

**UCHWAŁA NR VI/45/2015  
RADY GMINY JABŁONNA  
z dnia 25 marca 2015 r.**

**w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna**

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.), w związku z Uchwałą nr LV/489/2006 Rady Gminy Jabłonna z dnia 12 lipca 2006 r. o przystąpieniu do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Jabłonna,

**Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje:**

§1. Uchwala się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna.

§2. Załącznikami do niniejszej Uchwały są:

- 2.1 załącznik nr 1 – „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna. Uwarunkowania rozwoju” - elaborat tekstowo-rysunkowy;
- 2.2 załącznik nr 2- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna. Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - część tekstowa;
- 2.3 załącznik nr 3a - Kierunki zagospodarowania przestrzennego, rysunek w skali 1 : 10 000;
- 2.4 załącznik nr 3 b - Kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego oraz dóbr kultury, rysunek w skali 1 : 20 000;
- 2.5 załącznik nr 3 c - Kierunki rozwoju i modernizacji systemu transportowego, rysunek w skali 1 : 20 000;
- 2.6 załącznik nr 3 d - Kierunki rozwoju i modernizacji uzbrojenia terenu - sieć wodociągowa i kanalizacyjna, rysunek w skali 1 : 20 000;
- 2.7 załącznik nr 4 - lista nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Jabłonna uwag, wniesionych do projektu Studium wraz z rozstrzygnięciem w kwestii rozpatrzenia tych uwag przez Radę Gminy Jabłonna,
- 2.8 załącznik nr 5 - uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń.

§3. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Gminy

Witold Modzelewski

## UZASADNIENIE

### do uchwały Rady Gminy Jabłonna w sprawie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna oraz SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

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. 2012, poz. 647 ze 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 zmiany obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna, które po przeprowadzeniu procedury zgodnie z w/w ustawą przedłożono do uchwalenia. Części tekstowe i rysunkowe studium oraz rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag stanowią załączniki do uchwały.

W ramach prac nad Studium opracowano część I - "Uwarunkowania rozwoju", na podstawie której przygotowano część II - "Kierunki zagospodarowania przestrzennego" oraz „Prognozę oddziaływania na środowisko”. Tak więc opracowanie składa się z następujących części:

- 1) część I - "Uwarunkowania rozwoju"
- 2) część II - "Kierunki zagospodarowania przestrzennego"

Dodatkowo, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko, w tym opracowano „Prognozę oddziaływania na środowisko”.

Część I - "Uwarunkowania rozwoju" – stanowiła podstawę do analizy możliwości rozwoju gminy oraz określenia głównych i szczegółowych celów oraz wniosków do koncepcji zagospodarowania. W tej części opracowano i przeanalizowano następujące zagadnienia:

- a) Ogólna charakterystyka i położenie gminy
- b) System powiązań zewnętrznych
- c) Dotychczasowe przeznaczenie terenów - struktura funkcjonalno - przestrzenna gminy

- d) Stan ładu przestrzennego, krajobrazu kulturowego i wymogi ich ochrony
- e) Stan środowiska przyrodniczego, wymogi ochrony środowiska i przyrody
- f) Obiekty i tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych w tym zasoby wód podziemnych
- g) Obszary naturalnych zagrożeń geologicznych
- h) Warunki i jakość życia mieszkańców zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia
- i) Stan prawny gruntów
- j) System komunikacji
- k) Systemy infrastruktury technicznej i ochrona przeciwpowodziowa
- l) Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych
- m) Potrzeby i możliwości rozwoju gminy
- n) Ważniejsze wnioski do studium wynikające z analizy uwarunkowań rozwoju

W wyniku analiz przeprowadzonych na podstawie zebranych materiałów, w tym opracowania ekofizjograficznego, przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej terenu i zbadania stanu istniejącego oraz problemów gminy w zakresie poszczególnych, w.wym. zagadnień i podsystemów stwierdzono konieczność uwzględnienia przy opracowaniu kierunków rozwoju gminy następujących uwarunkowań:

