

CZĘŚĆ II
KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ - WYTYCZNE

1. OGÓLNE ZASADY PRZEKSZTAŁCENIA STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

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

- 1) Dopuszczenie wielofunkcyjności obszaru miejskiego na poszczególnych terenach wszędzie tam, gdzie nie ma przeciwwskazań środowiskowych, społecznych lub ekonomicznych wskazujących na możliwość pogarszania jakości przestrzeni i warunków jej użytkowania.
- 2) 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 centrum miasta;
 - rewaloryzację najbardziej zdegradowanej przestrzeni w strefie stykowej pasma zurbanizowanego i przestrzeni chronionej KPN;
- 3) Kompleksowe podnoszenie standardu wyposażenia w infrastrukturę techniczną łącznie z tworzeniem systemu przestrzeni ogólnodostępnych.
- 4) Otwarcie terenów nieużytków rolnych dla budownictwa mieszkaniowego;
- 6) Zapewnienie pełnej integracji przestrzennej i funkcjonalnej Łomianek m.in. poprzez:
 - zorganizowanie i zrealizowanie centrum administracyjno - usługowego;
 - modernizację systemu ulicznego i bezpieczne połączenie obu części Łomianek przedzielonych obecnie trasą tranzytową,
 - tworzenie bezkolizyjnego i bezpiecznego systemu komunikacji pieszej i rowerowej na obszarze miasta i gminy łączącego centrum z terenami mieszkaniowymi i wypoczynkowymi,
 - rozbudowę systemu infrastruktury społecznej w zakresie oświaty ponadpodstawowej, ochrony zdrowia, opieki społecznej i kultury.
- 8) Budowa tożsamości miasta – ogrodu, poprzez sukcesywnie wyposażanie przestrzeni publicznej w parki, a frontowych przestrzeni działek prywatnych w kompozycje zieleni i małej architektury.

- 9) Promocja wizerunku Łomianek jako gminy przyjaznej środowisku poprzez kształtowanie harmonijnej relacji pomiędzy zabudowa a ochroną walorów przyrodniczych,
- 10) Harmonizowanie i porządkowanie procesów przestrzennych – niedopuszczenie do powstania zabudowy chaotycznej i dysharmonii między jej elementami.

1.1. OPIS ELEMENTÓW STRUKTURY PRZESTRZENNEJ

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

Ich cechą jest względna jednorodność wynikająca z przesłanek:

- **przyrodniczych** determinujących zarówno dotychczasowy jak i przyszły rozwój;
- **historycznych** wynikających głównie ze struktury terytorialnej wsi i osiedli;
- **funkcjonalnych** wynikających z istniejącego zagospodarowania, jak i preferencji w przyszłych rozwiązaniach;
- **hierarchicznych** określających rangę poszczególnych obszarów;
- **planistycznych** wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, warunkowanych przepisami ochrony przyrody.

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

Dla stref sformułowano kierunki polityki przestrzennej określające:

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

W rezultacie w strukturze przestrzennej miasta i gminy wyodrębniono 8 stref uszeregowanych od 1 do 8 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 – Dolina Łomiankowska – Ekologia i rekreacja

Strefa 4 – Dolina Łomiankowska – Ekologia i osadnictwo

- strefy o dominującym przeznaczeniu na cele zabudowy:

Strefa 5 – Suburbanizacja gminna ekstensywna

Strefa 6 – Suburbanizacja gminna intensywna

Strefa 7 – Wielofunkcyjność miejska

Strefa 8 – Aktywizacja gospodarcza i usługowa

Podział miasta i gminy na strefy funkcjonalne przedstawiono na rysunku studium.

2. SZCZEGÓŁOWE ZASADY PRZEKSZTAŁCENÍ I ZAGOSPODAROWANIA STREF FUNKCJONALNYCH

2.1. STREFA 1 – KORYTARZ EKOLOGICZNY WISŁY

Przeznaczenie dominujące: Ochrona o randze krajowej

Przeznaczenie dopełniające: Turystyka krajoznawcza i specjalistyczna związana z rekreacją wodną i przyrodniczą (w szczególności: wędrówki piesze, rowerowe, wędkarstwo, żegluga)

2.1.1 Charakterystyka strefy

Strefa o powierzchni 670 ha obejmuje koryto Wisły z fragmentami tarasu zalewowego sięgającego do wału przeciwpowodziowego. Do strefy tej należy wał wraz z przylegającymi obustronnie pasami terenu o szerokości 50 m, licząc od stopy wału.

Są to tereny międzywala Wisły z naturalną zielenią łągową, stanowiące korytarz ekologiczny o randze międzynarodowej.

W granicach tej strefy znajduje się m.in.:

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

W Dziekanowie Nowym przy Jeziorze Dziekanowskim zlokalizowana jest śluza.

Przez obszar przechodzą linie wysokiego napięcia, ropociąg oraz gazociąg wysokiego ciśnienia.

Na wysokości Kępy Kiełpińskiej planowana jest przeprawa mostowa Trasy Legionowskiej łącząca Łomianki z Jabłonną.

Obszar należy do strefy bezpośredniego zagrożenia powodzią.

2.1.2 Prawna ochrona przyrody

W strefie 1 obowiązują ustalenia wynikające z ochrony przyrody:

- obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły,
- obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły,
- rezerwatu przyrody „Ławice Kiełpińskie”,
- Kampinoskiego Parku Narodowego (otulina),
- Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefy szczególnej ochrony ekologicznej.

