

Projekt

z dnia 15 maja 2026 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR

RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 25 maja 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 2026 r. poz. 538), 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 ze zm.), 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) zwymiarowane 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 zwymiarowane, 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 zieleni, 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 m² powierzchni użytkowej;

- 3) dla usług oświaty urządzenie nie mniej niż 5 miejsc na każde rozpoczęte 1000,0 m² powierzchni użytkowej budynków szkolnych;
- 4) dla nauki i szkolnictwa wyższego, kultury urządzenie nie mniej niż 20 miejsc na każde rozpoczęte 1000,0 m² 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 m² 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 \varnothing 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 \varnothing 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. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 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 m²;
- 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.

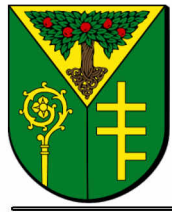
DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 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

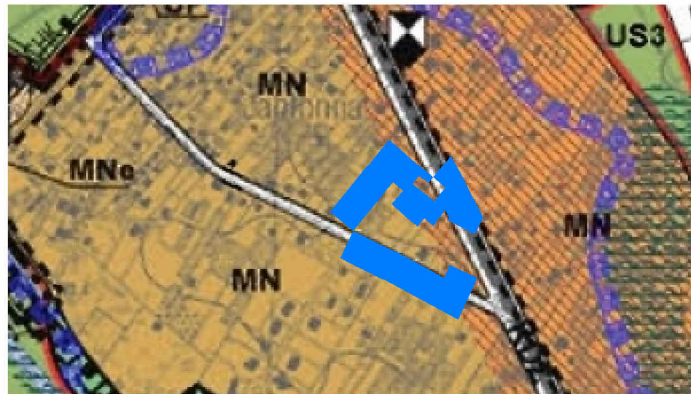
Wojciech Nowosiński








MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JABŁONNA DLA REJONU ULIC PIASKOWA, PARKOWA I MODLIŃSKA W JABŁONNIE - CZĘŚĆ II


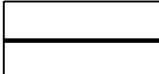
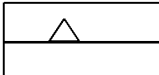