- a) uwarunkowania wynikające z analizy stanu istniejącego terenu (w tym: powiązań zewnętrznych, przeznaczenia terenów, stanu ładu przestrzennego),
- b) uwarunkowania dotyczące ochrony środowiska (w tym jego stanu i funkcjonowania, występowania terenów i obiektów chronionych oraz zagrożeń i uciążliwości),
- c) uwarunkowania wynikające z analizy formalno - prawnego stanu terenów (w tym stanu własności, zobowiązań gminy, wykonanych planów miejscowych, opracowań planistycznych wyższego rzędu i złożonych wniosków),
- d) uwarunkowania dotyczące ochrony zabytków, dziedzictwa kulturowego i tradycji oraz kształtowania krajobrazu,
- e) uwarunkowania wynikające z analizy problemów społecznych (w tym warunków i jakości życia mieszkańców oraz ich bezpieczeństwa),
- f) uwarunkowania wynikające z analizy istniejącego systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.

Na tej podstawie opracowano 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*. 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 strategiczne, 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 inwestycji infrastrukturalnych.

Dla osiągnięcia trwałego, zrównoważonego rozwoju gminy Jabłonna, a także wymienionych celów i priorytetowych kierunków rozwoju, zawartych w strategii rozwoju, przyjęto kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy, zobrazowane w części tekstowej i rysunkowej.

Szczegółowy zakres przedmiotowy studium określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokument studium przedłożony do uchwalenia składa się z opracowań tekstowych i graficznych uwzględniających poza elementami uwarunkowań wymienionymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym także te, które wynikają z przyjętej strategii rozwoju gminy.

W Studium - w części dotyczącej kierunków zagospodarowania przestrzennego określono więc:

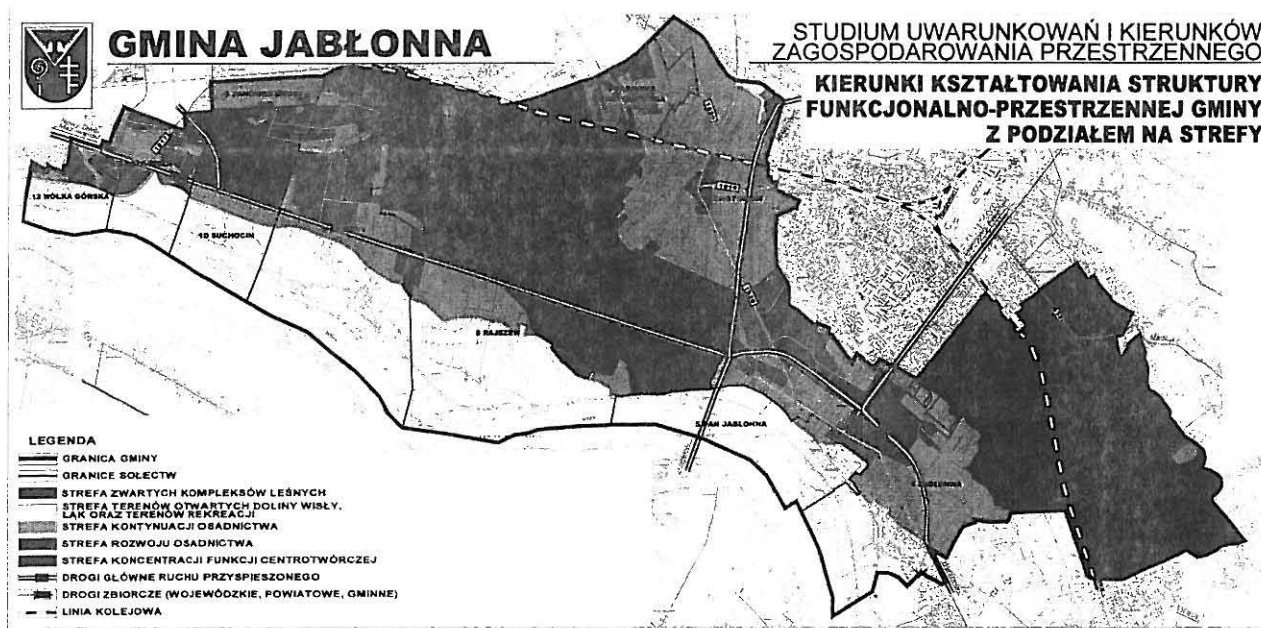
1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów
2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy
  - 2.1. Obszary urbanizacji - przeznaczone do zabudowy i zagospodarowania
  - 2.2. Standardy zagospodarowania dotyczące usług publicznych oraz zieleni i rekreacji
  - 2.3. Obszary przestrzeni chronionej – tereny wyłączone spod zabudowy lub o ograniczonych możliwościach zabudowy i zagospodarowania
3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego
4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
  - 5.1. System transportu drogowego i transportu publicznego
  - 5.2. System infrastruktury technicznej
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
7. Obszary dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
8. Obszary przestrzeni publicznej i rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
9. Obszary dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
10. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej
11. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych
12. Obszary wymagające przekształceń, rekultywacji lub rehabilitacji
13. Granice terenów zamkniętych i stref ich ochrony