2.1.3 Zasady zagospodarowania

- 1) Zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń hydrotechnicznych oraz służących rekreacji i turystyce.
- 2) Zakaz prowadzenia wszelkich działań mogących negatywnie oddziaływać na przedmioty objęte prawną ochroną przyrody, w szczególności mogących pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których wyznaczono obszary Natura 2000 (np. tory dla motocykli, quadów).
- 3) Dopuszcza się funkcjonowanie piaskarni w oparciu o przepisy odrębne (m.in. na zasadach prawa geologicznego i górniczego, wodnego, a także ochrony przyrody i środowiska).
- 4) Dopuszcza się zagospodarowanie sezonowe „na wodzie” (przeprawa promowa Łomianki – Białoleka).
- 5) Na wysokości Burakowa dopuszcza się lokalizowanie przystani promowej z miejscem biwakowym wyposażonym między innymi w wiatę, parking rowerowy, elementy informacyjne.
- 6) Dopuszcza się wyznaczenie szlaków turystycznych, ścieżek pieszych, rowerowych i dydaktycznych.

- 7) Realizacja Trasy Legionowskiej jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Wyznaczenie przebiegu Trasy Legionowskiej i jej budowa będzie realizowana w oparciu o przepisy odrębne, uwzględniające odpowiednie rozwiązania techniczne i organizacyjne, dostosowane do uwarunkowań środowiskowych, w tym w istniejących form ochrony przyrody.
- 8) W obrębie pasa technicznego wału przeciwpowodziowego dopuszcza się możliwość adaptacji, realizacji i modernizacji infrastruktury technicznej, w tym wału przeciwpowodziowego, komunikacji lokalnej, obiektów związanych z przekraczaniem koryta rzeki, ujęciami wody i wylotami ścieków, pod warunkiem zachowania wymaganych zasad wynikających z przepisów odrębnych.

Parametry i współczynniki

Nie ustala się.

2.2. STREFA 2 – KAMPINOWSKI PARK NARODOWY

Przeznaczenie dominujące: Ochrona o randze krajowej

Przeznaczenie dopełniające:

- 1) Usługi zdrowia,
- 2) Usługi nauki.

2.2.1 Charakterystyka strefy

Strefa o powierzchni 557 ha obejmuje tereny Kampinoskiego Parku Narodowego w jego ustanowionych granicach. Na jego terenie zlokalizowany jest szpital dziecięcy w Dziekanowie Leśnym z przedszkolem oraz obiekty Państwowej Akademii Nauk. Szpital posiada własną oczyszczalnię ścieków.

Znaczna część obszaru należy do strefy pośredniego zagrożenia powodzią. Są to zagrożenia niewielkie, ewentualnie bardzo płytkich zalewów. Tereny wydmy znajdują się w strefie wolnej od zagrożeń powodziowych. Na terenie parku występują obszary okresowych podtopień.

2.2.2 Prawna ochrona przyrody

W strefie 2 obowiązują ustalenia wynikające z ochrony przyrody:

- Kampinoskiego Park Narodowy
- obszaru Natura 2000 Puszcza Kampinoska

- rezerwatu obszaru ochrony ścisłej Sieraków.

2.2.3 Zasady zagospodarowania

- 1) Zakaz prowadzenia jakichkolwiek inwestycji poza związanymi z funkcją ochronną Parku, dopuszcza się zachowanie i adaptację istniejących obiektów szpitala i Państwowej Akademii Nauk [PAN], zlokalizowanych w Dziekanowie Leśnym i na obszarze KPN,
- 2) Dopuszcza się wyznaczenie szlaków turystycznych istotnych dla systemu powiązań gminy Łomianki.
- 3) Dopuszcza się zachowanie, modernizację i przebudowę istniejącego zagospodarowania terenów szpitala w Dziekanowie Leśnym (w tym obiektów i urządzeń budowlanych i technicznych) wraz z możliwością zmiany obiektów szpitala i przedszkola na inne usługi zdrowia i oświaty. Przewiduje się rozbudowę i modernizację oczyszczalni ścieków.
- 4) Dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania terenów obiektów Państwowej Akademii Nauk [PAN].

2.2.4 Parametry i współczynniki

Ustala się następujące zasady dla zabudowy na terenie szpitala w Dziekanowie Leśnym:

- zakaz zmiany wskaźników w zakresie powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokości zabudowy.

2.3. STREFA 3 – DOLINA ŁOMIANKOWSKA - EKOLOGIA I REKREACJA

Przeznaczenie dominujące: Ochrona o randze krajowej realizowana poprzez ochronę wartości przyrodniczych oraz zachowanie funkcji rolniczej terenu – zabudowa zagrodowa i agroturystyczna.

Przeznaczenie dopełniające:

- 1) Usługi sportu (w tym sportów wodnych) i rekreacji z obsługą ruchu turystycznego zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Dziekanowskiego.
- 2) Usług sportu i rekreacji z obsługą ruchu turystycznego na terenach między drogą ul. Kościelna Droga a rezerwatem Jezioro Kiełpińskie.
- 3) Usługi użyteczności publicznej, w tym usługi oświaty, zdrowia, socjalne na terenach między drogą ul. Kościelna Droga a rezerwatem Jezioro Kiełpińskie.

