

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Jabłonna**  
**z dnia .... 2026 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna  
dla rejonu ulic Piaskowa, Parkowa i Modlińska w Jabłonie – część II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 67 ust. 1 i ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z uchwałą nr VII/99/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie *przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Piaskowa, Parkowa i Modlińska w Jabłonie*,

stwierdzając że plan nie narusza ustaleń *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna*, przyjętego uchwałą Rady Gminy Jabłonna nr VI/45/2015 z dnia 25 marca 2015 r., Rada Gminy Jabłonna uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1.1. Uchwała się *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Piaskowa, Parkowa i Modlińska w Jabłonie – część II*, zwany dalej „*planem*”, w części dla której Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem sygn. akt. VII SA/Wa 352/25 z dnia 7 sierpnia 2025 r. stwierdził nieważność uchwały Rady Gminy Jabłonna nr LIV/629/2023 z dnia 25 września 2023 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Piaskowa, Parkowa i Modlińska w Jabłonie*, w zakresie części tekstowej i graficznej dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 4U/MN.

2. Plan obejmuje obszar, dla którego Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem sygn. akt. VII SA/Wa 352/25 z dnia 7 sierpnia 2025 r. stwierdził nieważność uchwały Rady Gminy Jabłonna nr LIV/629/2023 z dnia 25 września 2023 r. w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Piaskowa, Parkowa i Modlińska w Jabłonie*.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały i będącym integralną częścią niniejszej uchwały.

4. Ponadto załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dach symetryczny** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 3) **elementy technicznego wyposażenia drogi** - należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym, infrastrukturę techniczną w pasie drogowym niezwiązaną z drogą;
- 4) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć naziemne lub podziemne, dystrybucyjne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe lub telekomunikacyjne;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku;

- 6) **powierzchnia biologicznie czynna** – należy przez to rozumieć stosunek terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **przeznaczenie terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które zostało ustalone planem jako jedyne na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, które powinno dominować w danym terenie w ilości większej niż 50% powierzchni działki lub większej niż 50% powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce;
- 9) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 11) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć infrastrukturę techniczną, dojazdy i dojścia, parkingi, wiaty, altany i zadaszenia;
- 12) **usługi nieuciążliwe** - należy przez to rozumieć usługi o lokalnym zasięgu, nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których działalność nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska oraz uciążliwości poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 13) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca terenu o jednakowym przeznaczeniu lub jednakowych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu wraz z jego symbolem;
- 5) wymiarowane odległości w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

## **Rozdział 2. Przeznaczenie terenów**

§ 5. Ustala się przeznaczenie terenu wyznaczonego linią rozgraniczającą i oznaczonego symbolem literowym zgodnie z rysunkiem planu: **U/MN** – teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

## **Rozdział 3. Zasady ochrony, kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. W zakresie kształtowania istotnych elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone i wymiarowane, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym w miejscach wskazanym na rysunku planu w odległości 5,0 m od dróg zlokalizowanych poza granicami planu;
- 2) wysokości zabudowy ustalonej w Dziale II uchwały nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej z zastrzeżeniem § 13 ust. 2.

§ 7. Na obszarze objętym planem, zgodnie z rysunkiem planu, nie ustala się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zagospodarowanie zielenią urządzoną powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych działek budowlanych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnego terenu.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się zieleń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu dróg, sieci infrastruktury technicznej, łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 9. Obszar objęty planem położony jest w całości w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka warszawska" oraz nr 222 "Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy)", na terenie których obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym teren U/MN kwalifikuje się jako teren zagospodarowany pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem.

#### **Rozdział 5.**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 11. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w celu stworzenia spójnego kompleksu zabudowy, w tym celu wyznacza się:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II uchwały;
- 2) linie zabudowy zgodnie z ustaleniami § 6 pkt 1.

§ 12. Na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie, funkcje, wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu:
  - a) remont,
  - b) przebudowę,
  - c) zmianę sposobu użytkowania obiektu,
  - d) rozbudowę lub nadbudowę,
  - e) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 2) przebudowę oraz nadbudowę dla istniejących budynków, które przekraczają wskazane na rysunku planu miejscowego linie zabudowy;
- 3) sytuowanie budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy tej działki w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki.

§ 13. 1. Niezależnie od ustaleń szczegółowych dla terenu zawartych w Dziale II uchwały ustala się maksymalną wysokość obiektów infrastruktury technicznej na 12,0 m, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej ustala się maksymalną wysokość obiektów na 50,0 m.