## WAŻNIEJSZE KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW A TAKŻE KIERUNKI I WKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW:

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 i wschodzie,
- 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 Skierdach, Rajszewie, Bożej Woli i Wólce Górskiej.

Tak więc wyodrębniono następujące strefy, wskazane na załączonym schemacie:



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

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 poniższej tabeli.

OZNACZENIE TERENU	PRZEZNACZENIE TERENU, PODSTAWOWE USTALENIA, WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA
<b>OBSZARY URBANIZACJI - TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA Z PRZEWAGĄ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ</b>	
<b>MW</b>	<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"> <li>a) wysokość zabudowy do • czterech kondygnacji, 16 m,</li> <li>b) maksymalna intensywność zabudowy • 1,0,</li> <li>c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 30%.</li> </ul>
<b>MNI</b>	<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"> <li>a) wysokość zabudowy do • do 2 kondygnacji, 11 m,</li> <li>b) maksymalna intensywność zabudowy • 1,0,</li> <li>c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 40%.</li> </ul>
<b>MN</b>	<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"> <li>a) działki budowlane o minimalnej powierzchni • 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej, a na obszarach WOCH* - 1000 m<sup>2</sup>,</li> <li>b) wysokość zabudowy maksymalnie • dwie kondygnacje, 9 m,</li> <li>c) maksymalna intensywność zabudowy • 0,6,</li> <li>d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 50%.</li> </ul> <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>
<b>MNe</b>	<p><u>Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach leśnych</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) działki budowlane o minimalnej powierzchni • 1 500 m<sup>2</sup>,</li> <li>b) wysokość zabudowy maksymalnie • dwie kondygnacje, 9 m,</li> <li>c) maksymalna intensywność zabudowy • 0,3,</li> <li>d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 70%.</li> </ul> <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 Górka, 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"> <li>a) działki budowlane o minimalnej powierzchni • 500 m<sup>2</sup>,</li> <li>b) wysokość zabudowy maksymalnie • cztery kondygnacje, 13 m,</li> <li>c) maksymalna intensywność zabudowy • 1,5,</li> <li>d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 20%.</li> </ul>
U	<p><u>Tereny koncentracji usług:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) wysokość zabudowy do • trzech kondygnacji, 12 m,</li> <li>b) maksymalna intensywność zabudowy • 1,5,</li> <li>c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 20%.</li> </ul>
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"> <li>a) wysokość zabudowy maksymalnie • trzy kondygnacje, 14 m,</li> <li>b) maksymalna intensywność zabudowy • 1,0,</li> <li>c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 30%.</li> </ul>
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"> <li>a) wysokość zabudowy maksymalnie • trzy kondygnacje, 15 m,</li> <li>b) maksymalna intensywność zabudowy • 1,0,</li> <li>c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 30%.</li> </ul>
UC	<p><u>Obszary usługowe z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) wysokość zabudowy maksymalnie • trzy kondygnacje, 14 m, z dopuszczeniem dominanty wysokościowej na 30% powierzchni zabudowy,</li> <li>b) maksymalna intensywność zabudowy • 1,5,</li> <li>c) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 20%.</li> </ul>
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"> <li>a) maksymalna intensywność zabudowy • 0,8,</li> <li>b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 20%,</li> <li>c) maksymalna wysokość zabudowy • trzy kondygnacje, 14m .</li> </ul>
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"> <li>a) maksymalna wysokość budynków – 12 m,</li> <li>b) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej • 10%,</li> </ul>
w/g legendy	<p><u>Tereny i urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej</u></p>