2.3.1 Charakterystyka strefy

Strefa o powierzchni 253 ha obejmuje północno-wschodnią część obrębu ewidencyjnego Dziekanowa Nowego, północną część Dziekanowa Polskiego, fragment północnej części Dziekanowa Leśnego, Kiełpin i Kiełpin Poduchowny.

Są to tereny niezagospodarowane łąk i pól. Południową granicę stanowi Struga Dziekanowska z Jeziorem Dziekanowskim. Pomimo braku wykształconej bazy turystycznej, Jezioro Dziekanowskie stanowi istotne miejsce rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców Łomianek. W pozostałej części strefy występuje pojedyncza zabudowa zagrodowa oraz zabudowa letniskowa będąca prawdopodobnie samowolą budowlaną.

Przez wschodnią część będzie przebiegać planowana Trasa Legionowska.

Strefa znajduje się w zasięgu znacznych zagrożeń powodzi, głębokich zalewów. Tereny doliny Strugi Dziekanowskiej należy do strefy zagrożeń znacznych podtopień. Natomiast pozostałe tereny do strefy zagrożeń umiarkowanych.

2.3.2 Prawna ochrona przyrody

W strefie 3 obowiązują ustalenia wynikające z ochrony przyrody:

- obszaru Natura 2000 Dolina Środkowej Wisły,
- obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły,
- rezerwatu przyrody „Ławice Kiełpińskie”,
- Kampinoskiego Parku Narodowego (otulina),
- Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, strefy szczególnej ochrony ekologicznej.

2.3.3 Zasady zagospodarowania

- 1) Zgodnie z ustaleniami zawartymi w punkcie 4.4.1 w Części I Kierunki Polityki Przestrzennej – Założenia, przy lokalizowaniu nowej zabudowy zagrodowej i agroturystycznej należy uwzględnić ustalenia związane z ochroną przed zagrożeniem wystąpienia powodzi i podtopień.
- 2) Dopuszcza się lokalizację niekubatorowych urządzeń służących do obsługi turystyki wodnej w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Dziekanowskiego, takich

- jak: przystań, pomosty, miejsca biwakowe, parkingi terenowe, obiekty i urządzenia techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.
- 3) Dopuszcza się lokalizację usług sportu i rekreacji z obsługą ruchu turystycznego wraz z usługami użyteczności publicznej na terenach między drogą ul. Kościelna Droga a rezerwatem Jezioro Kiełpińskie.
 - 4) Dopuszcza się wprowadzenie usług użyteczności publicznej, służących obsłudze ludności lokalnej, których konkretne lokalizacje będą rozpatrywane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb; obiekty użyteczności publicznej powinny mieć charakter identyfikatorów przestrzeni.
 - 5) Wzdłuż Strugi Dziekanowskiej wprowadza się funkcję ogólnodostępnego terenu zieleni urządzonej o szerokości min. 20 m po obu stronach koryta cieku i jezior.
 - 6) Zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych wzdłuż strugi Dziekanowskiej na terenach zieleni urządzonej. Dopuszcza się urządzenia obsługi ruchu rekreacyjnego i turystycznego, takie jak: ścieżki przyrodnicze, ścieżki rowerowe, trasy do jazdy konnej, ciągi piesze, itp.; place zabaw dla dzieci, miejsca biwakowe; obiekty i urządzenia techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.
 - 7) Utrzymanie funkcji ochronnej na terenie rezerwatu Jeziora Kiełpińskie. Zakaz prowadzenia wszelkich działań mogących negatywnie oddziaływać na przedmioty ochrony rezerwatowej.
 - 8) Realizacja Trasy Legionowskiej jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Wyznaczenie przebiegu Trasy Legionowskiej i jej budowa będzie realizowana w oparciu o przepisy odrębne, uwzględniające odpowiednie rozwiązania techniczne i organizacyjne, dostosowane do uwarunkowań środowiskowych, w tym w istniejących form ochrony przyrody.
 - 9) Zakaz lokalizowania zabudowy lotniskowej.
 - 10) Zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów rolniczych bez możliwości zabudowy na obszarze Natura 2000.

2.3.4 Parametry i współczynniki

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy zagrodowej:

- Minimalna powierzchnia działki: 5000 m²,

- Minimalna szerokość frontu działki, ew. zespołu działek tworzących gospodarstwo – 40 m,
- Maksymalna powierzchnia zabudowy pojedynczego gospodarstwa – 0,08,
- Maksymalna intensywność zabudowy pojedynczego gospodarstwa – 0,15,
- Wysokość zabudowy maksymalna: 2 kondygnacje (9 m),
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 85%.

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji urządzeń obsługi turystyki wodnej Jeziora Dziewanowskiego (nie dotyczy parkingów) oraz dla terenów zieleni urządzonej:

- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90%.

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy usług sportu i rekreacji między drogą ul. Kościelna Droga a rezerwatem Jezioro Kiełpińskie:

- Minimalna powierzchnia działki: 3000m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 35 m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,08
- Maksymalna intensywność: 0,15
- Wysokość zabudowy maksymalna: 9 m
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%.

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy usług użyteczności publicznej między drogą ul. Kościelna Droga a rezerwatem Jezioro Kiełpińskie:

- Minimalna powierzchnia działki: 3000m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 35m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,08
- Maksymalna intensywność: 0,15
- Wysokość zabudowy maksymalna: 9m
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%.

