Leśnej,
- rozbudowę zespołu szkolno-przedszkolnego z obiektami sportowymi w Sadowej,
- budowę zespołu szkolno-przedszkolnego w Łomiankach Dolnych,
- budowę przedszkola publicznego w Dziekanowie Leśnym,
- wskazanie lokalizacji do budowy przedszkoli samorządowych w Dąbrowie i Dziekanowie Polskim,
- budowę żłobka miejskiego,
- budowę skansenu na terenie Łomianek Dolnych,

W zakresie infrastruktury społecznej:

- budowę Ośrodka Pomocy Społecznej w Łomiankach,
- modernizację istniejących budynków komunalnych i pozyskanie terenów pod budowę nowych budynków,

W zakresie obiektów użyteczności publicznej:

- budowę ratusza miejskiego wraz z placem miejskim,
- budowę stadionu miejskiego,

- modernizację istniejących i budowę nowych obiektów rekreacji i sportu (place, skwery, parki, w tym parki tematyczne np. park linowy)

W zakresie ochrony środowiska:

- rekultywację terenów Jeziora Fabrycznego z rewitalizacją parku miejskiego,
- rewitalizację starorzecza strugi Dziekanowskiej z zagospodarowaniem terenów zieleni,

W zakresie systemu komunikacyjnego:

- kontynuowanie przebudowy ul. Warszawskiej w celu wykształcenia miejskiego centrum,
- przebudowę gminnych dróg lokalnych ze szczególnym uwzględnieniem zachowania ciągłości przestrzeni publicznej i estetyki (np. ul. Zachodnia, Chopina, Armii Poznań)
- budowę i modernizację dróg gminnych,
- budowę systemu ścieżek rowerowych na terenie całej gminy,

W zakresie infrastruktury inżynierskiej:

- rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie miasta i gminy Łomianki wraz z rozbudową oczyszczalni ścieków,
- budowę nowych ujęć wody, adekwatnie do wzrostu zapotrzebowania.

9 OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Na terenie Gminy Łomianki, jako obszary, dla których sporządzenie planów miejscowych będzie obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, wskazuje się obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², opisane w Tomie II Kierunki zagospodarowania przestrzennego, w rozdziale 12.

Na terenie gminy znajdują się grunty rolne i leśne, dla których, zgodnie z opisem w rozdziale 4.3 wskazano możliwość przeznaczenia pod zabudowę. Stosownie do zapisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W chwili obecnej nie ma możliwości dokładnego określenia granic oraz kolejności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdyż przystępowanie i opracowywanie poszczególnych koncepcji projektów planów będzie dyktowane popytem na nowe tereny rozwoju zabudowy.

10 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

Na terenie gminy nie wystąpiła potrzeba wyznaczenia obszarów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

11 OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

1) Na terenie gminy nie wprowadza się obszarów przestrzeni publicznej.

2) Wprowadza się zasady kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych:

- wyznacza się układ miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych, w którego skład wchodzi:
 - drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe,
 - przestrzenie ogólnodostępne tworzące system ciągów pieszych, rowerowych i szlaków turystycznych,
 - tereny miejskiej zieleni urządzonej (parki, skwery i zieleńce), wraz terenami zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy,
 - przestrzenie ogólnodostępne przed obiektami użyteczności publicznej oraz obiektami usług sportu i rekreacji (plac miejski, administracja publiczna, usługi oświaty, kultury, zdrowia, boiska sportowe, hale sportowe itp.)
 - tereny parkingów ogólnodostępnych,
 - miejscami i przestrzeniami ogólnodostępnymi mogą być również niewygrozione tereny przed niektórymi obiektami usługowymi.

- należy dążyć do kreowania lokalnych przestrzeni ogólnodostępnych wysokiej jakości integrujących mieszkańców w poszczególnych miejscowościach; tereny te wymagają szczególnego opracowania miejsc koncentracji ruchu pieszego (posadzki, mała architektura) oraz starannej aranżacji zieleni towarzyszącej,
- dla miejsc i przestrzeni ogólnodostępnych należy zapewnić dostępność osobom niepełnosprawnym do terenów komunikacji, obiektów usługowych oraz terenów zieleni urządzonej,
- ustala się następujące zasady zagospodarowania ul. Warszawskiej:
 - W zagospodarowaniu terenów wzdłuż ulicy Warszawskiej należy dążyć do uregulowania linii zabudowy i wykształcenia pierzei, wyznaczenia stałej wysokości zabudowy po obu stronach ulicy oraz uporządkowania zieleni miejskiej i wprowadzenia dodatkowych elementów małej architektury o ustalonym jednolitym charakterze, identyfikującym centrum Łomianek,
 - w strukturze ulicy Warszawskiej wprowadza się podział na trzy podstrefy :
 - wjazdu (na odcinku od ul. Brukowej do ul. Leśnej/ Polnej), której należy dążyć do wytworzenia reprezentacyjnego charakteru, z preferencją lokalizacji budynków usługowych,
 - centrum (na odcinku od ul. Leśnej/ Polnej do ul. Wiosennej), w której zagospodarowanie jako priorytet powinno uwzględniać ruch pieszy, z preferencją budynków użyteczności publicznej, placu miejskiego z ratuszem; obiekty użyteczności publicznej mogą, a nawet powinny mieć charakter identyfikatorów przestrzeni, w szczególności obiekty administracji i obiekty sakralne,
 - zabudowań mieszkaniowo-usługowych (na odcinku od ul. Wiosennej do ul. Graniczka i ul. Kolejowej), które powinny mieć charakter mniej formalny i bardziej otwarty dla mieszkańców, nadający indywidualny charakter ulicy.

12 OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ I ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M²

Wskazuje się obszary dopuszczalnego rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² mieszczące się w granicach Strefy 8 - Aktywizacja gospodarcza

i usługowa, w części położonej przy ul. Brukowej i ul. Kolejowej (teren istniejącego centrum handlowego). Konkretnie lokalizacje będą rozpatrywane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb.

13 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Dla ochrony i kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej wyznacza się tereny rolne i leśne położone w obszarach cennych przyrodniczo oraz w największym stopniu narażonych na występowanie powodzi i podtopień, które zostały wskazane w Tomie II Kierunki zagospodarowania przestrzennego, w części I Kierunki polityki przestrzennej - Założenia, w rozdziale 4.3, jako wymagające ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą użytkowania. Ochrona gruntów rolnych wysokiej klasy ze szczególnym uwzględnieniem zwartych kompleksów, leżących poza terenami zurbanizowanymi realizowana będzie poprzez wprowadzanie zakazu zabudowy. Ochrona lasów realizowana będzie poprzez zachowanie dotychczasowej funkcji terenu.

W Strefach 3, 4, 5, 6 i 7, na obszarach dotychczasowego użytkowania terenów lasów, pól, łąk, i pastwisk oraz na terenach podmokłych dopuszcza się wprowadzanie zakazu zabudowy nie związanej z produkcją rolną i utrzymania istniejącej funkcji terenu.