Na Rysunku Nr 1 Studium wyznaczono również obszary przestrzeni chronionej, 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 przewidziane do zalesień, tereny ogrodów działkowych i cmentarzy, tereny łąk i stawów wyłączone z zabudowy i nowego zagospodarowania, tj.:

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>zielen 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
ZPI/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

<i>sport, turystyka, rekreacja, w tym obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi</i>	
US	<p>Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji bez prawa zabudowy kubaturowej. 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"> <li>minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 70%,</li> <li>w przypadku terenów leśnych konieczność uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na etapie sporządzania planów miejscowych.</li> </ol> <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>Tereny usług sportu, turystyki i rekreacji o niskich parametrach zabudowy. 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"> <li>maksymalna intensywność zabudowy • 0,2,</li> <li>minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 70%,</li> <li>maksymalna wysokość zabudowy • dwie kondygnacje, 12 m,</li> <li>minimalna wielkość działki budowlanej • 3000 m<sup>2</sup>.</li> </ol> <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>Tereny usług turystyki i rekreacji z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej. 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"> <li>maksymalna intensywność zabudowy • 0,2,</li> <li>minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 70%,</li> <li>maksymalna wysokość zabudowy • dwie kondygnacje, 9 m,</li> <li>minimalna wielkość działki budowlanej • 3000 m<sup>2</sup>,</li> <li>w przypadku terenów leśnych konieczność uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na etapie sporządzania planów miejscowych.</li> </ol> <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>Tereny lasów oraz usług sportu, turystyki i rekreacji. 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"> <li>maksymalna intensywność zabudowy • 0,4,</li> <li>minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 30%,</li> <li>maksymalna wysokość zabudowy • dwie kondygnacje, 12 m,</li> <li>minimalna wielkość działki budowlanej • 1000 m<sup>2</sup>,</li> </ol> <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>Tereny rekreacji indywidualnej. 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 ogrodnictw, przy następujących wskaźnikach:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>maksymalna intensywność zabudowy • 0,4,</li> <li>minimalny procent terenów biologicznie czynnych • 80%,</li> <li>maksymalna wysokość zabudowy • dwie kondygnacje, 8 m,</li> <li>minimalna wielkość działki budowlanej • 3000 m<sup>2</sup>,</li> </ol> <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