2.4. STREFA 4 – DOLINA ŁOMIANKOWSKA - EKOLOGIA I OSADNICTWO

Przeznaczenie dominujące: Ochrona o randze krajowej realizowana poprzez zachowanie ekstensywnej formy zagospodarowania w postaci:

- 1) Zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ekstensywnej,
- 2) Zabudowy zagrodowej,
- 3) Gospodarstw agroturystycznych,
- 4) Usług sportu i rekreacji z obsługą ruchu turystycznego.

Przeznaczenie dopełniające:

- 1) Tereny rolne,
- 2) Zabudowa pensjonatowa,
- 3) Tereny zieleni urządzonej wzdłuż strugi Dziekanowskiej,
- 4) Usługi użyteczności publicznej, w tym usługi oświaty, kultury, sakralne,
- 5) Usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej służące obsłudze ludności lokalnej.

2.4.1 Charakterystyka strefy

Strefa o powierzchni 553 ha obejmuje północno-wschodnią część obrębu ewidencyjnego Dziekanowa Polskiego, północną część Dziekanowa Leśnego, północną część Kiełpina i Kiełpina Poduchownego, północno-zachodnią część Łomianek Dolnych, północno-wschodnią część obrębu 0006 i północną część obrębu 0001 miasta Łomianki .

Strefa jest w niewielki stopniu zainwestowana. W całej strefie obserwuje się coraz silniejszą tendencję odchodzenia od tradycyjnego rolnictwa i upraw, na rzecz agroturystyki i zabudowy mieszkaniowej. Tereny Kępy Kiełpińskiej to głównie tereny otwarte pól i łąk z zabudową mieszkaniową jednorodziną i zagrodową. Na terenie tym zlokalizowane są również obiekty pełniące funkcję agroturystyki oraz usług sportu i rekreacji. Tereny sołectwa Zachodnie Łomianki Dolne są silniej zagospodarowane. Dominuje tam zabudowa jednorodzinna wolnostojąca. Z kolei tereny w pobliżu oczyszczalni ścieków pozostają nadal wolne od zabudowy, głównie jako tereny, na których nie prowadzi się obecnie działalności rolniczej. W Burakowie znajdują się ogródki działkowe.

Na terenach Kępy Kiełpińskiej został wyznaczony przebieg planowanej Trasy Legionowskiej.

Przez obszar przechodzą linie wysokiego napięcia, ropociąg oraz gazociąg wysokiego ciśnienia. Przy ulicy Brukowej zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków oraz Gminny Punkt Selektywnej Zbierania Odpadów Komunalnych.

Strefa znajduje się w zasięgu znacznych zagrożeń powodzi, głębokich zalewów. Występują na tym terenie potopienia umiarkowane i niewielkie.

2.4.2 Prawna ochrona przyrody

W strefie 4 obowiązują ustalenia wynikające z ochrony przyrody:

- Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła),
- Obszaru Natura 2000 (Strefa 4 bezpośrednio sąsiaduje z obszarem objętym ochroną),
- Kampinoskiego Parku Narodowego (otulina).

2.4.3 Zasady zagospodarowania

- 1) Zgodnie z ustaleniami zawartymi w punkcie 4.4.1 w Części I Kierunki Polityki Przestrzennej – Założenia, przy lokalizowaniu nowej zabudowy należy uwzględnić ustalenia związane z ochroną przed zagrożeniem wystąpienia powodzi i podstopień.
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie usług podstawowych, nieuciążliwych, towarzyszących funkcji mieszkaniowej i służących obsłudze ludności lokalnej jako:
 - wbudowane w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą ekstensywną na terenie całej Strefy 4,
 - w formie wolnostojącej jedynie wzdłuż gminnego głównego układu komunikacyjnego.
- 3) Dopuszcza się wprowadzenie usług użyteczności publicznej, służących obsłudze ludności lokalnej, których konkretne lokalizacje będą rozpatrywane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb i przy uwzględnieniu zagrożenia powodziowego, obiekty użyteczności publicznej powinny mieć charakter identyfikatorów przestrzeni.
- 4) Na terenach ogródków działkowych wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem altan i obiektów gospodarczych lokalizowanych na podstawie zgłoszenia zgodnie z ustawą Prawo Budowlane, dopuszcza się zachowanie i modernizację istniejących obiektów na terenach ogródków działkowych.

- 5) Przewiduje się rozbudowę i modernizację oczyszczalni ścieków.
- 6) Wzdłuż Strugi Dziekanowskiej wprowadza się funkcję ogólnodostępnego terenu zieleni urządzonej o szerokości min. 20 po obu stronach koryta cieku i jezior.
- 7) Zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych wzdłuż strugi Dziekanowskiej i jezior na terenach zieleni urządzonej. Dopuszcza się urządzenia obsługi ruchu rekreacyjnego i turystycznego: ścieżki przyrodnicze, ścieżki rowerowe, trasy do jazdy konnej, ciągi piesze, itp.; place zabaw dla dzieci, miejsca biwakowe; obiekty i urządzenia techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.
- 8) Realizacja Trasy Legionowskiej jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Wyznaczenie przebiegu Trasy Legionowskiej i jej budowa będzie realizowana w oparciu o przepisy odrębne, uwzględniające odpowiednie rozwiązania techniczne i organizacyjne, dostosowane do uwarunkowań środowiskowych, w tym w istniejących form ochrony przyrody.
- 9) Zakaz lokalizowania zabudowy letniskowej.

