

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



SPORZĄDZAJĄCY – WÓJT GMINY JABŁONNA

Z E S P Ó Ł P R O J E K T O W Y

główny projektant:

dr inż. arch. Krystyna Solarek

zagospodarowanie przestrzenne:

mgr inż. arch. Jerzy Solarek

mgr inż. arch. Patrycja Warot

inżynieria i komunikacja:

mgr inż. Tomasz Churski

inż. Adam Skrajny

ochrona środowiska:

mgr inż. arch. kraj. Anna Fedoruk

Warszawa-luty-2015 r.

SPIS TREŚCI

WSTĘP – CELE ROZWOJU GMINY	3
1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW	5
2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	11
2.1. OBSZARY URBANIZACJI - PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA.....	13
2.2. KIERUNKI POPRAWY WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE USŁUG PUBLICZNYCH ORAZ ZIELENI I REKREACJI	17
2.3. OBSZARY PRZESTRZENI CHRONIONEJ - TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA	19
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.....	21
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	30
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	34
5.1. SYSTEM TRANSPORTU DROGOWEGO I TRANSPORTU PUBLICZNEGO	34
5.2. SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	39
6. OBSZARY NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO, W TYM O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW ZADAŃ RZĄDOWYCH	42
7. OBSZARY DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	43
8. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ I ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m ²	44
9. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI	45
10. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	45
11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	46
12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	47
13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REKULTYWACJI LUB REHABILITACJI.....	48
14. OKREŚLENIE ZMIAN W STRUKTURZE PRAWNEJ GRUNTÓW	48
15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I STREF ICH OCHRONY	49

RYCINY W TEKŚCIE:

RYC. 1 - KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA STRUKTURY FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNEJ GMINY Z PODZIAŁEM NA STREFY (MODEL FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNY GMINY)

ZAŁĄCZNIKI: RYSUNKI, DO KTÓRYCH ODNOSZĄ SIĘ USTALENIA STUDIUM:

RYC. 1. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

RYC. 2. KIERUNKI OCHRONY ORAZ KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I DÓBR KULTURY

RYC. 3. KIERUNKI ROZWOJU I MODERNIZACJI SYSTEMU TRANSPORTOWEGO

RYC. 4. KIERUNKI ROZWOJU I MODERNIZACJI UZBROJENIA TERENU – SIEĆ WODOCIĄGOWA I KANALIZACYJNA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA

CZĘŚĆ II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

WSTĘP – CELE ROZWOJU GMINY

W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy jest zobowiązana – w myśl art. 9 ust. 1 ustawy 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) – podjąć uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Realizując powyższą dyspozycję Rada Gminy Jabłonna Uchwałą Nr LV/489/2006 z dnia 12 lipca 2006 r. zadecydowała o przystąpieniu do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna.

W ramach prac nad Studium opracowano część I - "Uwarunkowania rozwoju" , na podstawie której przygotowano niniejszą część II - "Kierunki zagospodarowania przestrzennego".

Główną podstawą do określenia długofalowych kierunków rozwoju gminy, w tym jej potrzeb i możliwości jest przyjęta Uchwałą Nr XXXIV/287/2005 Rady Gminy Jabłonna z dnia 2 marca 2005 r. „Strategia rozwoju gminy Jabłonna na lata: 2005 - 2013”, zaktualizowana Uchwałą Nr XXIII / 238/2008 Rady Gminy Jabłonna z dnia 2 lipca 2008 r. Zgodnie z w. wym. dokumentem misją Gminy Jabłonna jako wspólnoty jest: **dążenie do podnoszenia jakości życia mieszkańców poprzez zrównoważony rozwój społeczny i ekonomiczny.**

W owym dążeniu Gmina:

- korzysta ze swoich zasobów, w tym przyrodniczych, dbając o ich ochronę;
- opiera się na aktywności i przedsiębiorczości swoich mieszkańców;
- kieruje się podstawowymi wartościami jak uczciwość, odpowiedzialność i otwartość;
- opiera się na wiedzy i mądrości czerpanej z wielowiekowego dziedzictwa historii wspierając płynące stąd tradycje;
- dba o praworządność i bezpieczeństwo;
- prowadzi dialog społeczny i współpracuje z innymi wspólnotami w kraju i zagranicą.

Celem nadrzędnym Gminy jest więc: **zrównoważony rozwój społeczno – gospodarczy w harmonii z ochroną środowiska przyrodniczego.** W celu wypełnienia sformułowanej misji Gminy, w dokumencie wskazuje się 6 celów strategicznych oraz cele szczegółowe, za pomocą których strategia ta może być zrealizowana. Biorąc pod uwagę walory i potencjalne możliwości rozwoju, występujące problemy i uwarunkowania zagospodarowania

przestrzennego Gminy Jabłonna, jak również zamierzenia władz Gminy i dążenia lokalnej społeczności, za najistotniejsze cele, określone w Strategii rozwoju gminy Jabłonna, a mające swoje przełożenie na stan zagospodarowania przestrzeni Gminy uznaje się:

1. Cel strategiczny 1

Rozwijanie coraz lepszych warunków prowadzenia działalności gospodarczej poprzez stymulowanie tworzenia i umacniania instytucji otoczenia biznesu, prowadzenie aktywnej polityki przyciągania inwestorów oraz aktywnej gospodarki terenami.

2. Cel strategiczny 4

Dostosowanie strukturalne i programowe gminnego systemu oświatowego i edukacyjnego w oparciu o rozpoznanie potrzeb i oczekiwań społecznych.

3. Cel strategiczny 6

Podniesienie standardów życia mieszkańców Gminy poprzez realizację infrastruktury.

Wyżej wymienione cele strategiczne, a także cel nadrzędny rozwoju gminy, realizuje się w niniejszym Studium, m.in. poprzez wskazanie obszarów przestrzeni chronionej oraz obszarów urbanizacji o różnych funkcjach, w tym mieszkaniowej, usługowej (w tym usług oświaty), przemysłowej i innych, które im towarzyszą. Ustala się również kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, a także zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.

Zdefiniowane w Strategii cele współgrają z odpowiednimi celami średniookresowymi i operacyjnymi Strategii Województwa Mazowieckiego i są zgodne ze Strategią Rozwoju Województwa Mazowieckiego. Cele te są też spójne z 1. osią Narodowego Planu Rozwoju (NPR) – „Wspieranie konkurencyjności przedsiębiorstw” oraz 2. osią NPR - „Rozwój zasobów ludzkich i zatrudnienia” oraz 3. osią rozwoju NPL – „Wzmocnienie potencjału rozwojowego regionów i przeciwdziałanie marginalizacji niektórych obszarów”.

Spośród wszystkich celów szczegółowych, wymienionych w Strategii Rozwoju Gminy, a służących realizacji celów strategicznych, kilka przekłada się wprost na wymagania dla kształtowania odpowiedniej polityki przestrzennej Gminy, wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Są to przede wszystkim następujące zadania gminy: stworzenie małym i średnim firmom stabilnych warunków dla prowadzonej działalności i rozwoju, prowadzenie racjonalnej gospodarki nieruchomościami, poprawa bazy lokalowej gminnych placówek oświatowych, wspieranie rozwoju sportu szkolnego, program rewitalizacji zabytków, zwiększenie atrakcyjności turystycznej i rekreacyjnej gminy w oparciu o walory środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego oraz stworzenie warunków organizacyjnych, technicznych i finansowych do realizacji gminnych inwestycji.

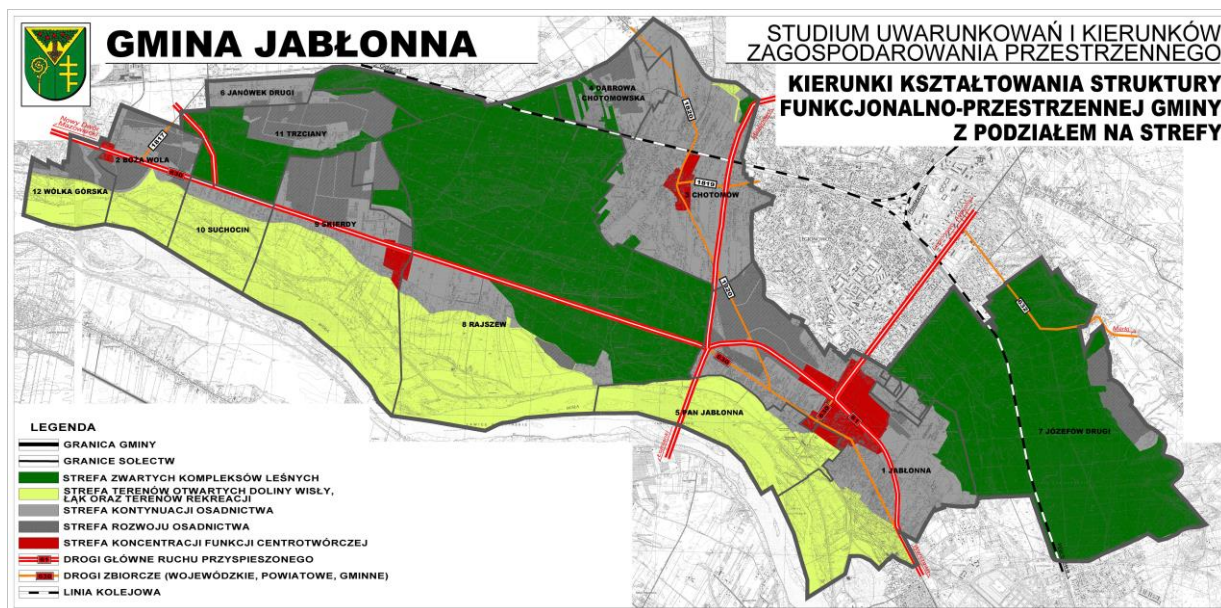
1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW

W celu osiągnięcia trwałego, zrównoważonego rozwoju gminy Jabłonna, a także wypełnienia misji gminy i zrealizowania wymienionych celów i priorytetowych kierunków rozwoju, zawartych w strategii rozwoju, przyjmuje się niżej określone kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy:

- 1) Zachowuje się i wzmacnia wszystkie zbadane i potwierdzone powiązania z otoczeniem: przyrodnicze, komunikacyjne, funkcjonalne i infrastrukturalne.
- 2) W celu prawidłowego kształtowania sieci osadniczej oraz ochrony terenów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, określa się granice pomiędzy obszarami przestrzeni chronionej (tj. terenami wyłączonymi spod zabudowy lub z istotnymi ograniczeniami dla zabudowy) a obszarami urbanizacji, tj. zurbanizowanymi lub przeznaczonymi do zainwestowania.
- 3) Planowana struktura przestrzenna gminy odzwierciedla zbadane tendencje rozwojowe, możliwości oraz ograniczenia rozwoju i wyraża się poprzez relacje między powierzchniami obszarów urbanizacji, w tym z przewagą funkcji mieszkaniowej (27,19 % terenów), z przewagą funkcji usług, produkcji i urządzeń technicznych (6,97 % terenów) i terenami wyłączonymi z zabudowy (65,84 %).
- 4) Przy planowaniu rozwoju przestrzennego za priorytet uznaje się ochronę terenów o wyjątkowych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych lub terenów istotnych dla zachowania bioróżnorodności, w tym ochronę przed niekontrolowaną zabudową oraz użytkowaniem, mogącym prowadzić do ich degradacji. Dotyczy to w szczególności terenów położonych w dolinie Wisły – poniżej skarpy i terenów leśnych.
- 5) Uznaje się za zasadne ograniczenie zjawiska rozpraszania się zabudowy - zarówno mieszkaniowej na atrakcyjnych krajobrazowo terenach gminy, jak i usługowej przy trasach komunikacyjnych, poprzez wyznaczenie miejsc i warunków nowych inwestycji.
- 6) Strukturę przestrzenną gminy ukształtowano przy założeniu, że zaludnienie gminy wynikające z przyrostu naturalnego będzie wyższe od obecnego, a przy prognozowaniu rozwoju uwzględniono dodatkowo trendy deglomeracyjne aglomeracji Warszawy. Optymistyczne prognozy, zakładające: spadek liczby zgonów, wzrost liczby urodzeń i wzrost salda migracji, przewidują, że liczba mieszkańców gminy wyniesie w roku 2020 około 25 tysięcy osób.
- 7) Zgodnie z Rysunkiem Nr 1 wyznacza się nowe tereny dla perspektywnego rozwoju zabudowy, tj. obszary rozwoju zabudowy, kierując się zarówno stopniem

zainteresowania inwestowaniem, jak i priorytetem wartości przyrodniczych oraz krajobrazowych.

- 8) We wsi Jabłonna wyznacza się obszary przestrzeni publicznych, dla których wskazane jest uzupełnianie, porządkowanie i podwyższanie standardów istniejącej zabudowy, według zasad opisanych w Rozdziale 8.
- 9) Wyznacza się tereny przeznaczone dla realizacji nowych inwestycji w gminie, konkurencyjnych w stosunku do gmin sąsiednich, z zakresu mieszkalnictwa – we wszystkich wsiach gminy na terenach atrakcyjnych krajobrazowo i łatwo dostępnych oraz z zakresu usług o bardzo szerokim i zróżnicowanym profilu – przede wszystkim we wsi Jabłonna oraz we wsiach Chotomów, Rajszew, Skierdy, Wólka Górská, Boża Wola.
- 10) We wsi Jabłonna wskazuje się tereny koncentracji obiektów usługowych, w tym usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w celu zwiększenia ilości usług komercyjnych i liczby miejsc pracy w gminie - według zasad opisanych w Rozdziale 8.
- 11) We wsi Jabłonna wskazuje się również tereny usług nauki i kultury, których realizacja może stać się istotnym czynnikiem sprzyjającym rozwojowi gminy i podwyższaniu standardów jej zagospodarowania.
- 12) Przewiduje się utrwalenie cech poszczególnych (głównych dla gminy) trzech stref funkcjonalnych z zachowaniem charakteru ich zagospodarowania, z rozszerzeniem strefy kontynuacji i rozwoju osadnictwa w ciągach istniejących dwóch pasm rozwojowych oraz z dodatkowym wyodrębnieniem strefy koncentracji funkcji centrotwórczych. Wyodrębnia się:
 - a) strefę terenów otwartych doliny Wisły, łąk oraz terenów rekreacji – na południu,
 - b) strefę zwartych kompleksów terenów leśnych - w centralnej i częściowo północnej oraz wschodniej części gminy,
 - c) strefę kontynuacji i rozwoju osadnictwa w dwóch pasmach rozwiniętych wzdłuż drogi krajowej nr 61 i drogi wojewódzkiej nr 630,
 - d) strefę koncentracji funkcji centrotwórczych w miejscowościach Jabłonna i Chotomów oraz w Rajszewie, Bożej Woli i Wólce Górskiej.



Ryc. 1 Kierunki kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy z podziałem na strefy (model funkcjonalno-przestrzenny gminy)

Poniżej zamieszczono charakterystykę poszczególnych stref:

a. strefa terenów otwartych doliny Wisły, łąk oraz terenów rekreacji

Strefę terenów otwartych doliny Wisły oraz łąk, a także terenów rekreacji wskazano pomiędzy rzeką Wisłą a skarpą jej doliny, kształtując pasmowy układ zagospodarowania.