Studium obejmuje problematykę zblizoną do tej, którą zawiera dotychczas obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy. Jednak na skutek zmiany przepisów prawnych, do niniejszego studium sporządzone zostały dodatkowe opracowania, takie jak: ekofizjografia i prognoza oddziaływania ustaleń studium na środowisko. Ponadto, zmianie uległ zakres nowych terenów przewidzianych do zainwestowania. Zmiany te polegają przede wszystkim na wprowadzeniu granic terenów całkowicie wyłączonych z prawa zabudowy, tj. terenów leśnych oraz terenów zieleni nieurządzonej. Bardziej zróżnicowano charakter zabudowy mieszkaniowej - na zabudowę wielorodzinną i jednorodzinną o różnej intensywności. Ograniczono tereny mieszkaniowe na gruntach wsi Boża Wola - na części projektowanego obszaru Natura 2000 - Kampinowska Dolina Wisły, a także zasięg terenów, na których możliwa jest realizacja usług sportu - również leżących w zasięgu tego obszaru Natura 2000. Wprowadzono jednak nowe tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej, m.in. na niewielkich fragmentach prywatnych gruntów leśnych w Chotomowie i Dąbrowie Chotomowskiej. Do zabudowy mieszkaniowej przeznaczono ponadto tereny udokumentowanych złóż kopalin znajdujących się w miejscowościach Janówek, Trzciany i Skierdy. Na terenie złoża w Józefowie zaplanowano rozwój usług sportu, jednak bez prawa wprowadzania zabudowy. Znamienny jest fakt wprowadzenia czterech rodzajów terenów usług sportu. Tereny te różnią się ustaleniami dotyczącymi możliwości wprowadzania zabudowy oraz jej intensywności, minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnych czy maksymalnym procentem zabudowy. W granicach wsi Jabłonna zostały wyznaczone nowe obszary, na których przewiduje się lokalizację usług handlu o powierzchni przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.

Pewnym zmianom uległ projektowany w nowym studium układ komunikacyjny. Przede wszystkim ograniczono liczbę dróg zbiorczych tj. zrezygnowano z ich przebiegu poprzez tereny leśne, a także pomiędzy doliną Wisły a zabudową zlokalizowaną wzdłuż ul. Modlińskiej. Zaproponowano również nowe połączenie ul. Modlińskiej z tzw. „Trasą Olszynki Grochowskiej”. W stosunku do obowiązującego studium wprowadzono szereg nowych ustaleń dotyczących ochrony nie tylko środowiska przyrodniczego, ale także kulturowego. Zaktualizowano wszelkiego rodzaju spisy: stanowisk archeologicznych, zabytków czy pomników przyrody. Wprowadzono również dodatkowe ustalenia dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Przyjęcie przez gminę Studium odpowiadającego aktualnym przepisom prawa oraz oczekiwaniom lokalnej społeczności umożliwi prowadzenie w oparciu o nie prawidłowej polityki przestrzennej. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna ustala generalnie założenia polityki przestrzennej gminy, które będą podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

KIEROWNIK REFERATU  
ZAD. PRZESTRZENNEGO

mgr inż. Grażyna Kacprzykowska

*Kacprzykowska*

WÓJT  
*Janusz Janiak*  
Janusz Janiak

Zestawienie przebiegu głosowania jawnego imiennego nad uchwałą w sprawie:  
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna,

Uchwała nr VI/45/2015 z dnia 23.03.2015

Lp.	Nazwisko i imię radnego	Głosuję „za”	Głosuję „przeciw”	„Wstrzymuję się od głosu”	Uwagi
1.	Chojnacki Zenon				Nieobecny podczas głosowania
2.	Galecka Teresa	+			
3.	Grzybek Mariusz	+			
4.	Kowalik Włodzimierz	+			
5.	Krajewski Paweł	+			
6.	Krzyżanowski Adam	+			
7.	Lipińska Marta	+			
8.	Majewska Bogumila				Nieobecna podczas głosowania
9.	Modzelewski Witold	+			
10.	Nowosiński Wojciech	+			
11.	Szymkowski Artur	+			
12.	Sygula Arkadiusz	+			
13.	Świątko Dorota	+			
14.	Wodzyński Tomasz	+			
15.	Zieliński Marek	+			
	<b>Wynik głosowania</b>	<b>13</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	

Zestawienie sporządziła:

Danuta Majczak

*Danuta Majczak*