2.4.4 Parametry i współczynniki

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ekstensywnej i zabudowy pensjonatowej:

- Minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej ekstensywnej: 2500 m²
- Minimalna powierzchnia działki dla zabudowy pensjonatowej: 2500 m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 25 m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,15
- Maksymalna intensywność: 0,25
- Wysokość zabudowy maksymalna: 2 kondygnacje (9 m)
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy zagrodowej, agroturystycznej:

- Minimalna powierzchnia działki: 3000 m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 35 m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,08
- Maksymalna intensywność: 0,15

- Wysokość zabudowy maksymalna: 2 kondygnacje (9 m)
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 85%.

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy usług sportu i rekreacji:

- Minimalna powierzchnia działki: 3000m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 35 m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,08
- Maksymalna intensywność: 0,15
- Wysokość zabudowy maksymalna: 9 m
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy usługowej:

- Minimalna powierzchnia działki : 2000 m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 25 m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,15
- Maksymalna intensywność: 0,25
- Wysokość zabudowy maksymalna: 9m
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%.

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy usług użyteczności publicznej:

- Minimalna powierzchnia działki: 1000m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 20m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,5
- Maksymalna intensywność: 1
- Wysokość zabudowy maksymalna: 9m
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%

Ustala się następujące zasady dla terenów ogródków działkowych:

- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%

Ustala się następujące zasady dla terenów zieleni urządzonej:

- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 90%.

2.5. STREFA 5 – SUBURBANIZACJA GMINNA EKSTENSYWNA

Przeznaczenie dominujące: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (z dopuszczeniem usług wbudowanych w zabudowę mieszkaniową).

Przeznaczenie dopełniające:

- 1) Zabudowa zagrodowa,
- 2) Tereny rolne,
- 3) Usługi użyteczności publicznej, w tym usługi oświaty, zdrowia, nauki, socjalne, kultury, sakralne,
- 4) Usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej służące obsłudze ludności lokalnej,
- 5) Usługi zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie trasy S7.

2.5.1 Charakterystyka strefy

Strefa o powierzchni 200 ha obejmuje południową część obrębów ewidencyjnych: Sadowej, Dziekanowa Polskiego, Dziekanowa Leśnego, południowo-zachodnią część Kiełpina oraz wschodnią część Dąbrowy. Strefa bezpośrednio przylega do Kampinoskiego Parku Narodowego.

W strefie tej rozwija się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W miejscowości Sadowa zlokalizowany jest dom opieki społecznej, natomiast w Dziekanowie znajduje się ośrodek Państwowej Akademii Nauk z towarzyszącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

W niewielkiej odległości od tej strefy planowany jest przebieg trasy S7 z projektowanym węzłem „Kolejowa”.

Przez teren Dąbrowy przebiega linia wysokiego napięcia.

Obszar Sadowej należy do strefy zagrożeń umiarkowanych wystąpienia powodzi, a pozostałe tereny do strefy zagrożeń niewielkich.

Podtopienia występują jedynie w Sadowej.

2.5.2 Prawna ochrona przyrody

W strefie 5 obowiązują ustalenia wynikające z ochrony przyrody:

- Kampinoskiego Parku Narodowego (otulina),

- Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła - fragm. Sadowa, Dziekanów Polski, Dąbrowa),
- Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa urbanistyczna - Sadowa, Dziekanów Leśny),
- Obszaru Natura 2000 (Strefa 5 bezpośrednio sąsiaduje z obszarem objętym ochroną),

2.5.3 Zasady zagospodarowania

- 1) Dopuszcza się zachowanie, modernizację i przebudowę istniejącej zabudowy usługowej (w tym usług użyteczności publicznej) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) Ustala się lokalizowanie usług towarzyszących funkcji mieszkaniowej służących obsłudze ludności lokalnej jako usługi podstawowe nieuciążliwe wbudowane w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą wzdłuż gminnego głównego układu komunikacyjnego.
- 3) W pasie min. 100m od projektowanej trasy S7 (w szczególności w sąsiedztwie węzła komunikacyjnego drogi ekspresowej) dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych w formie zabudowy wolnostojącej wraz zielenią izolacyjną.
- 4) Dopuszcza się wprowadzenie usług użyteczności publicznej, służących obsłudze ludności lokalnej, których konkretne lokalizacje będą rozpatrywane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb i przy uwzględnieniu zagrożenia podtopieniami, obiekty użyteczności publicznej powinny mieć charakter identyfikatorów przestrzeni.
- 5) Dopuszcza się zachowanie zwartych i dużych kompleksów leśnych na terenie Dąbrowy Zachodniej.
- 6) Utrzymuje się istniejące zagospodarowanie terenu domu opieki w Sadowej wraz z możliwością jego przebudowy, rozbudowy i modernizacji.
- 7) Wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy 25 m od Kampinoskiego Parku Narodowego.