Główne kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obejmują:

- 1) wykluczenie możliwości zabudowy i zainwestowania na wskazanych na Rysunku Nr 1 i Rysunku Nr 2 terenach chronionych doliny Wisły – w obszarze „międzywala”, na terenach podmokłych;
- 2) we wsi Rajszew i Skierdy wskazanie terenów dla możliwego rozwoju usług z zielenią towarzyszącą, w tym usług sportu, turystyki i rekreacji z ograniczeniami zabudowy.
- 3) dla terenów, na których dopuszczono zabudowę, zaleca się przeprowadzenie analiz krajobrazowych projektowanych obiektów, w celu harmonijnego wkomponowania ich w krajobraz nadwiślański i maksymalnego dostosowania do otoczenia; wprowadza się zakaz stosowania elewacji szklanych i zalecenie realizacji zielonych dachów oraz zieleni na ścianach budynków.

Główne obszary funkcjonalne wyznaczone w tej strefie to:

- US - Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji bez prawa zabudowy kubaturowej
- US1 - Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji o niskich parametrach zabudowy
- US2 - Tereny usług turystyki i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej
- US4 – tereny rekreacji indywidualnej

- ZZ - Tereny zieleni nieurządzonej, wraz z niewielkimi kompleksami leśnymi (w tym łąki) objęte zakazem zabudowy
- ZL - Tereny lasów objęte zakazem zabudowy
- ZP/UK - Tereny zabytkowego założenia pałacowo – parkowego
- IPP – Teren wału przeciwpowodziowego.

b. strefa zwartych kompleksów leśnych

Na terenach położonych głównie w centralnej i częściowo północnej oraz wschodniej części gminy znajdują się duże kompleksy leśne – do bezwzględnej ochrony, zachowania, z zakazem wszelkiej zabudowy i działalności wydobywczej. Nie wprowadza się zmian w zagospodarowaniu lasów.

Wskazuje się:

- 1) ochronę istniejących lasów i wyznaczenie terenów rolnych wskazanych do zalesień,
- 2) ochronę wskazanych na Rysunku Nr 1 lasów prywatnych.

Obszar funkcjonalny wyznaczony w strefie zwartych kompleksów leśnych to:

- ZL - Tereny lasów objęte zakazem zabudowy.

c. strefa kontynuacji osadnictwa i strefa rozwoju osadnictwa

Wielofunkcyjna strefa osadnictwa – w tym kontynuacji i rozwoju, wyodrębniona ze względu na istniejące zagospodarowanie, relatywnie niską przydatność gruntów dla rolnictwa, dobre powiązania komunikacyjne z Warszawą oraz planowany kierunek rozwoju przestrzennego zainwestowania gminy. Strefa ta zlokalizowana jest głównie w pasmach wzdłuż dróg - krajowej i wojewódzkiej. W jej skład wchodzi przede wszystkim sołectwa, objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, lub te, dla których projekty planów są obecnie wykonywane. Sankcjonuje się ustalone w planach zasady rozwoju mieszkalnictwa oraz odpowiednich funkcji obsługujących, a także przebieg tras komunikacyjnych. Istniejące, a także nowe, możliwe do zrealizowania, powiązania komunikacyjne tego obszaru z Warszawą oraz zasoby terenów przygotowanych pod budownictwo mieszkaniowe i usługi, stanowią winny podstawę dla formułowania oferty inwestycyjnej gminy. Aktualne trendy na rynku nieruchomości oraz liczba i rodzaj wydanych decyzji o ustaleniu warunków zabudowy potwierdzają zasadność założenia o rozwoju takiego profilu funkcjonalnego tej części gminy.

Główne kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym obejmują:

- 1) we wszystkich wsiach - wyznaczenie obszarów urbanizacji, w tym terenów dla kontynuacji, uzupełniania oraz podwyższania standardów istniejącej zabudowy, a także terenów dla rozwoju nowej zabudowy, przy zachowaniu walorów krajobrazowych miejsca;
- 2) wskazanie terenów dla kontynuacji i perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej – zabudowy jednorodzinnej o różnych intensywnościach, zabudowy usługowej i usługowo – mieszkaniowej wzdłuż dróg i w ośrodkach wiejskich;
- 3) zakaz sytuowania uciążliwych i terenochłonnych obiektów produkcyjnych, składowych i transportowych na terenach innych niż wskazane na Rysunku Nr 1 jako tereny produkcyjne;
- 4) wyznaczenie obszarów przestrzeni chronionej, tj. terenów wyłączonych spod zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy, w tym terenów zieleni i parków leśnych, terenów leśnych, terenów ogrodów działkowych i terenów cmentarzy, a także terenów sportu i rekreacji;
- 5) w strefach przeznaczonych dla perspektywicznego rozwoju funkcji mieszkaniowej ukształtowanie prawidłowej siatki ulicznej.

Główne obszary funkcjonalne wyznaczone w strefach rozwoju osadnictwa, oznaczone na Rysunku Nr 1 odpowiednimi symbolami, to:

1) tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania z przewagą funkcji mieszkaniowej:

- MW - Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MNi - Tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej
- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNe - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych.

Na terenach tych, wzdłuż niektórych dróg publicznych wskazuje się dodatkowo rejony użytkowania mieszanego: mieszkaniowo – usługowego.

2) tereny przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania z przewagą funkcji usługowych lub produkcyjnych:

- U - Tereny koncentracji usług
- UP - Tereny usług publicznych o znaczeniu lokalnym
- UZ - Tereny usług zdrowia i opieki społecznej
- P - Tereny produkcyjne

3) tereny wyłączone spod zabudowy i o ograniczonych możliwościach zabudowy:

- ZP - Tereny zieleni parkowej, w tym parki leśne, bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów ogrodowych
- ZC - Tereny istniejących i projektowanych cmentarzy – do zachowania i rozwoju
- ZD - Tereny istniejących ogrodów działkowych z dopuszczeniem zabudowy wyłącznie w formie altan lub budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 25 m²
- ZL - Tereny lasów objęte zakazem zabudowy
- US3 - Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji

4) Inne:

- TW - Tereny wojskowe
- KK - Tereny zamknięte – tereny kolejowe.

d. strefa koncentracji funkcji centrotwórczych

Centralna część miejscowości Jabłonna i Chotomów to ośrodki administracyjno – usługowe, skupiające najważniejsze obiekty służące usługom lokalnym, jak również obsługujące całą gminę. W studium wskazuje się tereny, na których rozwinąć się mogą także usługi ponadlokalne, w tym usługi nauki i szkolnictwa wyższego, usługi handlu, kultury, wystawiennictwa, częściowo skupione w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Strefa charakteryzuje się największym bogactwem miejsc i obiektów o dużym znaczeniu dla historii i kultury regionu. Rozwijać się tu mogą równoległe funkcje mieszkaniowe i usługowe. Podobnie należy kształtować wyznaczone na Rysunku Nr 1 obszary koncentracji usług i zabudowy mieszkaniowej, stanowiące ośrodki centrotwórcze, takie jak: obszar położony przy ul. Modlińskiej, na styku wsi Skierdy i Rajszew, obszar położony przy ul. Modlińskiej, na styku wsi Boża Wola i Wólka Górska, obszar położony w centralnej części rozwojowych terenów wsi Skierdy – na północ od ul. Modlińskiej.

Główne kierunki zmian w zagospodarowaniu strefy koncentracji funkcji centrotwórczych obejmują:

- 1) priorytet dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej oraz wprowadzenie usług w parterach budynków, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznej ulic i placów, w tym ulicy Modlińskiej, Zegrzyńskiej i Chotomowskiej w Jabłonie oraz ulicy Partyzantów, O. Kordeckiego i Piusa XI w Chotomowie;
- 2) wskazanie terenów rozwoju usług kultury, nauki, szkolnictwa wyższego oraz obszarów usługowych, a we wsi Jabłonna – również terenów usług z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

- 3) ochronę i rewaloryzację historycznych budynków oraz eksponowanie ich w krajobrazie miejsca,
- 4) renowację istniejącej i tworzenie nowej zieleni miejskiej, w tym parków, parków leśnych i skwerów miejskich, zieleni przyulicznej oraz zabytkowych cmentarzy;
- 5) zagospodarowanie nowych terenów w sposób adekwatny do charakteru poszczególnych miejscowości, z udziałem funkcji centrotwórczych oraz przestrzeni publicznych,
- 6) zakaz sytuowania uciążliwych i terenochłonnych obiektów produkcyjnych, rzemieślniczych, składowych i transportowych.

Główne obszary funkcjonalne wyznaczone w strefie koncentracji usług centrotwórczych to tereny oznaczone na Rysunku Nr 1 symbolami:

- MUC - Tereny ścisłego centrum miejscowości Jabłonna, Chotomów, Rajszew, Boża Wola – Wólka Górska
- UC - Obszary usługowe z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- U - Tereny koncentracji usług
- ZP - Tereny zieleni parkowej, w tym parki leśne, bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów ogrodowych
- MN - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- UN/UK - Tereny usług nauki i kultury
- UP - Tereny usług publicznych o znaczeniu lokalnym
- US 3 - Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji
- KS - Tereny stacji paliw i parkingów.

2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Ustala się przeznaczenie i warunki użytkowania obszarów, wyznacza się również wskaźniki zabudowy, opierając się na analizach:

- istniejącego zagospodarowania obszarów,
- uchwalonych i opracowywanych planów miejscowych,
- wymogów ochrony środowiska,
- warunków gruntowo - wodnych

Udział poszczególnych obszarów w powierzchni całej gminy, z podziałem na kategorie, opisane dalej, prezentuje poniższa tabela:

Tab. 1 Udział poszczególnych terenów w powierzchni całej gminy

OZNACZENIE	KATEGORIA TERENU	POWIERZCHNIA [ha]	PROCENT POWIERZCHNI GMINY
obszary przestrzeni chronionej			
ZL	Tereny lasów objęte zakazem zabudowy	2611,7	39,77 %
w/g legendy	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych	375,2	5,79 %
ZP	Tereny zieleni parkowej, w tym parki leśne, bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów ogrodowych.	30,1	0,46 %
ZD	Tereny istniejących ogrodów działkowych z dopuszczeniem zabudowy wyłącznie w formie altan lub innych budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 25 m ² .	9,5	0,15 %
ZC	Tereny istniejących i projektowanych cmentarzy – do zachowania i rozwoju	8,2	0,13 %
ZZ	Tereny zieleni nieurządzonej, wraz z niewielkimi kompleksami leśnymi (w tym łąki) objęte zakazem zabudowy	864,1	13,34 %
ZP/UK	Teren zabytkowego założenia pałacowo – parkowego	44,5	0,69 %
US	Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji bez prawa zabudowy	181,9	2,81 %
US1	Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji o niskich parametrach zabudowy	74,0	1,14 %
US2	Tereny usług turystyki i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej	20,9	0,32 %
US3	Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji	21,2	0,34 %
US4	Tereny rekreacji indywidualnej	40,04	0,56 %
IPP	Teren wału przeciwpowodziowego	41,5	0,64 %
Razem obszary przestrzeni chronionej – tereny wyłączone spod zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy i zagospodarowania		4264,8 ha	65,84 %
obszary urbanizacji z przewagą funkcji mieszkaniowej			
MW	Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	22,1	0,34 %
MNi	Tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej	129,9	2,01 %
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1168,7	18,04 %
MNe	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych	440,2	6,80 %
Razem obszary urbanizacji, tj. kontynuacji i rozwoju zabudowy z przewagą funkcji mieszkaniowej		1760,9	27,19 %

obszary urbanizacji z przewagą funkcji usługowych lub produkcyjnych			
MUC	Tereny ścisłego centrum miejscowości Jabłonna, Chotomów, Rajszew, Boża Wola – Wólka Górska	54,5	0,84 %
U	Tereny koncentracji usług	44,0	0,68 %
UP	Tereny usług publicznych o znaczeniu lokalnym	18,1	0,28 %
UN/UK	Tereny usług nauki i kultury	18,1	0,28 %
UZ	Tereny usług zdrowia i opieki społecznej	2,6	0,04 %
UC	Obszary usługowe z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	27,2	0,42 %
P	Tereny produkcyjne	20,7	0,32 %
KS	Tereny stacji paliw i parkingów	4,5	0,07 %
KK	Tereny zamknięte - kolejowe	34,0	0,52 %
TW	Tereny wojskowe	0,3	0,01 %
w/g legendy	Tereny i urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym drogi	227,3	3,51 %
Razem obszary urbanizacji, tj. kontynuacji i rozwoju zabudowy z przewagą funkcji usługowych lub produkcyjnych		451,3	6,97 %
RAZEM GMINA		6 477 ha	100,0 %

2.1. OBSZARY URBANIZACJI - PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

- 1) Na rysunku nr 1 Studium wskazano i oznaczono główne kategorie terenów, należących do obszarów urbanizacji, różnicując je ze względu na funkcję, zasady zagospodarowania oraz możliwości przekształceń. Odnoszą się do nich ustalenia i wskaźniki zagospodarowania, zamieszczone w tabeli.
- 2) Na rysunku nr 1 Studium w ramach obszarów urbanizacji dodatkowo wyodrębniono graficznie, zgodnie z legendą, obszary kontynuacji zabudowy i obszary rozwoju zabudowy, których funkcje oznaczono literowo i opisano w tabeli poniżej. Dla obszarów rozwoju zabudowy wprowadza się ograniczenia, o których mowa w rozdziałach 5.1 i 5.2 niniejszego Studium.
- 3) Wskazana funkcja i zasady zagospodarowania określają podstawowy kierunek przeznaczenia terenu, w obrębie każdego wyodrębnionego na rysunku nr 1 obszaru, oznaczonego symbolem, o którym mowa w tab. 2 lub zgodnie z legendą. Temu kierunkowi winne być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako przeznaczenie dopuszczalne, o ile wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą z nimi harmonijnie współistnieć. Dopuszcza się również rozszerzenie przeznaczenia terenów w rejonach użytkowania mieszanego:

mieszkańcowski – usługowski, wskazanego wzdłuż niektórych tras komunikacyjnych na rysunku nr 1 Studium.

- 4) Wskaźniki podane w części tekstowej należy traktować następująco:
 - a) minimalna wielkość działek budowlanych została podana dla poszczególnych typów zabudowy i może być zmniejszona wyłącznie w przypadku uzasadnionych warunków własnościowych lub terenowych, co powinno być sprawdzane na etapie sporządzania planów miejscowych, przy czym wielkości te określa się wyłącznie dla nowo wydzielanych działek budowlanych;
 - b) wysokość zabudowy oznacza wysokość budynków, rozumianą zgodnie z przepisami odrębnymi lub definiowaną w planach miejscowych, a liczba kondygnacji oznacza liczbę kondygnacji naziemnych;
 - c) maksymalna intensywność zabudowy oznacza wskaźnik obliczany przy wykonywaniu planów miejscowych jako średnia dla całych terenów wyznaczonych w niniejszym studium, bez wliczania powierzchni ulic publicznych. W przypadku wykonywania planów miejscowych dla obszarów mniejszych niż poszczególne tereny wyznaczone w studium, w tym dla pojedynczych działek budowlanych, wskaźnik ten należy bilansować dla tych cząstkowych obszarów.
 - d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej należy obliczać jako średnią dla całych terenów wyznaczonych w niniejszym studium, bez wliczania powierzchni ulic publicznych. W przypadku wykonywania planów miejscowych dla obszarów mniejszych niż poszczególne tereny wyznaczone w studium, w tym dla pojedynczych działek budowlanych, wskaźniki te należy bilansować dla tych cząstkowych obszarów.
- 5) Dopuszcza się zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów innego niż określone w niniejszym studium oraz uwzględnianie tego zagospodarowania w planach miejscowych.
- 6) Ustala się zachowanie zasad zabudowy i zagospodarowania, w tym parametrów i wskaźników zabudowy, ustalonych szczegółowo w decyzjach o warunkach zabudowy i w obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszego Studium miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, również w przypadku wprowadzania zmian do tych planów i opracowaniu nowych planów.
- 7) Granice terenów oraz przebieg dróg uwidocznione na rysunku, należy traktować jako wytyczne, a ostateczne przebiegi granic terenów oraz przebiegi dróg zostaną ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- 8) Przy sporządzaniu planów miejscowych należy uwzględnić elementy ograniczające wprowadzenie zabudowy, wskazane na rysunku, tj.: rejony występowania niekorzystnych warunków budowlanych i rejony obniżenia terenowych (strefy drenażu

wód podziemnych). W rejonach tych należy wprowadzić ograniczenia warunkujące możliwość realizacji zabudowy lub zakazy zabudowy.