§ 14. W zakresie powierzchni działek dopuszcza się:

- 1) wydzielenie działki mniejszej powierzchniowo niż normatyw określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnego terenu, wyłącznie jeżeli wydzielenie takiej działki będzie służyć powiększeniu działki sąsiedniej w celu osiągnięcia ustalonego przepisami uchwały normatywu, wydzieleniu drogi wewnętrznej lub wydzieleniu działki pod lokalizację infrastruktury technicznej;
- 2) wykorzystanie pod zabudowę działek o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnego terenu, jeżeli ich powierzchnia wynika z wydzielenia z nich terenów pod drogi publiczne lub urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizowanie zabudowy na działkach mniejszych powierzchniowo niż normatyw określony w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnego terenu, wydzielonych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, pod warunkiem stosowania określonych w nim pozostałych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 15. Nie wskazuje się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Zasady scalania i podziału nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Dziale II uchwały.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 17. Na obszarze objętym planem w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się obsługę terenu i powiązania z układem zewnętrznym poprzez drogi zlokalizowane poza granicami planu.

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania ustala się:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej urządzenie nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaż;
- 2) dla usług handlu, biur i administracji, ośrodków badawczych, nieuciążliwej produkcji, gastronomii, usług bytowych i rzemiosła oraz drobnej wytwórczości urządzenie nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) dla usług oświaty urządzenie nie mniej niż 5 miejsc na każde rozpoczęte 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków szkolnych;
- 4) dla nauki i szkolnictwa wyższego, kultury urządzenie nie mniej niż 20 miejsc na każde rozpoczęte 1000,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 5) dla usług zdrowia i opieki społecznej urządzenie nie mniej niż 25 miejsc na 100 łóżek oraz nie mniej niż 5 miejsc na 10 zatrudnionych;
- 6) w usługach turystyki: hotelach i punktach gastronomicznych urządzenie nie mniej niż 40 miejsc na 100 miejsc konsumpcyjnych lub hotelowych;
- 7) dla usług motoryzacyjnych i transportowych, stacji benzynowych, stacji napraw i obsługi samochodów urządzenie nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania ustala się lokalizację miejsc na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja.

3. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc do parkowania dopuszcza się:

- 1) otwarty parking;
- 2) garaże wbudowane i wolnostojące.

§ 19. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

- 1) w strefach zamieszkania i w strefach ruchu ilości miejsc zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt 1 ilość miejsc w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce – dla lokali użytkowych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dla zabudowy usługowej, jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi mniej niż 6;
  - b) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15;
  - c) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej**

§ 20. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dostawę wody z sieci wodociągowej położonej w drogach zlokalizowanych poza granicami planu, zasilanej z sieci o średnicy nie mniejszej niż Ø 40 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2;
- 2) docelowo odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej położonej w drogach zlokalizowanych poza granicami planu, o średnicy nie mniejszej niż Ø 63 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 3;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej położonych w drogach zlokalizowanych poza granicami planu, na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;

- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia 15kV położonej w drogach zlokalizowanych poza granicami planu, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z § 21;
  - 5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej położonej w drogach zlokalizowanych poza granicami planu, o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 4;
  - 6) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnych z § 21;
  - 7) gospodarka odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) sieci dystrybucyjne;
  - 2) indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) rozwiązania indywidualne w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) indywidualne zbiorniki na gaz płynny;
  - 5) podziemne i naziemne przewody wodociągowe i kanalizacyjne, gazociągi, linie kablowe sieci telekomunikacyjnej i elektroenergetycznej.

§ 21. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 2.  
2. Na obszarze objętym planem zakazuje się elektrowni wiatrowych oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

## DZIAŁ II. PRZEPISY SZCZEGÓLWE

- § 22. 1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4U/MN**.
2. Ustala się przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa usługowa.
  3. Ustala się przeznaczenie uzupełniające terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
  4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:
    - 1) budynek wolnostojący;
    - 2) budynek usługowy lub budynek usługowo - mieszkalny;
    - 3) wysokość zabudowy nie większa niż:
      - a) 9,0 m dla budynków usługowych i budynków usługowo - mieszkalnych,
      - b) 6,0 m dla pozostałych budynków i budowli;
    - 4) dach:
      - a) symetryczny dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°, pokryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
      - b) płaski.
  5. W zakresie kształtowania zabudowy zakazuje się stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu.
  6. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się na działce budowlanej budynki wolnostojące garażowe lub gospodarcze.
  7. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
    - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,6;
    - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
    - 3) **powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.**
  8. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się urządzenia towarzyszące.
  9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
    - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800,0 m<sup>2</sup>;
    - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
    - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 5° i nie większy niż 115°;
    - 4) ustaleń, o których mowa w pkt 1 i 2 nie stosuje się przy wydzielaniu działek dla potrzeb lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej oraz działek pod dojścia i dojazdy.
  10. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują ustalenia zawarte w ust. 9 pkt 1 i 4.
  11. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę z dróg zlokalizowanych poza granicami planu.
  12. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
  13. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w § 8-10.
  14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji obowiązują ustalenia zawarte w § 17-19.

15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 20-21.

### **DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

*Przewodniczący  
Rady Gminy Jabłonna*