2.5.4 Parametry i współczynniki

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

- Minimalna powierzchnia działki: 2000m²

- Minimalna szerokość frontu działki: 30m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,15
- Maksymalna intensywność: 0,25
- Wysokość zabudowy maksymalna: 2 kondygnacje (9m)
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji istniejącej zabudowy usługowej:

- Minimalna powierzchnia działki: 2000 m²
- Minimalna szerokość frontu działki – 30 m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,2
- Maksymalna intensywność: 0,4
- Wysokość zabudowy maksymalna: 9m
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy zagrodowej:

- Minimalna powierzchnia działki: 3000 m²
- Minimalna szerokość frontu działki, ew. zespołu działek tworzących gospodarstwo – 50 m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,08
- Maksymalna intensywność: 0,15
- Wysokość zabudowy maksymalna: 2 kondygnacje (9 m)
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 85%

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy usługowej wzdłuż projektowanej Trasy S7:

- Minimalna powierzchnia działki: 2000m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 30m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,3
- Maksymalna intensywność: 0,5
- Wysokość zabudowy maksymalna: 9m
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy usług użyteczności publicznej:

- Minimalna powierzchnia działki: 1000m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 20m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,5
- Maksymalna intensywność: 1
- Wysokość zabudowy maksymalna: 9m
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%

2.6 STREFA 6 – SUBURBANIZACJA GMINNA INTENSTENSYWNA

Przeznaczenie dominujące: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, z dopuszczeniem usług wbudowanych w zabudowę mieszkaniową.

Przeznaczenie dopełniające:

- 1) Usługi towarzyszące funkcji mieszkaniowej służące obsłudze ludności lokalnej,
- 2) Usługi użyteczności publicznej (usługi oświaty i sportu, usługi zdrowia i administracji, obiekty sakralne);
- 3) Usługi sportu (w tym sportów wodnych) i rekreacji z obsługą ruchu turystycznego związane z obsługą i w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Dziekanowskiego.

2.6.1 Charakterystyka strefy

Strefa o powierzchni 424 ha stanowi centralną część obrębu ewidencyjnego Dziekanowa Nowego, Dziekanowa Polskiego, Dziekanowa Leśnego oraz północną i centralną część Sadowej

Zagospodarowanie w tej strefie głównie stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Znaczna powierzchnia tej strefy to tereny rolne o stosunkowo wysokim udziale gleb III klasy bonitacyjnej. W całej strefie obserwuje się coraz silniejszą tendencję odchodzenia od tradycyjnego rolnictwa i upraw na rzecz zabudowy mieszkaniowej. Na większości terenów zachowany został „zagonowy” podział ewidencyjny gruntów, uniemożliwiający racjonalne zagospodarowanie terenu pod zabudowę.

Strefa ta narażona jest występowanie niewielkich i bardzo płytkich powodzi.

Podtopienia mogą wystąpić na terenach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Dziekanowskiego, na zachód od niego.

Strefa ta obejmuje teren, który do niedawna był korytarzem ekologicznym łączącym Kampinoski Park Narodowy z korytarzem Wisły.

2.6.2 Prawna ochrona przyrody

W strefie 6 obowiązują ustalenia wynikające z ochrony przyrody:

- Kampinoskiego Parku Narodowego (otulina),
- Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa zwykła - Sadowa, Dziekanów Polski),
- Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (strefa urbanistyczna - Dziekanów Leśny, pn część: Sadowej, Dziekanowa Polskiego).

2.6.3 Zasady zagospodarowania

- 1) Dopuszcza się lokalizowanie usług podstawowych, nieuciążliwych, towarzyszących funkcji mieszkaniowej i służących obsłudze ludności lokalnej jako:
 - wbudowane w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie całej Strefy 6,
 - w formie wolnostojącej jedynie wzdłuż głównego układu komunikacyjnego.
- 2) Dopuszcza się wprowadzenie usług użyteczności publicznej, służących obsłudze ludności lokalnej, których konkretne lokalizacje będą rozpatrywane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zależności od potrzeb, obiekty użyteczności publicznej powinny mieć charakter identyfikatorów przestrzeni,.
- 3) W bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Dziekanowskiego dopuszcza się lokalizowanie usług sportu (w tym sportów wodnych) i rekreacji z obsługą ruchu turystycznego jako podstawowej bazy usługowo-serwisowej (bazy noclegowej, lokali gastronomicznych, wypożyczalni sprzętu wodnego, punktu informacyjnego, parkingu terenowego) z dopuszczeniem usług kultury, zdrowia. Dopuszcza się lokalizację niekubaturowych urządzeń służących do obsługi turystyki wodnej, takich jak: przystań, pomosty, miejsca biwakowe, parkingi terenowe, obiekty i urządzenia techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.
- 4) Dopuszcza się zachowanie istniejących terenów rolnych oraz zabudowy zagrodowej wraz z jej modernizacją i przebudową.

2.6.4 Parametry i współczynniki

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

- Minimalna powierzchnia działki: 800m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 20m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,2
- Maksymalna intensywność: 0,35
- Wysokość zabudowy maksymalna: 2 kondygnacje (9m)
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:

- Minimalna powierzchnia działki: 500m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 20m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,2
- Maksymalna intensywność: 0,4
- Wysokość zabudowy maksymalna: 2 kondygnacje (9m)
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy usługowej:

- Minimalna powierzchnia działki: 800m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 20m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,25
- Maksymalna intensywność: 0,4
- Wysokość zabudowy maksymalna: 9m
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%.

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy usług sportu i rekreacji:

- Minimalna powierzchnia działki: 500m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 20 m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,2
- Maksymalna intensywność: 0,4

- Wysokość zabudowy maksymalna: 9m
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%.

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy usług użyteczności publicznej:

- Minimalna powierzchnia działki: 500m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 20m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,5
- Maksymalna intensywność: 1
- Wysokość zabudowy maksymalna: 9m
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%

2.7 STREFA 7 – WIELOFUNKCYJNOŚĆ MIEJSKA

Przeznaczenie dominujące:

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa;
- 2) Usługi.