- 9) Tabelaryczne zestawienie głównych kategorii terenów, należących do obszarów urbanizacji, wraz z opisem przeznaczenia, podstawowymi ustaleniami oraz wskaźnikami dotyczącymi zagospodarowania zamieszczono poniżej:

Tab. 2 Przeznaczenie terenów w obszarach urbanizacji - podstawowe ustalenia i wskaźniki

OZNACZENIE TERENU	PRZEZNACZENIE TERENU, PODSTAWOWE USTALENIA, WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA
OBSZARY URBANIZACJI - TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA Z PRZEWAGĄ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	
MW	<p><u>Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</u> – do zachowania, z możliwością uzupełnień, z zastosowaniem wskaźników i standardów dostosowanych do sąsiedztwa, przy zachowaniu wartości progowych, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wysokość zabudowy do • czterech kondygnacji, 16 m, b) maksymalna intensywność zabudowy • 1,0, c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 30%.
MNi	<p><u>Tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej</u> – dopuszczona zabudowa w formie domów wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych; wskaźniki i standardy powinny być dostosowane do sąsiedztwa, przy zachowaniu wartości progowych, tj.:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wysokość zabudowy do • do 2 kondygnacji, 11 m, b) maksymalna intensywność zabudowy • 1,0, c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 40%.
MN	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej</u> – dopuszczona zabudowa mieszkaniowa i usługowa w formie domów wolnostojących i bliźniaczych; zabudowa na obszarach kontynuacji zabudowy powinna być dostosowana do sąsiedztwa, a zabudowa na obszarach rozwoju powinna być realizowana na podstawie planów miejscowych; w obu przypadkach obowiązują następujące wskaźniki i standardy:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) działki budowlane o minimalnej powierzchni • 800 m² dla zabudowy wolnostojącej i 400 m² dla zabudowy bliźniaczej, a na obszarach WOCH* - 1000 m², b) wysokość zabudowy maksymalnie • dwie kondygnacje, 9 m, c) maksymalna intensywność zabudowy • 0,6, d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 50%. <p>Proporcje między funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych. Dopuszcza się tylko te usługi, które nie spowodują uciążliwości dla środowiska, w rozumieniu zapisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska – wyklucza się w szczególności działalność powodującą ewentualne wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.</p> <p>*WOCH – Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu</p>
MNe	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) działki budowlane o minimalnej powierzchni • 1 500 m², b) wysokość zabudowy maksymalnie • dwie kondygnacje, 9 m, c) maksymalna intensywność zabudowy • 0,3, d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 70%. <p>Możliwe zalesianie bądź pozostawienie w użytkowaniu rolniczym. Wzdłuż dróg publicznych dopuszczone usługi podstawowe, związane z zabudową mieszkaniową, nie należące do usług mogących znacząco wpływać na środowisko.</p>

OBSZARY URBANIZACJI - TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA Z PRZEWAGĄ FUNKCJI USŁUGOWYCH LUB PRODUKCYJNYCH	
MUC	<p><u>Tereny ścisłego centrum</u> miejscowości Jabłonna, Chotomów, Rajszew, Boża Wola – Wólka Górská, wyznaczone dla kontynuacji i perspektywicznego rozwoju) funkcji mieszkaniowej i usługowej, w tym usług publicznych. Proporcje między w.wym. funkcjami powinny być ustalane w planach miejscowych. Dopuszcza się tylko te usługi, które nie są wymieniane jako mogące znacząco pogorszyć stan środowiska przyrodniczego. Zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie jako plombową – uzupełniającą stan istniejący, tam gdzie występuje ona obecnie.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) działki budowlane o minimalnej powierzchni • 500 m², b) wysokość zabudowy maksymalnie • cztery kondygnacje, 13 m, c) maksymalna intensywność zabudowy • 1,5, d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 20%.
U	<p><u>Tereny koncentracji usług:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) wysokość zabudowy do • trzech kondygnacji, 12 m, b) maksymalna intensywność zabudowy • 1,5, c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 20%.
UP	<p><u>Tereny usług publicznych o znaczeniu lokalnym</u>, w tym szkół, przedszkoli, ośrodków zdrowia, kultury, kultu religijnego itp. Przewiduje się możliwość zachowania istniejących obiektów i terenów oraz możliwość ich rozbudowy według aktualnych potrzeb.</p>
UN/UK	<p><u>Tereny usług nauki i kultury.</u> Przewiduje się tu takie funkcje jak: ośrodki badawcze i naukowe, szkoły wyższe, centra konferencyjne i wystawiennicze, business – parki, usługi oświaty, kultury, biur i administracji.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wysokość zabudowy maksymalnie • trzy kondygnacje, 14 m, b) maksymalna intensywność zabudowy • 1,0, c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 30%.
UZ	<p><u>Tereny usług zdrowia i opieki społecznej.</u> Przewiduje się tu takie funkcje jak: szpitale, ośrodki zdrowia, domy opieki społecznej.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) wysokość zabudowy maksymalnie • trzy kondygnacje, 15 m, b) maksymalna intensywność zabudowy • 1,0, c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 30%.
UC	<p><u>Obszary usługowe z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².</u></p> <ul style="list-style-type: none"> a) wysokość zabudowy maksymalnie • trzy kondygnacje, 14 m, z dopuszczeniem dominanty wysokościowej na 30% powierzchni zabudowy, b) maksymalna intensywność zabudowy • 1,5, c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 20%.
P	<p><u>Tereny produkcyjne</u>, z możliwością lokalizacji usług i składów oraz obiektów i terenów obsługi komunikacji samochodowej, baz, składów, centrów logistycznych, obiektów produkcyjnych, a także biur i obiektów administracji. Dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów i terenów o funkcji mieszkaniowej.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) maksymalna intensywność zabudowy • 0,8, b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 20%, c) maksymalna wysokość zabudowy • trzy kondygnacje, 14m .
KS	<p><u>Tereny stacji paliw i parkingów</u> przewidziane zarówno pod inwestycje kubaturowe, jak i terenowe. Nie określa się intensywności zabudowy.</p> <ul style="list-style-type: none"> a) maksymalna wysokość budynków – 12 m, b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 10%,
w/g legendy	<p><u>Tereny i urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej</u></p>

2.2. KIERUNKI POPRAWY WARUNKÓW ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA DOTYCZĄCE USŁUG PUBLICZNYCH ORAZ ZIELENI I REKREACJI

- 1) W części rysunkowej wyznaczono tereny lokalizacji usług publicznych istniejących (ze wskazaniem możliwości ich adaptacji i rozbudowy) oraz projektowanych. Do zachowania lub rozbudowy przewidziano:

oświata:

- a) przedszkola - 1 publiczne w Chotomowie, 4 niepubliczne (3 w Jabłonie, 1 w Skierdach), ponadto 2 punkty przedszkolne niepubliczne w Chotomowie,
- b) szkoły podstawowe publiczne – dwie, w Jabłonie i w Chotomowie,
- c) gimnazja – jedno publiczne gimnazjum w **Chotomowie**,

zdrowie, opieka społeczna:

- a) przychodnie zdrowia - placówki państwowe: 2, w Chotomowie i w Jabłonie oraz 2 placówki niepubliczne w Chotomowie,
- b) Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Jabłonie,
- c) Dom Dziecka im. Ojca Świętego Piusa XI w Chotomowie,
- d) istniejące apteki – w Chotomowie i w Jabłonie,

kultura:

- a) biblioteki – Gminna Biblioteka Publiczna im. Ks. Jana Twardowskiego i filia biblioteczna w Chotomowie,
- b) Gminne Centrum Kultury i Sportu w Jabłonie z filiami w Chotomowie i w Skierdach, Centrum Edukacyjno - Kulturalno - Sportowe w Chotomowie,

sport:

- a) Gminne Centrum Kultury i Sportu w Jabłonie z filiami w Chotomowie i w Skierdach, Centrum Edukacyjno - Kulturalno - Sportowe w Chotomowie,
- b) Ludowy Klub Sportowy „Lotos” Jabłonna w Chotomowie,
- c) Klub Sportowy "Wisła" w Jabłonie,

bezpieczeństwo:

- a) Komisariat Policji w Jabłonie,
- b) Ochotnicza Straż Pożarna w Jabłonie i w Chotomowie,

obiekty kultu religijnego:

- a) 2 parafie z kościołami: Parafia Rzymsko-Katolicka p.w. M.B. Królowej Polski w Jabłonie i Parafia Rzymsko-Katolicka p.w. Wniebowzięcia N.M.P.,
- b) Cmentarze - rzymsko-katolicki w Chotomowie i Jabłonie oraz dawne, nieczynne cmentarze: ewangelicki w Skierdach, wojenny w Dąbrowie Chotomowskiej, cmentarze w Rajszewie i Jabłonie;

urzędy administracji i obsługi mieszkańców:

- a) Urząd Gminy Jabłonna - Jabłonna, ul. Modlińska 152,
 - b) Urzędy pocztowo-telekomunikacyjne - na terenie gminy – 2 obiekty, 1 w Jabłonie i 1 w Chotomowie,
 - c) Nadleśnictwo Jabłonna w Jabłonie.
- 2) Do pilnej realizacji przewidziano:
- a) kontynuację budowy centrum edukacyjno – kulturalno – sportowego w Chotomowie,
 - b) szkołę podstawową i gimnazjum oraz ośrodek kultury w Skierdach.
- 3) Przyjęto następujące standardy zagospodarowania dla usług lokalnych z zakresu infrastruktury społecznej, które odnoszą się do nowych terenów przewidzianych dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego i winny by uwzględniane na etapie sporządzania planów miejscowych, po zbilansowaniu przewidywanej liczby mieszkańców na terenach wskazywanych dla zabudowy mieszkaniowej:

Oświata: przyjmuje się następujące wskaźniki dla:

- przedszkoli – $0,90 \text{ m}^2$ powierzchni terenu na 1 mieszkańca;
- szkół podstawowych i gimnazjów - $2,0 \text{ m}^2$ na jednego mieszkańca;
- szkół ponadpodstawowych – nie określa się;

Zdrowie i opieka społeczna: przyjmuje się następujące wskaźniki dla:

- żłobki (bilansowane w granicach poszczególnych wsi)– $0,14 \text{ m}^2$ na 1 mieszkańca;
- placówki podstawowej służby zdrowia (bilansowane w granicach całej gminy)– $0,22$ na 1 m^2 mieszkańca;

Kultura: przyjmuje się następujące wskaźniki (bilansowane w granicach całej gminy):

- domy i ośrodki kultury – $0,1 \text{ m}^2$ na 1 mieszkańca;
- biblioteki – $0,08 \text{ m}^2$ na 1 mieszkańca;
- usługi ponadpodstawowe – 2 m^2 na jednego mieszkańca;

Rekreacja i sport: przyjmuje się następujące wskaźniki:

- tereny zieleni wypoczynkowej i rekreacji (w tym place zabaw i gier sportowych, parki, zieleńce) – 10 m^2 na 1 mieszkańca, przy czym ustala się obowiązek realizacji co najmniej jednego publicznego placu zabaw w każdej wsi;
 - tereny sportu powszechnego (boiska, baseny, itp.) – 4 m^2 na 1 mieszkańca.
- 4) Obiekty z zakresu usług oświaty, rekreacji i sportu powinny być dostępne w zasięgu dojścia pieszego około 30 minut, lub poprzez środki komunikacji publicznej.
- 5) W zakresie turystyki i rekreacji wskazuje się tereny przeznaczone na boiska, ośrodki jazdy konnej, pola golfowe, ośrodki wypoczynkowe, z dopuszczeniem usług oświaty i zdrowia oraz tereny rekreacji indywidualnej, przy znacznych ograniczeniach dotyczących stopnia zabudowy terenu, oznaczone jako US1, US2, US3, US4 i tereny otwarte z dopuszczeniem usług sportu i rekreacji, z zakazem zabudowy terenu,

oznaczone jako US. Tereny zieleni i sportu mogą być bilansowane według podanych wyżej wskaźników zarówno na terenach wyznaczonych w studium jako US, US1, US3, US4, jak i na terenach mieszkaniowych.

- 6) Wskazuje się teren przeznaczony dla organizacji imprez masowych, położony u zbiegu ulic Modlińskiej i Zegrzyńskiej, w rejonie terenu zabytkowego założenia parkowo – pałacowego w Jabłonie, który powinien być ściśle wyznaczony w planie miejscowym.
- 7) Dopuszcza się realizację nieuciążliwych usług publicznych na terenach nie wskazanych na rysunku studium.
- 8) Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego, w tym w szczególności inwestycji dotyczących komunikacji i infrastruktury technicznej na całym obszarze gminy.

2.3. OBSZARY PRZESTRZENI CHRONIONEJ - TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY LUB O OGRANICZONYCH MOŻLIWOŚCIACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA

Na Rysunku Nr 1 wyznaczono obszary chronione, w tym tereny wyłączone z zabudowy i tereny o ograniczonych możliwościach zabudowy, dla których warunki zagospodarowania wskazano w tabeli, w tym: tereny lasów, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych i cmentarzy, tereny łąk i stawów.