Przeznaczenie dopełniające:

- 1) Usługi użyteczności publicznej (w tym: usługi oświaty, zdrowia, administracji, kultury, socjalne, nauki, obiekty sakralne)
- 2) Zieleń publiczna z obiektami małej architektury (skwery, parki, parki tematyczne, place zabaw),
- 3) Usługi sportu i rekreacji,
- 4) Tereny infrastruktury komunikacyjnej.

2.7.1 Charakterystyka strefy

Strefa o powierzchni 1010 ha stanowi obszar aglomeracji miejskiej Łomianek.

Jest to strefa najsilniej zurbanizowana. Występują tu następujące rodzaje zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa usługowa.

W granicach strefy 7 znajduje się cmentarz gminny.

Wzdłuż południowej granicy tej strefy planowany jest przebieg trasy S7, zaś w jej północno-zachodniej części planowany jest przebieg Trasy Legionowskiej. Przez

teren przebiegają linie wysokiego napięcia, ropociąg oraz gazociąg wysokiego ciśnienia.

Strefa ta narażona jest występowanie niewielkich i bardzo płytkich powodzi. Tereny Dąbrowy częściowo należą do obszaru wolnego od zagrożenia powodziowego.

W strefie znajdują się też obszary, na których nie występuje zagrożenie podtopienia. Podtopienia mogą wystąpić na terenach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Dziekanowskiego, na zachód od niego.

2.7.2 Prawna ochrona przyrody

W strefie 7 obowiązują ustalenia wynikające z ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego (otulina).

2.7.3 Zasady zagospodarowania

- 1) W centrum miasta Łomianek, wzdłuż ul. Warszawskiej wskazuje się lokalizowanie usług o funkcjach centrotwórczych, o dużej intensyfikacji zagospodarowania (usługi handlu, kultury, gastronomii, administracji, oświaty i zdrowia, finansów, ubezpieczeń i innych), uzupełnione zabudową mieszkaniową.
- 2) Usługi użyteczności publicznej powinny stanowić dominanty przestrzenne (ratusz miejski, usługi administracji, oświaty i zdrowia).
- 3) W zagospodarowaniu terenów wzdłuż ulicy Warszawskiej należy dążyć do uregulowania linii zabudowy oraz kształtowania pierzejowego charakteru zabudowy śródmiejskiej i wyznaczenia maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej 12m po obu stronach ulicy.
- 4) W zagospodarowaniu terenów wzdłuż ulicy Warszawskiej:
 - na odcinku od ul. Brukowej do ul. Leśnej/ Polnej preferuje się lokalizację budynków usługowych,
 - na odcinku od ul. Leśnej/ Polnej do ul. Wiosennej preferuje się lokalizację budynków użyteczności publicznej oraz placu miejskiego z ratuszem i innych przestrzeni ogólnodostępnych,
 - na odcinku od ul. Wiosennej do ul. Graniczka i ul. Kolejowej preferuje się lokalizację budynków mieszkaniowo-usługowych.
- 5) Wprowadza się obszary przestrzeni ogólnodostępnych takie jak rynek, plac miejski, skwery, place dla organizacji imprez masowych, parki, boiska sportowe.

- 6) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dopuszcza się jej modernizację i wymianę na nową przy zachowaniu parametrów i współczynników obecnego zagospodarowania.
- 7) Wskazuje się adaptację i ochronę istniejącego układu urbanistycznego Dąbrowy, realizowanego przez funkcję zabudowy mieszkaniowej opartej na założeniach miasta ogrodu.
- 8) W centrum miasta Łomianki zakazuje się lokalizacji usług uciążliwych takich jak stacja paliw, usługi związane z naprawą i demontażem samochodów, składowaniem części używanych samochodów.
- 9) W pasie min. 100m od ul. Kolejowej po obu stronach wyklucza się lokalizację szpitali, domów opieki oraz usług związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.
- 10) Dopuszcza się zachowanie, modernizację i przebudowę istniejących terenów produkcji, przetwórstwa i składów przy zachowaniu dotychczasowych parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu.
- 11) Przewiduje się zachowanie i ochronę istniejącego cmentarz w Kiełpinie.
- 12) Dopuszcza się zachowanie zwartych i dużych kompleksów leśnych na terenie Dąbrowy Zachodniej i Dąbrowy Leśnej,
- 13) Dopuszcza się wprowadzenie terenów infrastruktury komunikacyjnej (parkingi, MOP-y, pętle i zatoki autobusowe, punkty przesiadkowe),
- 14) Na terenach zieleni publicznej dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury , takich jak place zabaw dla dzieci, obiekty i urządzenia techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.

2.7.4 Parametry i współczynniki

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

- Minimalna powierzchnia działki: 500m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 20m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,5
- Maksymalna intensywność: 0,75
- Wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje (9m)
 - wysokość zabudowy wzdłuż ul. Warszawskiej – 12 m;

- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%.

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:

- Minimalna powierzchnia działki: 400m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 20m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,5
- Maksymalna intensywność: 0,75
- Wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje (9m)
 - wysokość zabudowy wzdłuż ul. Warszawskiej – 12 m;
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:

- Minimalna powierzchnia działki: 250m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 20m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,6
- Maksymalna intensywność: 0,8
- Wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje (9m)
 - wysokość zabudowy wzdłuż ul. Warszawskiej – 12 m;
 -
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy usługowej:

- Minimalna powierzchnia działki: 500m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 20m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,6
- Maksymalna intensywność: 0,8
- Wysokość zabudowy:
 - minimalna wysokość zabudowy wzdłuż ul. Warszawskiej – 9 m;
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
 - wysokość zabudowy wzdłuż ul. Warszawskiej – 12 m;
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy usług sportu i rekreacji:

- Minimalna powierzchnia działki: 800m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 20 m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,6
- Maksymalna intensywność: 0,8
- Wysokość zabudowy maksymalna: 12 m
- Maksymalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy usług użyteczności publicznej:

- Minimalna powierzchnia działki: 500m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 20m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,6
- Maksymalna intensywność: 0,8
- Wysokość zabudowy maksymalna: 12m
- Maksymalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%

Ustala się następujące zasady dla terenów zieleni publicznej:

- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%.

2.8 STREFA 8 – AKTYWIZACJA GOSPODARCZA I USŁUGOWA

Przeznaczenie dominujące:

- 1) Tereny usług i handlu, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 2) Tereny produkcji, przetwórstwa, magazynów i składów

Przeznaczenie dopełniające:

- 1) Zabudowa mieszkaniowa,
- 2) Usługi użyteczności publicznej,
- 3) Tereny infrastruktury komunikacyjnej,

2.8.1 Charakterystyka strefy

Strefa o powierzchni 270 ha (łącznie) składa się z dwóch obszarów. Pierwszy stanowią tereny wzdłuż ul. Kolejowej o szerokości 250-300m, należące do obrębów ewidencyjnych: Dziekanów Nowy, Sadowa, Dziekanów Polski, Dziekanów Leśny, Kiełpin. Drugi obszar to południowo-zachodnia część obrębu 0001 miasta Łomianki.

Strefa ta częściowo jest już zainwestowana. Zlokalizowane są tu obiekty o funkcji usługowej (teren obecnego Centrum Handlowego Auchan). Na terenie Dziekanowa Bajkowego i Leśnego powstała gęsta zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

We wschodniej części tej strefy poprowadzone zostały linie wysokiego napięcia, ropociąg oraz gazociąg wysokiego ciśnienia. W zachodniej części strefy 8 planowana jest przebudowa ul. Kolejowej wraz z podniesieniem jej parametrów do klasy drogi ekspresowej i budową 4 węzłów drogowych na wskazanym odcinku. Ponadto ul. Kolejowa będzie łączyła się z planowanym północnym wylotem Trasy S7 oraz planowaną Trasą Legionowską.

Tereny Sadowej, Kiełpina oraz północna część terenu C.H. Auchan znajduje się w strefie zagrożeń niewielkich, bardzo płytkich zalewów. Pozostałe tereny wolne są od zagrożeń powodziowych.

2.8.2 Prawna ochrona przyrody

W strefie 8 obowiązują ustalenia wynikające z ochrony Kampinoskiego Parku Narodowego (otulina).

2.8.3 Zasady zagospodarowania

- 1) Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej oraz dopuszcza się jej modernizacji, nadbudowę, rozbudowę i przebudowę.
- 2) Ustala się lokalizację centrów logistycznych, usług handlu, baz, magazynów, składów, obiektów produkcyjnych, usług obsługi komunikacji samochodowej (w tym stacje paliw, myjnie) i innych funkcji usług komercyjnych, dla których zapleczem powinny być usługi biurowe, hotelowe i gastronomiczne.
- 3) Zakazuje się lokalizowanie usług oświaty i zdrowia w pasie min. 100m od ul. Kolejowej po obu jej stronach.
- 4) Dopuszcza się wprowadzenie terenów infrastruktury komunikacyjnej (parkingi, MOP-y, pętle i zatoki autobusowe, punkty przesiadkowe).

- 5) W części położonej przy ul. Brukowej i ul. Kolejowej (teren istniejącego centrum handlowego Auchan) dopuszcza się rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². W zależności od zapotrzebowania społecznego, lokalizacja takich obiektów będzie wskazana na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

2.8.4 Parametry i współczynniki

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy usługowej:

- Minimalna powierzchnia działki: 800m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 20 m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,4
- Maksymalna intensywność: 1,0
- Wysokość zabudowy maksymalna: 12 m
 - dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²: 14 m
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 15% .

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji terenów produkcji, przetwórstwa, magazynów i składów:

- Minimalna powierzchnia działki: 800m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 20m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,4
- Maksymalna intensywność: 1
- Wysokość zabudowy maksymalna: 12m
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej:

- Minimalna powierzchnia działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 500m²
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 400m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 20m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,5

- Maksymalna intensywność: 0,75
- Wysokość zabudowy maksymalna: 2 kondygnacje (9m)
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 50%
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 40%

Ustala się następujące zasady dla lokalizacji zabudowy usług użyteczności publicznej:

- Minimalna powierzchnia działki: 500m²
- Minimalna szerokość frontu działki: 20m
- Maksymalna powierzchnia zabudowy: 0,5
- Maksymalna intensywność: 1
- Wysokość zabudowy maksymalna: 12m
- Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%

ANEKS

1. Rysunek pomocniczy: *Podział na strefy funkcjonalne*
2. Tabela: *Uprozczone zestawienie wytycznych i zasad zagospodarowania terenów w poszczególnych strefach*