Tab. 3 Przeznaczenie terenów w obszarach przestrzeni chronionej

OZNACZENIE TERENU	PRZEZNACZENIE TERENU , PODSTAWOWE USTALENIA
<i>rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna, tereny wód</i>	
ZL	Tereny lasów objęte zakazem zabudowy
w/g legendy	Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
<i>zieleń publiczna</i>	
ZP	Tereny zieleni parkowej, w tym parki leśne, bez możliwości lokalizacji zabudowy, z wyjątkiem obiektów ogrodowych
ZD	Tereny istniejących ogrodów działkowych do adaptacji z dopuszczeniem zabudowy wyłącznie w formie altan lub innych obiektów nie wymagających pozwoleń na budowę
ZC	Tereny istniejących i projektowanych cmentarzy – do zachowania i rozwoju
ZP/UK	Tereny zabytkowego założenia pałacowo – parkowego. Cały teren położony w strefie wpisanej do rejestru zabytków. Przewiduje się tu takie funkcje jak: rekreacja, turystyka, gastronomia, sport i nauka, przy znacznych ograniczeniach dotyczących stopnia zabudowy terenu

sport, turystyka, rekreacja, w tym obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi

US	<p><u>Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji bez prawa zabudowy kubaturowej.</u> Przewiduje się tu, m.in.: boiska, ośrodki jazdy konnej i rowerowej, pola golfowe. Obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej i inne ograniczenia, tj.:</p> <ol style="list-style-type: none">minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 70%,w przypadku terenów leśnych konieczność uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na etapie sporządzania planów miejscowych. <p>Dopuszcza się tylko taką działalność, która nie spowoduje uciążliwości dla środowiska, w rozumieniu zapisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska. Dla obszarów Natura 2000 należy zapisać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązek przeprowadzenia inwentaryzacji przyrodniczej-ornitologicznej, entomologicznej i roślinności, na etapie przygotowania inwestycji. Dopuszczone zachowanie użytkowania rolniczego.</p>
US 1	<p><u>Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji o niskich parametrach zabudowy.</u> Przewiduje się tu: boiska, ośrodki jazdy konnej, pola golfowe, ośrodki wypoczynkowe, z dopuszczeniem usług kultury, oświaty i zdrowia, zabudowy hotelowej i pensjonatowej oraz gastronomii przy ograniczeniach dotyczących stopnia zabudowy terenu, tj.:</p> <ol style="list-style-type: none">maksymalna intensywność zabudowy • 0,2,minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 70%,maksymalna wysokość zabudowy • dwie kondygnacje, 12 m,minimalna wielkość działki budowlanej • 3000 m². <p>Dopuszcza się tylko taką działalność, która nie spowoduje uciążliwości dla środowiska, w rozumieniu zapisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska. Dla obszarów Natura 2000 należy zapisać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązek przeprowadzenia inwentaryzacji przyrodniczej-ornitologicznej, entomologicznej i roślinności, na etapie przygotowania inwestycji. Dopuszczone zachowanie użytkowania rolniczego bądź zalesienia.</p>
US 2	<p><u>Tereny usług turystyki i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej.</u> Przewiduje się tu: ośrodki wypoczynkowe, z dopuszczeniem usług kultury, oświaty i zdrowia oraz zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, tj. ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy znacznych ograniczeniach dotyczących stopnia zabudowy terenu, tj.:</p> <ol style="list-style-type: none">maksymalna intensywność zabudowy • 0,2,minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 70%,maksymalna wysokość zabudowy • dwie kondygnacje, 9 m,minimalna wielkość działki budowlanej • 3000 m²,w przypadku terenów leśnych konieczność uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na etapie sporządzania planów miejscowych. <p>Na działkach własności Skarbu Państwa ustala się zachowanie i ochronę gruntów leśnych, z możliwością realizacji inwestycji celu publicznego. Dopuszcza się tylko taką działalność, która nie spowoduje uciążliwości dla środowiska, w rozumieniu zapisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska.</p>
US 3	<p><u>Tereny lasów oraz usług sportu, turystyki i rekreacji.</u> Przewiduje się tu: boiska, ośrodki jazdy konnej, pola golfowe, ośrodki sportowe i wypoczynkowe, z dopuszczeniem usług kultury, oświaty i zdrowia, przy następujących wskaźnikach:</p> <ol style="list-style-type: none">maksymalna intensywność zabudowy • 0,4,minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 30%,maksymalna wysokość zabudowy • dwie kondygnacje, 12 m,minimalna wielkość działki budowlanej • 1000 m², <p>Dopuszcza się tylko taką działalność, która nie spowoduje uciążliwości dla środowiska, w rozumieniu zapisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska. Dopuszcza się zalesianie terenów.</p> <p>Na działkach własności Skarbu Państwa, przewiduje się zachowanie i ochronę gruntów leśnych.</p>
US 4	<p><u>Tereny rekreacji indywidualnej.</u> Przewiduje się tu zagospodarowanie i zabudowę przeznaczone do okresowego wypoczynku rodzinnego, z dopuszczeniem usług rekreacji, sportu i turystyki oraz dopuszcza się zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy związanej z produkcją ogrodniczą, przy następujących wskaźnikach:</p> <ol style="list-style-type: none">maksymalna intensywność zabudowy • 0,4,minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 80%,maksymalna wysokość zabudowy • dwie kondygnacje, 8 m,minimalna wielkość działki budowlanej • 3000 m², <p>Dopuszcza się tylko taką działalność, która nie spowoduje uciążliwości dla środowiska, w rozumieniu zapisów ustawy Prawo Ochrony Środowiska. Dla obszarów Natura 2000 należy zapisać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obowiązek przeprowadzenia inwentaryzacji przyrodniczej – ornitologicznej, entomologicznej i roślinności, na etapie przygotowania inwestycji.</p>
ZZ	Tereny zieleni nieurządzonej, wraz z niewielkimi kompleksami leśnymi (w tym łąki), objęte zakazem zabudowy
IPP	Tereny wału przeciwpowodziowego

3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

- 1) System przyrodniczy gminy Jabłonna opiera się o główne bazy zasilające i ciągi ekologiczne, jakimi są: dolina Wisły, tereny otwarte pradoliny Wisły oraz kompleksy leśne w centralnej i północno – wschodniej części gminy. System ten musi być wzmacniany przez respektowanie wymogów ochrony według przepisów odrębnych oraz takie kształtowanie nowej zabudowy, która nie zakłóci funkcjonowania systemu.
- 2) Przewiduje się kształtowanie ciągłego przestrzennie, sieciowego układu terenów biologicznie czynnych wzdłuż dolin rzecznych, powiązanego z terenami zieleni publicznej, kompleksami leśnymi i innymi terenami otwartymi, zgodnie z Rys. nr 2.
- 3) Szczególne ograniczenia w zagospodarowaniu dotyczą doliny Wisły, co jest niezbędne dla utrzymania ciągłości ekosystemów w skali ponadlokalnej. Ustala się ochronę łąk oraz szuwarów, zarośli i zadrzewień, jako otwartych przestrzeni przyrodniczych, które utrzymują równowagę hydrologiczną terenu i odpowiedni poziom wód gruntowych poprzez retencjonowanie wody, mają znaczenie hydro - sanitarne oraz wpływają korzystnie na warunki mikroklimatyczne.
- 4) Najbardziej wrażliwe miejsca związane z przyrodą ożywioną to zwarty ciąg ekologiczny wzdłuż Wisły i wszystkie kompleksy leśne. Ponieważ narastająca antropopresja osłabia rangę ciągów ekologicznych, w studium określa się brzegowe parametry dla istniejących i wyznaczanych zespołów zabudowy (minimalna powierzchnia działek i powierzchnia biologicznie czynna, a także intensywność zabudowy) oraz niezabudowane ciągi ekologiczne, w tym doliny rzeczne, wskazane na Rysunku nr 1 i Rysunku nr 2.
- 5) Na terenie gminy nie występują grunty rolne chronione, dla których niniejsze studium zmieniałoby przeznaczenie. Gmina charakteryzuje się natomiast wysokim udziałem terenów leśnych.
- 6) Na terenie gminy występują liczne naturalne obniżenia terenowe – ciek wodny i dolinki smużne, tj. strefy drenażu wód podziemnych. Ustala się konieczność zachowania ich drożności, w tym celu wprowadza się zakaz ich zasypywania oraz nakaz udroźnienia w miejscach przekształconych antropogenicznie.
- 7) Na Rysunku nr 2 wskazuje się na terenie gminy granice i zasięg obszarów prawnie chronionych, wymienionych w podrozdziale 3.1., w których nadrzędnym celem jest szeroko rozumiana ochrona przyrody oraz upowszechnianie wartości przyrodniczych, historycznych i kulturowych, na których należy bezwzględnie przestrzegać, zakazów, nakazów i ograniczeń, wynikających z przepisów odrębnych. W podrozdziale 3.2. wskazuje się również inne chronione elementy środowiska przyrodniczego i zasady tej ochrony.

3.1. OBSZARY I OBIEKTY PRAWNIE CHRONIONE

a) obszary NATURA 2000

Zlokalizowany w granicach gminy Jabłonna obszar sieci Natura 2000 – Dolina Środkowej Wisły, o kodzie PLB140004, wyznaczony został Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 229, poz. 2313). Zgodnie z przywołanym rozporządzeniem jego powierzchnia wynosi 28061,3 ha, natomiast zgodnie ze Standardowym Formularzem Danych (aktualizowanym na dzień 17.01.2007) 30848,71 ha.

Obszar Doliny Środkowej Wisły jest ostoją ptasią o randze europejskiej E 46. Występują tutaj co najmniej 22 gatunki ptaków, znajdujących się w Załączniku I Dyrektywy Ptasiej oraz 9 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi. Teren ten jest bardzo ważną ostoją ptaków wodno – błotnych, w obrębie której gniazduje 40 – 50 gatunków.

Na obszarze Doliny Środkowej Wisły występuje różne klasy siedlisk. Zdecydowanie przeważają tutaj cieki wodne, które pokrywają 41 % całego obszaru. Ponadto stosunkowo rozległe obszary zajmują tu łąki i pastwiska (16%) oraz tereny rolnicze z dużym udziałem elementów naturalnych (16%).

W granicach gminy Jabłonna zlokalizowany jest fragment projektowanego, na podstawie Dyrektywy Siedliskowej, obszaru Natura 2000 Kampinoska Dolina Wisły, o kodzie: PLH 140029. Zgodnie ze Standardowym Formularzem Danych (aktualizowanym na kwiecień 2009 r.) powierzchnia tego obszaru wynosi 21089,6 ha. Na terenie gminy obszar ten obejmuje istniejący już obszar Natura 2000: Dolinę Środkowej Wisły oraz dodatkowe tereny położone pomiędzy wałami przeciwpowodziowymi a drogą wojewódzką na obszarze wsi Boża Wola oraz pomiędzy wałami przeciwpowodziowymi i zabudowaniami zlokalizowanymi we wsiach: Suchocin, Skierdy i Rajszew.

Przebieg północnej granicy obszaru Kampinoskiej Doliny Wisły częściowo pokrywa się z przebiegiem skarpy oddzielającej taras zalewowy od nadzalewowego.

Charakterystycznym elementem tego obszaru Natura 2000 są lasy łąkowe (łągi wierzbowe *Salicetum albo-fragilis* i topolowe *Populetum albae*), które na terenie gminy Jabłonna występują w międzywalu i na niektórych wyspach w rezerwacie „Ławice Kiełpińskie”.

Realizacja celu ochrony ww. terenów oparta jest na wprowadzeniu zakazów, nakazów i ograniczeń, zgodnych z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Przewiduje przecięcie obszarów NATURA 2000 drogą główną ruchu przyspieszonego wraz z przeprawą mostową. Konieczność połączenia drogowego: Legionowo – Jabłonna – Łomianki z przeprawą mostową (tzw. Legionowska Trasa Mostowa), zostało zgłoszone przez Zarząd

Województwa Mazowieckiego jako wniosek do studium na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Można przypuszczać, że ze względu na skalę oraz charakter powyższej inwestycji, wiążącej się z dużym natężeniem ruchu samochodowego o charakterze tranzytowym, wzrostem hałasu samochodowego, wprowadzaniem do powietrza spalin samochodowych, przekształceniem powierzchni ziemi i lokalną zmianą warunków hydrogeologicznych, może ona w sposób znacząco negatywny oddziaływać na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000, w tym obszaru Dolina Środkowej Wisły (kod obszaru PLB140004) i obszaru Kampinoska Dolina Wisły (kod obszaru PLH140029). Wymagania dotyczące zasad przygotowania tej inwestycji i warunków umożliwiających jej realizację zawarto w Rozdziale 5.1.

b) Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu

Warszawski Obszar Chronionego Krajobrazu powołany został na mocy rozporządzenia nr 3 Wojewody Mazowieckiego z dnia 13.02.2007 r. w sprawie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Maz. Z dn. 14.02.2007 r. nr 42, poz. 870). Celem utworzenia WOChK jest „ochrona wyróżniających się krajobrazowo ekosystemów i powiązanie ich z krajowym systemem obszarów chronionych”.

Ponadto na terenie gminy Jabłonna, w granicach WOChK wyznaczone zostały na gruntach o wzmożonym naporze urbanizacyjnym - strefy ochrony urbanistycznej. Obejmują one swoim zasięgiem miejscowości (lub ich części, zgodnie z rysunkiem studium): Trzciany, Skierdy, Rajszew, Suchocin, Państwowe Gospodarstwo Leśne Jabłonna i Dąbrowę Chotomowską. Na terenie gminy została wyznaczona również strefa szczególnej ochrony ekologicznej, która swoim zasięgiem obejmuje obszar międzywala, tj. tereny decydujące o potencjale biotycznym obszarów oraz istotnym znaczeniu dla migracji zwierząt, roślin i grzybów.

Realizacja celu ochrony ww. terenów oparta jest na wprowadzeniu zakazów, nakazów i ograniczeń, wynikających z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i przywołanego wyżej rozporządzenia. W związku z powyższym wszystkie wymogi ww. przepisów i praw muszą być bezwzględnie stosowane przy sporządzaniu planów miejscowych dla terenów położonych w obrębie Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Najważniejsze z nich, dotyczące zagospodarowania przestrzennego, to zakazy:

- a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych (jeśli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej, i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub eksploatacji i remontów urządzeń wodnych),
- c) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,

- d) dokonywania zmian stosunków wodnych i likwidowania naturalnych zbiorników wodnych,
- e) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych dla strefy szczególnej ochrony ekologicznej i 20 m dla stref pozostałych.

Niniejsze studium wprowadza ponadto dla terenów położonych w granicach strefy zwykłej i strefy ochrony urbanistycznej Warszawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu następujące ograniczenia w zakresie lokalizacji inwestycji i przeznaczenia terenów:

- a) zakazuje się lokalizowania nowych i rozbudowy istniejących budynków o funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, produkcyjnej i składowej,
- b) na terenach wskazanych do zabudowy dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w formie budynków wolnostojących, z zachowaniem co najmniej 70% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie każdej działki przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, przy minimalnej powierzchni działki budowlanej 1000 m², a także dopuszczeniu lokalizowania na jednej działce najwyżej jednego budynku,
- c) przy wprowadzaniu zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie lokalizację usług nieuciążliwych pod warunkiem zachowania 60% powierzchni biologicznie czynnej na działce.

W strefie szczególnej ochrony ekologicznej wprowadza się zakaz zabudowy i zakaz przeznaczania gruntów leśnych na cele nieleśne.

c) pomniki przyrody

Na terenie gminy Jabłonna znajduje się 29 pomników przyrody – drzew i grup drzew. Jest to 85 drzew, wśród których zdecydowanie przeważają dęby szypułkowe. Ustala się ochronę niżej wymienionych pomników przyrody poprzez obowiązek wskazania ich w m.p.z.p. i sformułowania szczegółowych warunków i zakresu ich ochrony.

Tab. 4. Aktualny wykaz pomników przyrody na terenie gminy Jabłonna (w/g danych RDOŚ w Warszawie, 2009, zamieszczonych w Programie Ochrony Środowiska dla Gminy Jabłonna na lata 2009 - 2016)

L.p.	Nr rejestru	Obiekt	Miejscowość	Dokładna lokalizacja
1	139	2 dęby szypułkowe	Jabłonna	Ul. Piaskowa 12
2	140	Dąb szypułkowy		Ul. Piaskowa 12
3	331	5 dębów szypułkowych		Ul. Wczasowa
4	502	Dąb szypułkowy		Ul. Wczasowa
5	504	Dąb szypułkowy		Ul. Modlińska 4z6
6	228	2 dęby szypułkowe	Oddział 224c Leśnictwo Jabłonna, teren przy drodze Warszawa - Modlin	

7	830	Wierzba biała	Jabłonna	Tereny PAN, łąka przed wałem przeciwpowodziowym	
8	612	3 lipy drobnolistne, 2 modrzewie polskie		Park zabytkowy, kwatera „M”	
9	613	2 modrzewie polskie, 4 dęby szypułkowe, lipa drobnolistna		Park zabytkowy, kwatera „L”	
10	614	Lipa drobnolistna, modrzew polski, 2 dęby szypułkowe, iglicznia trójciemiowa		Park zabytkowy, kwatera „K”	
11	657	Wiąz szypułkowy		Park zabytkowy, kwatera „J”	
12	615	Lipa drobnolistna			
13	1004	2 modrzewie polskie		Park zabytkowy, kwatera „L”	
14	616	Lipa drobnolistna, 10 dębów szypułkowych			
15	659	2 dęby szypułkowe		Park zabytkowy, kwatera „G”	
16	617	7 dębów szypułkowych, 3 topole białe, klon pospolity			
17	618	Dąb szypułkowy, lipa drobnolistna		Park zabytkowy, kwatera „F”	
18	619	Wiąz szypułkowy		Park zabytkowy, kwatera „H”	
19	1002	Jesion wyniosły			
20	620	2 topole białe		Park zabytkowy, kwatera „E”	
21	621	Grab pospolity		Park zabytkowy, kwatera „D”	
22	1001	2 wiąz szypułkowe, wierzba biała			
23	1005	Jesion wyniosły, 2 klony pospolite		Park zabytkowy, kwatera „P”	
24	622	3 graby pospolite		Park zabytkowy, kwatera „H” i „E”	
25	658	Lipa drobnolistna			
26	934	Dąb szypułkowy		Dąbrowa Chotomowska	Ul. Lipowa
27	885	Dąb szypułkowy		Skierdy	Pastwisko
28	1106	2 dęby szypułkowe		Uroczysko „Bagno”, Nadleśnictwo Jabłonna, oddział 309	
29	1163	5 dębów szypułkowych		Jabłonna	Ul. Listopadowa

d) rezerваты przyrody

Na terenie gminy Jabłonna zlokalizowane są cztery rezerваты przyrody. Są to: Rezerwat Ławice Kiełpińskie, Rezerwat Jabłonna, Rezerwat Bukowiec Jabłonowski oraz Rezerwat Kępy Kazuńskie.

Rezerwat Jabłonna powołany został na mocy Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 15 grudnia 1980 r. (M.P. z 1980 r. Nr 30, poz. 171 ze zm.) Ochroną objęto resztki naturalnych lasów o dużym zróżnicowaniu typologicznym i siedliskowym, z fragmentami świetlistej dąbrowy. Zgodnie z głównym przedmiotem ochrony jest to rezerwat fitocenotyczny – zbiorowisk leśnych (Fi-zl), a według głównego typu środowiska to rezerwat lasów i borów – lasów mieszanych nizinnych (L-lmn). Teren rezerwatu o powierzchni 21,66 ha, w całości położony jest na terenie gminy Jabłonna, na gruntach wsi Rajszew.

Rezerwat Bukowiec Jabłonowski powołany został na mocy Zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 czerwca 1990 r. (M.P. z 1990 r. Nr 31, poz. 248). Ochroną objęto zbiorowiska leśne o charakterze naturalnym z fragmentami drzewostanów bukowych i stanowiskami brzozy czarnej. Teren rezerwatu o powierzchni 37,74 ha, w całości położony jest na terenie gminy Jabłonna, na gruntach wsi Józefów Drugi.

Rezerwat Ławice Kiełpińskie powołany został na mocy Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998 r. (D.U. z 1998 r. Nr 166, poz. 1224). Ochroną objęto wyspy, piaszczyste łachy oraz wody płynące rzeki Wisły. Celem ochrony jest tutaj zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych ostoi lęgowych rzadkich i ginących gatunków ptaków, występujących w obszarze rzeki Wisły. Teren rezerwatu o łącznej powierzchni 803 ha, położony jest na terenach gmin: Łomianki, Warszawa – Białołęka i Jabłonna, przy czym w granicach administracyjnych gminy Jabłonna leży 387,67 ha rezerwatu, na gruntach wsi: Jabłonna, Jabłonna PAN oraz Rajszew.

Rezerwat Kępy Kazuńskie powołany został na mocy Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 23 grudnia 1998 r. (D.U. z 1998 r. Nr 166, poz. 1224). Ochroną objęto wyspy, piaszczyste łachy oraz wody płynące rzeki Wisły. Celem ochrony jest tutaj zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych ostoi lęgowych rzadkich i ginących gatunków ptaków, występujących w obszarze rzeki Wisły. Teren rezerwatu o łącznej powierzchni 544,28 ha, położony jest na terenach gmin: Czosnów, Jabłonna i w mieście Nowy Dwór Mazowiecki, przy czym w granicach administracyjnych gminy Jabłonna leży 116,93 ha rezerwatu, na gruntach wsi Suchocin, Boża Wola i Wólka Górka.

Celem ochrony w rezerwach Ławice Kiełpińskie i Kępy Kazuńskie jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych ostoi lęgowych rzadkich i ginących gatunków ptaków występujących w obszarze rzeki Wisły.

Na terenie ww. rezerwatów przyrody obowiązują wszystkie zakazy, wyszczególnione w art. 15 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody. W szczególności, z zakresu działań powiązanych z gospodarowaniem przestrzenią, zabrania się:

- budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego albo rezerwatu przyrody;
- zmiany stosunków wodnych, regulacji rzek i potoków, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
- użytkowania, niszczenia, umyślnego uszkodzenia, zanieczyszczania i dokonywania zmian obiektów przyrodniczych, obszarów oraz zasobów, tworów i składników przyrody;

- zmiany stosunków wodnych, regulacji rzek i potoków, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody;
- pozyskiwania skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, minerałów i bursztynu;
- niszczenia gleby lub zmiany przeznaczenia i użytkowania gruntów;
- prowadzenia działalności wytwórczej, handlowej i rolniczej,
- ruchu pieszego, rowerowego, narciarskiego i jazdy konnej wierzchem, z wyjątkiem szlaków i tras narciarskich wyznaczonych przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;
- ruchu pojazdów poza drogami publicznymi
- umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków niezwiązanych z ochroną przyrody, udostępnianiem parku albo rezerwatu przyrody, edukacją ekologiczną, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochroną bezpieczeństwa i porządku powszechnego;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- biwakowania, z wyjątkiem miejsc wyznaczonych przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska;

Przewiduje przecięcie rezerwatu „Ławice Kiełpińskie” drogą główną ruchu przyspieszonego wraz z przeprawą mostową. Konieczność połączenia drogowego: Legionowo – Jabłonna – Łomianki z przeprawą mostową (tzw. Legionowska Trasa Mostowa), zostało zgłoszone przez Zarząd Województwa Mazowieckiego jako wniosek do studium na podstawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa mazowieckiego. Można przypuszczać, że ze względu na skalę oraz charakter powyższej inwestycji, wiążącej się z dużym natężeniem ruchu samochodowego o charakterze tranzytowym, wzrostem hałasu samochodowego, wprowadzaniem do powietrza spalin samochodowych, przekształceniem powierzchni ziemi i lokalną zmianą warunków hydrogeologicznych, może ona się wiązać z naruszeniem zakazów obowiązujących w rezerwacie przyrody. Wymagania dotyczące zasad przygotowania tej inwestycji i warunków umożliwiających jej realizację zawarto w Rozdziale 5.1.

e) strefy ochronne GZWP i ujęć wód podziemnych

Obszar gminy Jabłonna położony jest w zasięgu chronionego zbiornika wód podziemnych w utworach czwartorzędowych Doliny Środkowej Wisły - Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 222, przy czym zachodnia część gminy znajduje się w obszarze wysokiej ochrony tego zbiornika. Należy jednak zaznaczyć, że brak jest przepisów wykonawczych dla ochrony tego

zbiornika, wobec tego wskazana na Rys. 1 i Rys.2 granica zasięgu tego zbiornika ma wyłącznie charakter informacyjny. Należy jednak brać pod uwagę fakt, że w obrębie zasięgu granic głównych zbiorników wód podziemnych powinny obowiązywać szczególne zasady ochrony środowiska związane z zapobieganiem zanieczyszczeniu wód podziemnych i powierzchniowych, a w szczególności należy dążyć do maksymalnego skanalizowania gminy w systemie zbiorczym.

Cały teren gminy leży także w obrębie zbiornika wód podziemnych w utworach trzeciorzędowych – Subniecka Warszawska – Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 215.

Dla ujęć wody pitnej obowiązują zakazy i nakazy z zakresu ochrony środowiska zapisane w pozwoleniach wodnoprawnych, które dodatkowo wyznaczają granice stref ochrony pośredniej i bezpośredniej wokół tych ujęć. Zalecenia do zagospodarowania i użytkowania terenu wokół ujęć wód podziemnych oraz w granicach stref ochronnych tych ujęć wynikają bezpośrednio z ww. decyzji oraz przepisów ustawy Prawo wodne.

3.2. INNE ELEMENTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I ZASADY ICH OCHRONY

a) zasady ochrony powierzchni ziemi

Tereny eksponowane w krajobrazie gminy, tj. naturalnie ukształtowane tereny skarpy wiślanej, doliny Wisły i wydm, wymagają wprowadzenia następujących zasad ochrony:

- obowiązek zachowania ukształtowania naturalnych form rzeźby terenu za wyjątkiem potrzeb wynikających z realizacji przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu i obniżających walory krajobrazowe, za wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, z utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń wodnych oraz przedsięwzięć infrastrukturalnych służących obsłudze mieszkańców,
- obowiązek zachowania i ochrony roślinności utrwalającej zbocza skarpy i wydm oraz kształtowania powiązań przyrodniczych w oparciu o formy rzeźby terenu,
- konieczność realizacji zagospodarowania zgodnie z zachowaniem i wyeksponowaniem jego naturalnych elementów w kompozycjach urbanistycznych i przestrzennych.

b) zasady ochrony powietrza atmosferycznego

W celu poprawy jakości powietrza, na stan którego wpływa przede wszystkim znaczny ruch samochodowy i stosowanie paliw stałych do ogrzewania gospodarstw domowych i szklarni, należy:

- ograniczać emisję powierzchniową i niską emisję rozproszoną komunalno-bytową poprzez stosowanie niskoemisyjnych paliw i technologii na terenach zabudowy,
- ograniczać emisję ze źródeł komunikacyjnych – stosowanie zintegrowanego systemu transportowego w zakresie: rozwoju ścieżek rowerowych, wprowadzanie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o dużym natężeniu ruchu pasa zieleni izolacyjnej oraz modernizację i budowę dróg i parkingów w oparciu o materiały i technologie ograniczające emisję pyłu,
- ograniczać emisję ze źródeł technologicznych i komunalno-bytowych poprzez nie wprowadzanie instalacji i urządzeń wymagających pozwolenia na wprowadzenie gazów i pyłów do powietrza, na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz o znacznym udziale tej zabudowy.

c) zasady ochrony zasobów wodnych i ich jakości

Generalne zasady ochrony wód powierzchniowych polegają na zapewnieniu optymalnych warunków zasilania cieków, ochronie zbiorowisk roślinności wodnej i przywodnej oraz konieczności wprowadzenia zakazu lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 20 m od brzegów cieków i zbiorników wodnych, a także zakazu grodzenia terenów w odległości mniejszej niż 5 m od ich brzegów. Odpowiednie oddalenie zabudowy i wszelkiego innego zainwestowania od brzegów rzeki Wisły zapewnia zaplanowanie przeznaczenia terenów w jej pobliżu. W celu ochrony wszystkich zbiorników wodnych, w szczególności starorzeczy Wisły, wprowadza się zapis o konieczności ich specjalnego zagospodarowania związanego z funkcją rekreacji i podkreślającego ich specyfikę.

Generalne zasady ochrony wód podziemnych będą zrealizowane poprzez następujące ustalenia:

- w planach miejscowych należy wprowadzać zapisy promujące retencjonowanie wody i ograniczanie spływu powierzchniowego, a także obowiązek przyłączenia do sieci, po ich zrealizowaniu, kierując się wytycznymi, określonymi w rozdziale 5.2.2.,
- w planach miejscowych należy ustalać zakazy zasypywania naturalnych obniżeń terenowych i zachowanie ich drożności,
- wody powierzchniowe narażone są na zanieczyszczenia pochodzące z tych samych źródeł co wody podziemne. Istotnym zagrożeniem wód powierzchniowych są wyloty sieci kanalizacji deszczowej, a przede wszystkim „dzikie” wylewy ścieków produkcyjnych bądź komunalnych. Studium ustala zasadę docelowego pełnego uzbrojenia terenu w zakresie kanalizacji sanitarnej.

d) zasady ochrony akustycznej

W celu ograniczenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego należy dążyć do poprawy stanu zgodnie z obowiązującymi standardami, na etapie planowania, projektowania i eksploatacji systemu transportowego, a w szczególności poprzez:

- stosowanie odpowiednich zabezpieczeń akustycznych chroniących istniejącą zabudowę,
- modernizowanie ulic i stosowanie takich rozwiązań technicznych, jak np. nawierzchnie o niskich emisjach hałasu od kół pojazdu lub ekrany akustyczne,
- zwiększanie konkurencyjności transportu publicznego w stosunku do samochodu osobowego,
- dla poszczególnych terenów, wyznaczanych w planach miejscowych poziomy hałasu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

- 1) Do głównych celów polityki przestrzennej realizujących cel strategiczny rozwoju gminy należy ochrona jej historycznej tożsamości w kształtowaniu rozwoju przestrzennego.
- 2) W tym celu obiektom i terenom o wartościach zabytkowych i kulturowych przypisano, odpowiednio do zakresu i skali studium, funkcje odpowiadającą ich charakterowi, nie kolidującą z wymogami ich ochrony i zwiększającą możliwość ich popularyzacji.
- 3) Na Rysunku nr 2 wskazuje się wymienione niżej obiekty, budynki i zespoły zabudowy oraz parki objęte ochroną konserwatora zabytków, w tym:
 - obiekty i obszary prawnej ochrony konserwatorskiej (wpisane do rejestru zabytków, dla których w tabeli podano numer rejestru), w tym, między innymi historyczny zespół parkowo-pałacowy,
 - obszary i obiekty objęte strefami ochrony konserwatorskiej lub ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz w wojewódzkiej ewidencji zabytków – wskazane do ochrony prawem miejscowym w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
- 4) W stosunku do zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru obowiązuje: a) wymóg uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w przypadku podejmowania jakichkolwiek działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, b) wymóg posiadania przez właściciela lub posiadacza zabytku

dokumentacji konserwatorskiej oraz programu zagospodarowania zabytku, uzgodnionego przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, w przypadku zagospodarowania zabytku na cele użytkowe.

- 5) W stosunku do zabytków nie wpisanych do rejestru, wojewódzki konserwator zabytków może przedstawić zalecenia konserwatorskie, określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich. Ponadto Zarządzeniem Wójta Gminy Jabłonna nr 16 z dnia 24 lutego 2014 r. przyjęto Gminną Ewidencję Zabytków Gminy Jabłonna, zawierającą m.in. wykaz zabytków wpisanych do rejestru zabytków. Zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, sporządzony zostanie gminny program opieki nad zabytkami, którego ustalenia stanowiąc będą podstawę do: a) określenia potrzeb w zakresie ustanowienia w planach miejscowych stref ochrony konserwatorskiej obejmujących obszary, na których należy wprowadzić stosowne do potrzeb ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę zabytków, b) określenia obszarów wymagających przekształceń – rewaloryzacji i odtworzenia zdegradowanych fragmentów układu urbanistycznego, b) zapewnienia właściwej opieki nad zabytkami.
- 6) Wykaz zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków oraz wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków (w tabeli skrót: ewid. woj.) i Gminnej Ewidencji Zabytków (w tabeli skrót: GEZ) znajduje się w tabeli przedstawionej poniżej:

Tab. 5. Wykaz obiektów nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków i znajdujących się w ewidencji zabytków

L.p.	Obiekt	Miejscowość	Adres	Nr rejestru wpis do ewid. woj. lub GEZ	Data wpisu
1.	Kościół	Jabłonna	Modlińska 105 a	ewid.woj. GEZ	-
2.	Kordegarda I (Zach.) 1827, z założenia pałacowo - parkowego	Jabłonna	Modlińska 1	1036/210	59-11-20
3.	Kordegarda II (wsch.), 1827 z założenia pałacowo - parkowego	Jabłonna	Modlińska 1	1036/210	59-11-20
4.	Oficyna zach. d. zajazdu, koniec XVIII w. tzw. „Stara Poczta”	Jabłonna	Modlińska	1037/40	55-10-10
5.	Druga oficyna d.zajazdu	Jabłonna	Modlińska	1037/40	55-10-10
6.	Łuk triumfalny, ok. 1837 z założenia pałacowo - parkowego	Jabłonna	Modlińska	1036/210	59-11-20
7.	Muszla koncertowa, koniec XVIII w. z założenia pałacowo - parkowego	Jabłonna	Modlińska	1036/210	59-11-20
8.	Oficyna I (wsch.) tzw. Pawilon Królewski, 1778, Sz.B. Zug, z założenia pałacowo - parkowego	Jabłonna	Modlińska	1036/210	59-11-20
9.	Oficyna II (zach.) tzw. Pawilon ks. Józefa, 1778 - 84, Sz.B. Zug, z założenia pałacowo - parkowego	Jabłonna	Modlińska	1036/210	59-11-20
10.	Wozownia i stajnie	Jabłonna	Modlińska	1036/210	59-11-20
11.	Sztuczna grotta	Jabłonna	Modlińska	1036/210	59-11-20
12.	Pałac, 1774-77, D. Merlini z założenia pałacowo - parkowego	Jabłonna	Modlińska 105	1036/210	59-11-20
13.	Pawilon adm. I (wsch), 1780 – 82, Sz.B.	Jabłonna	Modlińska	1036/210	59-11-20

	Zug, z założenia pałacowo - parkowego				
14.	Plebania	Jabłonna	Modlińska 107	GEZ	-
15.	Dom mieszkalny	Jabłonna	Modlińska 91 a	GEZ	-
16.	Dom mieszkalny	Jabłonna	Modlińska 130	GEZ	-
17.	Pawilon adm. II (zach), 1780 – 82, Sz.B. Zug, z założenia pałacowo - parkowego	Jabłonna	Modlińska	1036/210	59-11-20
18.	Oranżeria, 1781 – 84, Sz.B. Zug, z założenia pałacowo - parkowego	Jabłonna	Modlińska	1036/210	59-11-20
19.	Zespół urbanistyczno-architektoniczny założenia pałacowo-parkowego Poniatowskich	Jabłonna	Modlińska	1036/210	59-11-20
20.	Altana chińska, 1782, Sz.B. Zug, z założenia pałacowo - parkowego	Jabłonna	Modlińska	1036/210	59-11-20
21.	Brama wjazdowa, 1827 z założenia pałacowo - parkowego z murem	Jabłonna	Modlińska	1036/210	59-11-20
22.	Willa Stanisława Bzury, ok. 1900	Jabłonna	Modlińska 78	A-729	06-03-01
23.	Budynek Starej Karczmy	Jabłonna	Modlińska 152	1038/136	b.d.
24.	Budynek	Jabłonna	Parkowa 15 A	ewid.woj.	-
25.	Dom plenipotenty Potockich, koniec XIX w.	Jabłonna	Parkowa 15	ewid.woj. GEZ	-
26.	Kościół p.w. Wniebowzięcia N.M.P., 1865, F.M. Lanci z najbliższym otoczeniem	Chotomów		1008/672	62-04-12
27.	Kaplica, po 1865 r.	Chotomów		ewid.woj. GEZ	-
28.	Dzwonnica, 1865, F.M. Lanci	Chotomów		1008/672	62-04-12
29.	Cmentarz parafii p.w. Wniebowzięcia N.M.P., zał. XVII w., z nagrobkami, w starej cz. cm., z mogiłami i nagrobkami żołnierzy z lat 1939 – 45 w starej i nowej cz. cm., w granicach ogrodzenia oraz przylegający do niego dawny cmentarz prawosławny	Chotomów		1375	89-07-26
30.	Fort XVIII, element Twierdzy Modlin, 1912 - 1914	Boża Wola		ewid.woj. GEZ	-
31.	Punkt Oporu D-10 wraz z zespołem umocowań polowych	Trzciany k. wsi Janówek II		GEZ	
32.	Cmentarz parafii rzymsko-katolickiej	Jabłonna		ewid.woj. GEZ	-
33.	Cmentarz osadników niemieckich	Rajszew		ewid.woj. GEZ	-
34.	Cmentarz osadników niemieckich	Skierdy		ewid.woj. GEZ	-
35.	Zespół budowlany zabudowań gospodarczych (Zakład Doświadczalny PAN)	Jabłonna	Abramowicza	GEZ	-

7) Na terenie gminy prawną ochroną konserwatora zabytków objęte są również zabytkowe stanowiska archeologiczne i oznaczone w formie stref ochrony konserwatorskiej na Rysunku nr 2. Są to zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków, a także stanowiska wskazane przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie na etapie usgodnień projektu Studium. Spośród wymienionych stanowisk, stanowisko AZP 54-65/81 posiada jedynie przybliżoną lokalizację. Niektóre z niżej wymienionych stanowiska zostały zniszczone na skutek prowadzonej zabudowy.

Tab. 6. Wykaz zabytkowych stanowisk archeologicznych na terenie gminy Jabłonna

L.p.	Lokalizacja/nazwa wsi	Numer obszaru AZP	Numer stanowiska na obszarze	Elementy ochrony / okres pochodzenia
<i>Stanowiska archeologiczne, znajdujące się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków</i>				
1.	Skierdy	53-64	2	smolarnia ?
2.	Boża Wola	53-64	52	umocnienie – element twierdzy?/ XIX/XX w.
3.	Skierdy	53-64	53	ślad osadnictwa wczesnego Średniowiecza, być może osada łużycka epoki brązu
4.	Skierdy	53-64	54	ślad osadnictwa/ Średniowiecze – kultura halsztadzka i ew. cmentarzysko/ okres lateński
5.	Boża Wola	53-64	55	ślady osadnictwa – kultura trzciniecka i łużycka
6.	Wólka Górska	53-64	56	ślady osadnictwa / późny neolit - wczesny brąz
7.	Wólka Górska	53-64	57	ślady osadnictwa epoki wczesnego brązu
8.	Wólka Górska	53-64	58	ślady osadnictwa epoki brązu
9.	Jabłonna	53-65	1	ślady osadnictwa / Starożytność lub wczesny brąz
10.	Jabłonna	53-65	2	ślady osadnictwa – kultura trzciniecka / wczesny brąz
11.	Jabłonna	53-65	3	ślady osadnictwa / Starożytność
12.	Jabłonna	53-65	4	ślady osadnictwa / neolit - wczesny brąz
13.	Jabłonna	53-65	5	ślady osadnictwa / epoka kamienia - wczesny brąz
14.	Rajszew	53-65	7	ślady osadnictwa / epoka kamienia - wczesny brąz
15.	Jabłonna	53-65	10	ślady osadnictwa
<i>Stanowiska archeologiczne nie znajdujące się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Warszawie, ani w Gminnej Ewidencji Zabytków, wskazane przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie na etapie uzgodnień projektu Studium.</i>				
16.	Chotomów	53-65	Chotomów 1	osada / Średniowiecze
17.	Chotomów	53-65	Chotomów 2	osada / neolit + okres rzymski i Średniowiecza
18.	Jabłonna	53-65	13	ślad osadnictwa z epoki kamienia
19.	Rajszew	53-65	14	ślad osadnictwa z epoki kamienia
20.	Rajszew	53-65	15	osada starożytna
21.	Chotomów	53-65	16	osada wczesnośredniowieczna
22.	Chotomów	53-65	17	ślad osadnictwa średniowiecznego
23.	Jabłonna	54-65	81 (lokalizacja przybliżona)	ślady osadnictwa z epoki kamienia
24.	Jabłonna	nawarstwienia i relikty zabudowy związane z zespołem pałacowym w Jabłonie, w całości objęte ochroną		

- 8) W. wym. stanowiska, są to ślady osadnictwa z różnych epok, opisane w tabeli. Można przypuszczać, że w miejscu ich odkrycia oraz w ich otoczeniu mogą znajdować się zachowane, bądź w formie rozrzutu w warstwie przypowierzchniowej, bądź (i) w formie zachowanych pod powierzchnią ziemi obiektów przestrzennych, relikty prehistorycznego osadnictwa. W związku z powyższym, w przypadku zamiaru prowadzenia na tym terenie działań inwestycyjnych, wiążących się z robotami ziemnymi, należy przeprowadzić badania archeologiczne, które pozbawią dany obszar cech zabytkowych. Kwestie te będą rozstrzygać uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie sporządzania planów miejscowych, a zasięg poszczególnych stanowisk oraz aktualność wytycznych będą wówczas weryfikowane.
- 9) W celu ochrony unikalnych wartości krajobrazu nadwiślańskiej gminy, w tym ekspozycji widokowej, na etapie sporządzania planów miejscowych należy kontrolować zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym, nie dopuszczając do powstania dysharmonizujących elementów krajobrazu, takich jak dominanty konkurencyjne dla istniejących obiektów zabytkowych, obiekty o zbyt dużych gabarytach, zabudowa i zespoły zieleni wysokiej przysłaniającej widok oraz inne elementy zagospodarowania o negatywnym wyrazie estetycznym.
- 10) Uwzględniono turystyczno-rekreacyjny charakter gminy i przewidziano jego zachowanie i uwypuklenie, w skali i zakresie właściwym dla opracowania studium.
- 11) Przewidziano zachowanie sieci szlaków turystycznych oraz ciągów rowerowych, popularyzujących walory kulturowe i przyrodnicze, pokazanych na Rysunku nr 3.
- 12) Zaleca się zachowanie i uwzględnienie przy projektowaniu układów przestrzennych w planach miejscowych zasad kształtowania struktury urbanistycznej, określonych graficznie na Rysunku nr 2.

5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

5.1. SYSTEM TRANSPORTU DROGOWEGO I TRANSPORTU PUBLICZNEGO

- 1) Rozbudowa i modernizacja podstawowego układu drogowego, zgodnie z parametrami z klasyfikacji funkcjonalno – technicznej określonej w studium, w tym na Rysunku nr 3 będzie zasadniczym kierunkiem polityki przestrzennej w zakresie sprawności układu komunikacyjnego gminy.
- 2) Układ drogowy gminy będzie tworzył zhierarchizowany system, zbudowany z: układu podstawowego, składającego się z dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych,

mających znaczenie ponadlokalne, klasy co najmniej zbiorczej oraz układu obsługującego, tworzonego przez drogi gminne, klasy lokalnej i dojazdowej.

- 3) Przewidziane są działania modernizacyjne zmierzające do poprawy bezpieczeństwa i warunków jazdy na drogach krajowych i wojewódzkich, w tym, poprzez: wytyczenie przebiegu obwodnicy miejscowości Jabłonna w ciągu drogi krajowej nr 61 do drogi wojewódzkiej nr 630 oraz modernizację i przebudowę drogi wojewódzkiej nr 630.
- 4) Budowa przeprawy mostowej przez Wisłę oraz realizacja Trasy Mostowej w kierunku Legionowa i jej połączenie poprzez bezkolizyjny węzeł z drogą krajową nr 61 oraz drogą wojewódzką nr 630 stworzą sieć powiązań pomiędzy miejscowościami Łomianki – Jabłonna - Legionowo. Będzie to stanowiło szansę rozwoju gospodarki gminy, poprzez ułatwienie połączeń lokalnych i regionalnych. Łącznie z realizacją połączenia z drogą krajową nr 61 spowoduje to odciążenie centrum miejscowości Jabłonna z ruchu tranzytowego.
- 5) Przewidziano realizację dodatkowego połączenia komunikacyjnego pomiędzy drogą wojewódzką nr 630 a planowaną Trasą Olszynki Grochowskiej w rejonie Bożej Woli w kierunku gminy Wieliszew.
- 6) Ostateczny przebieg Trasy Mostowej i przeprawy przez Wisłę zostanie ustalony w opracowaniach specjalistycznych i branżowych. Projekt trasy powinien zostać objęty osobną procedurą oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi, w ramach której będzie możliwa dopiero szczegółowa ocena oddziaływań skumulowanych związanych z jej realizacją. Pozwoli to na optymalne wyznaczenie przebiegu drogi i przyjęcie odpowiednich rozwiązań technicznych i organizacyjnych, uwzględniających uwarunkowania środowiskowe, w tym, w szczególności formy ochrony przyrody na przedmiotowym terenie.
- 7) Można przypuszczać, że ze względu na skalę oraz charakter powyższej inwestycji, wiążącej się z dużym natężeniem ruchu samochodowego o charakterze tranzytowym, wzrostem hałasu samochodowego, wprowadzaniem do powietrza spalin samochodowych, przekształceniem powierzchni ziemi i lokalną zmianą warunków hydrogeologicznych, może ona w sposób znacząco negatywny oddziaływać na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000, w tym obszaru Dolina Środkowej Wisły (kod obszaru PLB140004) i obszaru Kampinoska Dolina Wisły (kod obszaru PLH140029), a także może się wiązać z naruszeniem zakazów obowiązujących w rezerwacie przyrody „Ławice Kiełpińskie”.
- 8) Za realizacją ww. trasy przemawiają konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, a więc warunki wymienione w art. 34 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r., umożliwiające, w przypadku braku rozwiązań alternatywnych, uzyskanie zezwolenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie na realizację inwestycji.

Będzie to jednak możliwe wyłącznie po zapewnieniu kompensacji przyrodniczej niezbędnej do zapewnienia spójności i właściwego funkcjonowania sieci obszarów Natura 2000 oraz właściwego funkcjonowania rezerwatu „Ławice Kiełpińskie”.

- 9) Dalszy rozwój gminy w zakresie obsługującego układu drogowego może się opierać o istniejący układ dróg, niezbędne są jednak działania polegające na ich modernizacji technicznej i realizacji brakujących w powiązaniach odcinków. Studium dopuszcza realizację niezbędnych dróg publicznych na całym terenie gminy.
- 10) W obszarach rozwoju zabudowy wskazanych na Rysunku nr 1 niezbędne jest zrealizowanie sieci dróg, umożliwiających dostęp do wszystkich działek budowlanych i tworzących sprawną siatkę z umożliwieniem powiązań zewnętrznych.
- 11) W zakresie komunikacji kolejowej przewiduje się zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejącej linii kolejowej o znaczeniu międzynarodowym Warszawa – Gdańsk (E65) i wykorzystanie stacji kolejowej w Chotomowie dla ruchu pasażerskiego. Docelowo przewiduje się realizację bezkolizyjnego przejazdu kolejowego w miejscowości Chotomów.
- 12) Rozbudowy wymaga system komunikacji publicznej - rekomenduje się prowadzenie linii autobusowych wzdłuż wszystkich dróg układu podstawowego i dróg lokalnych, wskazanych na rysunku Nr 1 i Nr 3; szczególnie zwrócić należy uwagę na wykorzystanie istniejącej linii kolejowej i istniejących stacji (przystanków), zarówno poprzez działania organizacyjne, mające na celu doprowadzenie do nich linii komunikacji autobusowej, jak i poprzez budowę parkingów typu „Park&Ride” – „Parkuj i jedź”, we wsi Chotomów, w miejscu wskazanym na Rysunku Nr 1.
- 13) Przyjęto następujące zasady kształtowania sieci dróg rowerowych:
 - a) ścieżki rowerowe, oddzielone od pozostałego ruchu kołowego, prowadzić wzdłuż wszystkich ulic układu podstawowego w gminie, a w ciągach wskazanych na rysunku Nr 3 studium należy przewidzieć szlaki rowerowe lub ścieżki.
 - b) wskazane jest zapewnienie powiązań ścieżkami i szlakami rowerowymi między rejonami mieszkalnymi i miejscami pracy, szkołami, handlem i usługami,
 - c) dopuszcza się ruch rowerowy na wszystkich drogach publicznych o mniejszym ruchu, oraz na drogach wewnętrznych na terenach rolnych i leśnych, wspólnie z ruchem pojazdów samochodowych.
 - d) Wskazane jest tworzenie miejsc do przechowywania i parkowania rowerów, szczególnie przy szkołach, obiektach handlowych i usługowych oraz działania promujące i edukacyjne propagujące ruch rowerowy.
- 14) Ustala się następujący system transportu drogowego:

Charakter układu drogowego	Klasa drogi	Symbol drogi	Opis drogi	Zakres działania	Zasięg powiązań
1.	2.	3.	4.	5.	6.
Układ podstawowy	główna ruchu przyspieszonego	KDGP	Fragment Trasy Mostowej	projektowana	ciąg powiązań gmin Łomianki, Jabłonna i Legionowo, łącznie z przeprawą mostową przez Wisłę
			Obwodnica Jabłonna – część południowo – wschodnia (ul. Zegrzyńska)	istniejąca	Trasa wylotowa z Warszawy w kierunku Augustowa - ruch tranzytowy o znaczeniu krajowym i ruch turystyczny
			Obwodnica Jabłonna – część północno – zachodnia	projektowana	Powiązanie drogi krajowej nr 61 z drogą wojewódzką nr 630 w kierunku Nowego Dworu Mazowieckiego, Modlina i Trasy Mostowej
			Droga krajowa nr 61 (ul. Modlińska)	istniejąca	Trasa wylotowa z Warszawy w kierunku Augustowa i gmin podwarszawskich
			Droga krajowa nr 61 (ul. Zegrzyńska)	istniejąca	Trasa wylotowa z Warszawy w kierunku Augustowa
			Droga wojewódzka nr 630 od węzła z Trasą Mostową na zachód	projektowana po śladzie istniejącej drogi	Powiązanie Trasy Mostowej i drogi krajowej nr 61 z Trasą Olszynki Grochowskiej i lotniskiem w Modlinie oraz z Nowym Dworem Maz.
	główna	KDG	Droga łącząca drogę wojewódzką 630 i planowaną Trasę Olszynki Grochowskiej	projektowana	Powiązanie Trasy Mostowej z Trasą Olszynki Grochowskiej i lotniskiem w Modlinie na wysokości wsi Trzciany
	zbiorcza	KDZ	Ulica Modlińska w miejscowości Jabłonna	istniejąca	Powiązana z drogą krajową nr 61 i drogą wojewódzką nr 630
			Ulica Zegrzyńska na odcinku: Modlińska – droga nr 61	istniejąca	jw.
			Ciąg ulic Partyzantów i o.A.Kordeckiego z korektą przejazdu przez tory kolejowe - droga powiatowa nr 1820	istniejąca, częściowo do przebudowy	Powiązanie z projektowaną częścią obwodnicy Jabłonna, łączy centrum Jabłonna z Chotomowem, Dąbrową Chotomowską i dalej z gminą Wieliszew
			Ulica Piusa XI - droga powiatowa nr 1819	istniejąca	Powiązanie Chotomowa z Legionowem
			Ulica Warszawska w Bożej Woli – droga powiatowa 1817	istniejąca do modernizacji	Powiązana z drogą wojewódzką 630 i gminą Wieliszew
			Droga wojewódzka 632	istniejąca	Powiązanie Legionowa, Nowego Dworu Mazowieckiego i Marek
Droga projektowana we wsi Boża Wola			projektowana	Powiązanie drogi wojewódzkiej 630 z planowaną Trasą Olszynki Grochowskiej	
Układ obsługi	lokalna	Bez oznaczenia literowego	Drogi tworzące sieć uliczną w obrębie poszczególnych miejscowości	istniejące do modernizacji i projektowane	Powiązania wewnątrz miejscowości i z najbliższymi terenami gmin sąsiednich
	dojazdowa	Nie oznaczono na rysunkach studium. Do zaprojektowania na etapie sporządzania planów miejscowych lub wg odrębnych przepisów - pod kątem wytworzenia równomiernej siatki ulicznej			

- 15) Ustala się konieczność wprowadzenia w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymogu zapewnienia miejsc parkingowych w granicach poszczególnych lokalizacji własnych, przy następujących wskaźnikach parkingowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – co najmniej 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie, jednak nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na każde 50 m² powierzchni użytkowej, przy czym co najmniej 10% miejsc parkingowych musi znajdować się w poziomie terenu,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – co najmniej 1 miejsce parkingowe na 1 dom istniejący oraz 2 miejsca parkingowe na 1 dom projektowany,
 - c) dla usług handlu, biur i administracji, ośrodków badawczych, nieuciążliwej produkcji, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła oraz drobnej wytwórczości – co najmniej 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla usług oświaty – co najmniej 5 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej budynków szkolnych,
 - e) dla nauki i szkolnictwa wyższego, kultury – co najmniej 20 miejsc parkingowych na każde 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla usług sportu i rekreacji oraz kultu religijnego - co najmniej 1 miejsce parkingowe na 10 użytkowników jednocześnie,
 - g) dla usług zdrowia i opieki społecznej – co najmniej 25 miejsc parkingowych na 100 łóżek + minimum: 5 miejsc parkingowych na 10 osób zatrudnionych
 - h) w usługach turystyki: hotelach i punktach gastronomicznych; 40 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych lub hotelowych,
 - i) dla usług motoryzacyjnych i transportowych, stacji benzynowych, stacji napraw i obsługi samochodów – co najmniej 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - j) dla terenów i obiektów składów oraz magazynów – co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde 20 m² powierzchni użytkowej tych części budynków, które pełnią funkcję biurową, socjalną lub administracyjną,
 - k) dla terenów i obiektów produkcyjnych – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na każde 20 m² powierzchni użytkowej tych części budynków, które pełnią funkcję biurową, socjalną lub administracyjną.
- 16) Ostateczny przebieg dróg zostanie ustalony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

5.2. SYSTEM INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- 1) Możliwość rozwoju i kontynuacji zabudowy wiąże się z docelowym wyposażeniem terenów w media. W tym celu na Rysunku nr 4 wskazuje się:
 - a) obszary kontynuacji zabudowy, nie wymagające wykonania sieci infrastruktury technicznej,
 - b) obszary kontynuacji zabudowy, wymagające wykonania sieci wodociągowych i kanalizacyjnych – I etap – posiadające wykonane projekty,
 - c) obszary kontynuacji zabudowy, wymagające wykonania sieci wodociągowych i kanalizacyjnych – II etap - do pilnej realizacji,
 - d) obszary kontynuacji zabudowy, wymagające wykonania sieci wodociągowych i kanalizacyjnych – do realizacji w kolejnych etapach,
 - e) obszary rozwoju zabudowy, wymagające wykonania sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i drogowych,
 - f) tereny usług sportu, rekreacji i turystyki na których dopuszcza się indywidualne, proekologiczne rozwiązania dotyczące infrastruktury.
- 2) W obszarach rozwoju zabudowy, wymagających wykonania sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i drogowych, wskazanych na Rysunku nr 4 niezbędne jest zrealizowanie infrastruktury technicznej na podstawie wykonywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
- 3) W obszarach kontynuacji zabudowy, wymagających wykonania sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, wskazanych na Rysunku nr 4 zaleca się pilne zrealizowanie sieci wodociągowej.
- 4) Ustala się zasadę uzbrojenia i pełnego wyposażenia obszarów urbanizacji w media, zachowując wytyczne koncepcji gospodarki ściekowej oraz programu gospodarki wodociągowej dla gminy, tj.:

5.2.1. Zaopatrzenie w wodę

- 1) Zaopatrzenie w wodę ludności gminy w okresie etapowym i w kierunkowym wymagać będzie budowy całej gminnej sieci wodociągowej oraz budowy stacji wodociągowych (jednej lub dwóch).
- 2) Zachowuje się przebieg istniejących i projektowanych magistrali wodociągowych.

5.2.2. Kanalizacja sanitarna i odprowadzenie wód deszczowych

- 1) W zakresie kanalizacji głównym kierunkiem rozwoju jest objęcie systemem kanalizacji sanitarnej całego zainwestowanego obszaru i urbanizowanych terenów gminy.

- 2) Skanalizowanie gminy w pełnym zakresie poprawi warunki życia jego mieszkańców i przyczyni się do ochrony środowiska naturalnego - wymaga to rozbudowy istniejących układów sieci kanalizacyjnej.
- 3) Niezbędna jest rozbudowa systemów grawitacyjnych i tłocznych w ramach kilku zlewni, a także realizacja kilkudziesięciu pompowni, w tym pompowni strefowych. Z miejscowości Jabłonna i Chotomów ścieki odprowadzane będą do oczyszczalni „Czajka” w Warszawie, a ścieki z zachodniej części gminy – do oczyszczalni ścieków w Nowym Dworze Mazowieckim.
- 4) Dla terenów usług sportu, rekreacji i turystyki, rekreacji indywidualnej oraz zorganizowanych zespołów zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się stosowanie indywidualnych, proekologicznych systemów oczyszczania i odprowadzania ścieków, w tym biologicznych oczyszczalni ścieków.
- 5) Przy opracowywaniu koncepcji i projektów skanalizowania terenu gminy Jabłonna, wiążących się z odprowadzeniem ścieków do istniejącego przewodu tłoczego do Oczyszczalni Ścieków „Czajka”, należy konsultować rozwiązania techniczne z Przedsiębiorstwem Wodociągowo – Kanalizacyjnym „Legionowo”.
- 6) W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych preferuje się stosowanie rozwiązań, mających na celu zagospodarowanie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania, a ponadto ich gromadzenie w istniejących i planowanych zbiornikach retencyjnych.
- 7) Ustala się odprowadzanie części wód opadowych powierzchniowo do gruntu - poprzez budowanie ulic dojazdowych, ulic wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych o nawierzchniach przepuszczalnych oraz wprowadzenie w planach miejscowych minimalnego procentu terenów biologicznie czynnych na poszczególnych terenach.
- 8) Ustala się zakaz zasypywania naturalnych obniżeń terenowych.
- 9) Konieczna jest budowa lokalnych systemów odprowadzenia wód deszczowych na terenie miejscowości Jabłonna i Chotomów (z wyjątkiem obszarów zabudowy jednorodzinnej na dużych działkach i na działkach leśnych) i na działkach usługowych o dużych powierzchniach nieprzepuszczalnych. W szczególności ustala się wykonanie sieci rowów odwadniających (krytych lub zakrytych) w obrębie naturalnych obniżeń odprowadzających wody do Narwi i Wisły, a wszelkie prace w tym zakresie należy prowadzić we współpracy z gminami sąsiednimi.

5.2.3. Sieć energetyczna i telekomunikacyjna

- 1) Kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w energię elektryczną zostaną zaktualizowane przez Zakład Energetyczny na podstawie planu rozwoju uzgodnionego z Prezesem

Urzędu Regulacji Energetyki oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętych przez gminę.

- 2) Docelowy przyrost zapotrzebowania mocy wywołany rozwojem urbanistycznym i wzrostem standardów wykorzystania energii elektrycznej spowoduje konieczność rozbudowy sieci średniego napięcia oraz rozbudowy i przebudowy sieci niskiego napięcia.
- 3) Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić tereny pod budowę i rozbudowę stacji energetycznych i rozdzielni sieciowych oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV.
- 4) Przewiduje się zachowanie istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV; w planach miejscowych konieczne jest określanie zasad zagospodarowania terenów w sąsiedztwie tych linii, z uwzględnieniem zasięgu ich uciążliwości.
- 5) W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych, zarówno w formie tradycyjnej, jak i z wykorzystaniem nowych technologii; postuluje się rozbudowę i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej, z zachowaniem wymogów ustawowych.
- 6) Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.
- 7) W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych; dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego wskazuje się konieczność rozwoju szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych, budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu.
- 8) Zaleca się realizację stacji bazowych telefonii komórkowych wyłącznie na terenach produkcyjnych, terenach koncentracji usług, terenach stacji paliw i parkingów publicznych, terenach urządzeń infrastruktury technicznej, terenach usług kultury i nauki, obszarach usługowych z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz na terenach leśnych.
- 9) Dopuszcza się realizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej na terenach mieszkaniowych pod warunkiem, że będą to inwestycje o nieznacznym oddziaływaniu.

5.2.4. Ciepłownictwo i sieć gazowa

- 1) Rozwój energetyki cieplnej opierał się będzie głównie na indywidualnych lub lokalnych systemach grzewczych. Preferowane czynniki grzewcze to gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii.
- 2) Gmina ma korzystne warunki dla pokrycia paliwem gazowym przewidywanych zwiększonych potrzeb w zakresie ogrzewania i ciepłej wody.
- 3) Przewiduje się zachowanie przebiegu istniejącego i projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø400; w planach miejscowych konieczne jest wyznaczanie zasad zagospodarowania terenów w sąsiedztwie tych gazociągów, z uwzględnieniem zasięgu ich uciążliwości.
- 4) Rozwój urbanistyczny gminy i wzrost standardów wykorzystania gazu spowoduje konieczność rozbudowy sieci gazowych.
- 5) Na etapie sporządzania planów miejscowych należy rezerwować trasy dla sieci gazowych w liniach rozgraniczających dróg.

5.2.5. Usuwanie odpadów

- 1) Nie przewiduje się realizacji instalacji przeznaczonych do odzysku i unieszkodliwiania odpadów komunalnych na terenie Gminy Jabłonna. Wszystkie zebrane odpady komunalne z terenu gminy będą kierowane do instalacji znajdujących się poza jej obszarem - docelowo w ramach międzygminnego Regionalnego Obszaru Gospodarki Odpadami tzw. Region M.St. Warszawa.
- 2) Rola gminy będzie ograniczona do wykorzystania uprawnień administracyjnych i kontrolnych oraz stworzenia ram prawnych i organizacyjnych całego systemu. Kolejne etapy zagospodarowania odpadów komunalnych, tj. odzysk i unieszkodliwianie wymagają udziału organów wyższego szczebla administracji państwowej.

6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO, W TYM O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW ZADAŃ RZĄDOWYCH

- 1) Zadania rządowe, dotyczące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, przewidziane do realizacji na terenie gminy Jabłonna, o których uwzględnienie wniósł Zarząd Województwa Mazowieckiego na podstawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa z 2004 r. dotyczą:
 - a) możliwości realizacja połączenia drogowego: Legionowo – Jabłonna – Łomianki z przeprawą mostową (tzw. Legionowska Trasa Mostowa),
 - b) modernizacji drogi krajowej nr 61 na odcinku Jabłonna – Nowy Dwór Mazowiecki,

- c) możliwości budowy północnej części obwodnicy Jabłonna,
- d) modernizacji magistralnej linii kolejowej Warszawa – Gdańsk (w korytarzu K- VI),
- e) uwzględnienia uwarunkowań przyrodniczych wynikających z funkcjonowania obszaru Natura 2000 oraz rezerwatów przyrody Jabłonna, Ławice Kiełpińskie, Bukowiec Jabłonowski,
- f) zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych i wzmocnienie ochrony doliny Wisły.

2) W obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Mazowieckiego z 2014 wymienione zostały inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz najważniejsze inwestycje strategiczne uwzględnione w dokumentach przyjętych przez Sejm RP, Radę Ministrów, właściwego ministra i Sejmik Województwa. Dla terenu gminy Jabłonna są to:

- a) Centrum Badawcze Polskiej Akademii Nauk „Konwersja Energii i Źródła Odnawialne w gminie Jabłonna” Indykatorywny Wykaz Indywidualnych Projektów Kluczowych dla RPO WM 2007 - 2013.
- b) DW 630 Jabłonna - Nowy Dwór Mazowiecki - dobudowa drugiej jezdni.
- c) Modernizacja linii kolejowej E 65/C-E 65 na odcinku Warszawa - Gdynia - w zakresie warstwy nadrzędnej LCS, ERTMS/ETCS/GSMR, DSAT oraz zasilania układu trakcyjnego.

3) Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie usług i infrastruktury społecznej zostaną rozmieszczone według zasad określonych w rozdziale 2, a w zakresie infrastruktury technicznej – według zasad określonych w rozdziale 5.

7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. ustalają obowiązek określenia w studium obszarów wymagających sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art.10 pkt.3 ww. ustawy, obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

Na terenie gminy Jabłonna, zgodnie z niniejszym studium, występują tereny wskazane na Rysunku nr 1, dla których sporządzenie planów miejscowych będzie obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, tj.:

- a) obszary przestrzeni publicznych, opisane w rozdziale 8,
- b) obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², opisane w rozdziale 8,
- c) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, opisane w rozdziale 9.

Na terenie gminy znajdują się grunty rolne i leśne, dla których, zgodnie z Rysunkiem Nr 1 wskazano możliwość przeznaczenia pod zabudowę. Stosownie do przepisu artykułu 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

8. OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ I ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²

- 1) Odpowiednio do skali studium – wyznacza się ważniejsze przestrzenie publiczne, których funkcjonalność i walory estetyczne mają zasadnicze znaczenie dla kształtowania wizerunku gminy, tj.: centralna część miejscowości Jabłonna, w tym tereny usług i zabudowy mieszkaniowej oraz główne ulice i place, co zostało wskazane na Rysunku nr 1. Dla wyznaczonych obszarów obowiązuje sporządzenie planów miejscowych, w których szczególnie należy pielęgnować te cechy przestrzeni, które podkreślą ich wagę kulturową, historyczną, krajobrazową oraz społeczną. W szczególności w planach tych należy określić kolorystykę budynków, parametry zabudowy z dostosowaniem do wartościowego sąsiedztwa, zasady lokalizacji reklam, a miarę potrzeb również zakazy ich lokalizacji oraz ustalenia dotyczące ogrodzeń posesji. Należy zachować główne zasady kompozycji urbanistycznej, określone na planszy kierunków ochrony i kształtowania środowiska – rys. nr 2. Inne wytyczne dla kształtowania przestrzeni publicznych w strefach centralnych miejscowości, tj. w strefie koncentracji usług centrotwórczych, zawarto w opisie tej strefy.
- 2) Na Rysunku Nr 1 wskazano ponadto miejsca koncentracji usług i zabudowy mieszkaniowej, stanowiące ścisłe centra miejscowości: Jabłonna i Chotomów lub ośrodki centrotwórcze, takie jak: obszar położony przy ul. Modlińskiej, na styku wsi Skierdy i Rajszew, obszar położony przy ul. Modlińskiej, na styku wsi Boża Wola i Wólka Górska, obszar położony w centralnej części rozwojowych terenów wsi Skierdy – na północ od ul. Modlińskiej. Przewidziane są one pod mieszaną zabudowę wielofunkcyjną.

- 3) Przewiduje się powiązanie głównych ulic, ciągów pieszych i wskazanych przestrzeni publicznych w ciągły system poprzez systematyczne podnoszenie walorów użytkowych i estetycznych wyposażenia wymienionych obszarów oraz przyjmowanie rozwiązań przestrzennych, które: a) będą służyć kształtowaniu atrakcyjnych, unikalnych wnętrza urbanistycznych, w których właściwie eksponowane i zharmonizowane będą zarówno zachowane wartości historycznej zabudowy, jak i zabudowy współczesnej, b) będą zmierzać do uprzywilejowania ruchu pieszych, c) będą kształtować funkcjonalne przestrzenie służące jako miejsca spotkań, wypoczynku i wydarzeń społeczno – kulturalnych.
- 4) Dla właściwego kształtowania przestrzeni istotnych dla prawidłowego funkcjonowania społeczności gminy wyznaczono tereny rekreacyjne w dolinie Wisły. Wyznaczono – na znacznych obszarach gminy funkcje usług turystyki i rekreacji.
- 5) Dla zwiększenia konkurencyjności gminy, powiększenia liczby miejsc pracy na jej terenie, a także wzrostu jej dochodów i zwiększenia jej atrakcyjności, w części centralnej miejscowości Jabłonna, w pobliżu skrzyżowania dróg ponadlokalnych wskazano obszary dopuszczonego rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Dla tych obszarów sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe.

9. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

W celu prawidłowego ukształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów przewidzianych do zabudowy na obszarach dotychczas pełniących funkcję rolniczą i charakteryzujących się wyjątkowo niekorzystnym układem podziałów własnościowych, wprowadza się obowiązek przeprowadzenia na nich scaleń i nowych parcelacji. Granice tych obszarów wskazano na Rysunku Nr 1. Funkcje tych terenów wskazano w niniejszym studium na Rysunku Nr 1, natomiast szczegółowe ukształtowanie struktury przestrzennej będzie materiałem odpowiednich planów miejscowych.

10. OBSZARY DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- 1) Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla całego obszaru, również w celu wyznaczenia terenów wyłączonych spod zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy i zagospodarowania. Plany nie będą sporządzane dla obszarów leśnych PGL Lasów Państwowych Nadleśnictwo Jabłonna

oraz międzywala Wisły, chyba, że pojawią się okoliczności przemawiające za sporządzeniem planów miejscowych również dla tych terenów.

- 2) Na obszarach dla perspektywnego rozwoju zabudowy warunkiem wprowadzenia zmian w zagospodarowaniu będzie sporządzenie planów miejscowych. Zaleca się sporządzanie planów miejscowych dla grup wskazanych obszarów, o różnych funkcjach i wskaźnikach zagospodarowania, wzajemnie powiązanych. Granice obszarów należy uściślać na etapie wykonywania analizy zasadności przystąpienia do sporządzania planu miejscowego - z dostosowaniem do granic własności gruntów, granic administracyjnych lub naturalnych progów rozwojowych (dróg, rowów melioracyjnych, lasów, obiektów terenowych i innych), na bazie danych z mapy zasadniczej lub ewidencyjnej.

11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

- 1) Przewidziano postępowanie procesów zaniku działalności gospodarstw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych na terenie gminy, zgodnie ze zbadanymi na etapie opracowania części uwarunkowań rozwoju gminy trendami rozwojowymi – społecznymi, gospodarczymi i przestrzennymi.
- 2) Studium przewiduje zmniejszenie areалу upraw rolnych, ogrodniczych i sadowniczych. Należy mieć jednak na względzie, że znaczna część terenów rolnych, wskazanych w studium pod perspektywiczną zabudowę, to obecnie nieużytki i gleby najłabszych klas bonitacyjnych w skali gminy.
- 3) Studium przewiduje przeznaczenie niewielkich terenów leśnych na cele zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy sportu, turystyki i rekreacji, zgodnie z Rysunkiem Nr 1. Wskazanie terenów do zabudowy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będzie wymagało uzyskania stosownych zgód na zmianę przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.
- 4) W lasach pozostających w PGL Nadleśnictwo Jabłonna gospodarka leśna powinna być prowadzona w sposób uwzględniający „Wytyczne w sprawie doskonalenia gospodarki leśnej na podstawach ekologicznych”, wprowadzone przez Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych. Zasady określone w „Wytycznych” powinny być również stosowane na terenach leśnych, nie stanowiących własności Skarbu Państwa, co wymaga przyjęcia odpowiednich ustaleń w uproszczonych planach urządzenia lasu.
- 5) W porozumieniu z zarządcami lasów należy dążyć do zwiększenia wykorzystania terenów leśnych dla celów rekreacji, w szczególności poprzez urządzenie ścieżek

turystycznych dla pieszych i rowerzystów, a także wyznaczanie miejsc do wypoczynku i biwakowania.

- 6) Na Rysunku Nr 1 pokazano zasięg terenów wymagających uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

12. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

- 1) Wodne zagrożenia środowiskowe mogą być związane z zalewami powodziowymi. Na terenie gminy Jabłonna, wzdłuż Wisły zbudowano wały przeciwpowodziowe. Chronią one przed wezbraniem rzeki oraz przed mniejszymi zalewami. Wzdłuż tego wału przebiega granica szczególnego zagrożenia powodziowego. Na Rysunku nr 1 i Rysunku nr 2 studium został zaznaczony również zasięg wody stuletniej pokazujący teren, który może zostać zalany przy przepływie wody w Wiśle na poziomie $7440\text{m}^3/\text{s}$. Teren ten obejmuje znaczną część wsi Jabłonna, w tym jej centrum, południową część wsi Chotomów, a także całe wsie: Rajszew, Skierdy, Suchocin, Trzciany, Janówek Drugi, Boża Wola i Wólka Górka. Fakt ten należy brać pod uwagę przy ustalaniu zasad zabudowy i zagospodarowania w planach miejscowych, a w szczególności ustalać zakaz podpiwniczania budynków, nakazywać stosowanie odpowiednich technologii budowlanych w konstrukcji i wykończeniu budynków, zalecać odpowiednie wyniesienie poziomu użytkowych kondygnacji budynków dla pojedynczych obiektów lub ich zespołów nad poziom terenu i tworzenie nasypów ziemnych.
- 2) Obszar położony poniżej skarpy wiślanej, w granicach orientacyjnie pokrywających się z granicą obszaru Natura 2000, *na podstawie obserwacji terenowej* podczas powodzi w roku 2010 został uznany za narażony na podtopienia i zalanie w stopniu wyższym niż zasięg tzw. wody stuletniej. W związku z tym, na terenach położonych w tym obszarze wprowadzono ograniczenia dla zabudowy lub wyłączono je spod zabudowy.
- 3) Obszar w tzw. międzywalu Wisły jest obszarem szczególnego zagrożenia powodziowego - został on wyłączony z wszelkiej zabudowy.
- 4) Na terenie gminy Jabłonna znajdują się rejony występowania złych warunków budowlanych, przede wszystkim wiążących się z wysokim poziomem wód gruntowych. W planach miejscowych należy wprowadzać w tych rejonach ograniczenia w zabudowie, m.in. nakazywać przeprowadzanie badań gruntowo – wodnych wyprzedzające inwestowanie.
- 5) Na terenie gminy Jabłonna nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, mimo występowania skarpy wiślanej, która na odcinku gminy Jabłonna jest jednak bardzo łagodnie pochylona.
- 6) Ustala się zakaz zasypywania zagłębień bezodpływowych i starorzeczy Wisły.

- 7) Zagrożeniem dla powierzchni ziemi są wszelkie prace budowlane związane z wykonywaniem wykopów. Należy zaznaczyć, że w większości wypadków zagrożenie to jest krótkotrwałe i dotyczy małego obszaru.

13. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REKULTYWACJI LUB REHABILITACJI

- 1) Główne tereny wymagające rehabilitacji i rekultywacji wyznaczono na Rysunku nr 1. Są to dawne tereny wydobywania piasku w Józefowie 2 i okolice dawnego wysypiska śmieci w Bożej Woli.
- 2) Potrzebna jest kontynuacja już realizowanych działań rekultywacyjnych prowadzących do zrehabilitowania nieczynnych wysypisk odpadów w sposób pozwalający na docelowe wykorzystanie terenu dla celów sportu i rekreacji.
- 3) Przekształceń i rehabilitacji wymaga obszar eksploatacji piasku w Józefowie 2, w których głównym celem będzie wykorzystanie terenu na cele rekreacji i sportu, na dolesianie lub, sporadycznie, wykorzystanie dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie ze wskazaniami studium.
- 4) Ciągłym procesem winna być modernizacja i stałe podwyższanie standardów infrastruktury technicznej, w tym eliminacja ogrzewania piecowego oraz niskosprawnych kotłowni na paliwa stałe na rzecz rozwiązań niskoemisyjnych.
- 5) Przekształceniom powinna ulegać istniejąca zabudowa rolnicza, w której zmieniany jest sposób użytkowania, tj.: należy eliminować nadmiar budynków gospodarczych i pomocniczych oraz nie użytkowane szklarnie i budynki produkcyjno – magazynowe, natomiast przy zmianie sposobu użytkowania budynków należy w pełni dostosować ich formę i sposób wykończenia elewacji do nowych funkcji.

14. OKREŚLENIE ZMIAN W STRUKTURZE PRAWNEJ GRUNTÓW

- 1) Realizacja dróg tranzytowych ponadlokalnych, w tym obwodnicy wsi Jabłonna i poszerzenia ul. Modlińskiej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 630, a także Trasy Mostowej w kierunku Łomianek będzie wymagało pozyskania gruntów przez Skarb Państwa lub Samorząd Województwa Mazowieckiego.
- 2) Realizacja dróg gminnych i ich poszerzenia będzie wymagała pozyskania gruntów przez gminę.
- 3) Na terenie należącym do Polskiej Akademii Nauk, w centrum miejscowości Jabłonna, wskazane jest pozyskanie przez gminę części terenu z przeznaczeniem dla publicznych usług oświaty, usług zdrowia lub usług administracji.

15. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I STREF ICH OCHRONY

Na terenie gminy występują tereny zamknięte, tj. tereny kolejowe wzdłuż istniejącej linii Warszawa - Gdańsk, wraz ze stacjami kolejowymi, natomiast działka nr ew. 666/11 w Jabłonie jest nieruchomością niezbędną na cele obronności i bezpieczeństwa państwa, jako przeznaczona pod budowę Komisariatu Policji.

Dla ww. terenów nie wprowadza się stref ochrony. Zasięg terenów zamkniętych pokazano na mapie, wskazując jednocześnie preferowane przeznaczenie.