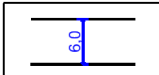
SKALA 1:1000
RYSUNEK PLANU

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna

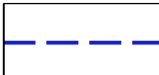



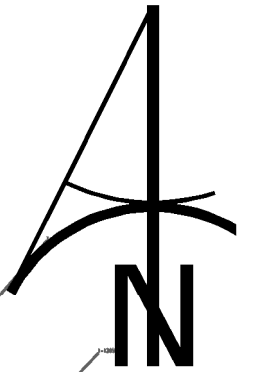
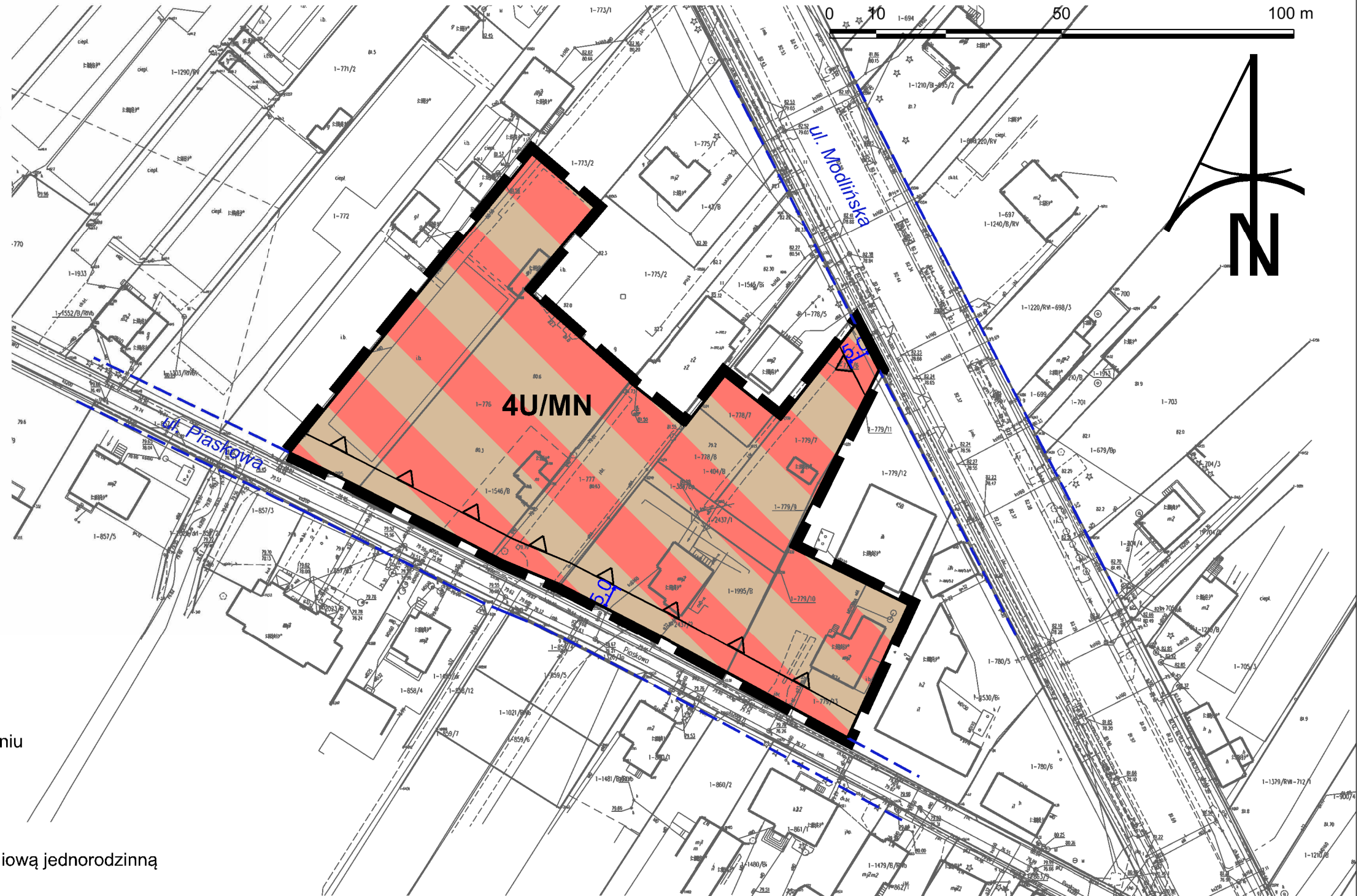
-  **KDZ** DROGI ZBIORCZE
-  DROGI LOKALNE I INNE WAŻNIEJSZE DROGI PUBLICZNE
-  **MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
-  REJONY UŻYTKOWANIA MIESZANEGO: MIESZKANIOWO - USŁUGOWEGO
-  GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LEGENDA USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  **U/MN** teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
-  zwymiarowane odległości w metrach

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  granice pasa drogowego poza granicami planu wynikające z innych obowiązujących planów miejscowych
-  *ul. Piaskowa* nazwy ulic



Załącznik nr 1 do Uchwały
nr
Rady Gminy Jabłonna
z dnia r.

Przewodniczący
Rady Gminy Jabłonna

Miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu
ulic Piaskowa, Parkowa i Modlińska
w Jabłonie - część II

skala
rysunku
1:1000

Teren w całości położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 "Subniecka warszawska" oraz nr 222 "Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy)"

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) i art. 67 ust. 1 i ust. 3 pkt 1 i ustawy z 7 lipca 2023 r. o ustawie o i przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) Rada Gminy Jabłonna rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Piaskowa, Parkowa i Modlińska w Jabłonie – część II:

L.P.	Data wpływu uwagi	Nazwisko imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy wniosek	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	07.04.2026	Osoba fizyczna (adres w dokumentacji planistycznej)	Proponowana wysoka intensywność zabudowy wielorodzinnej jest nieadekwatna do obecnej infrastruktury drogowej (wąska ulica, brak chodników). Zwiększenie liczby mieszkańców spowoduje paraliż komunikacyjny i zagrożenie bezpieczeństwa. Wniosek o zmianę przeznaczenia na zabudowę o niskiej intensywności i zachowania 70% terenów zielonych.	cały obszar planu	4U/MN		X			Procedura naprawcza dotyczy zmiany wyłącznie tej części <i>mpzp gminy Jabłonna dla rejonu ulic Piaskowa, Parkowa i Modlińska w Jabłonie</i> , względem którego WSA w Warszawie wyrokiem sygn. akt. VII SA/Wa 352/25 z dnia 07.08.2025r. stwierdził nieważność części uchwały Rady Gminy Jabłonna nr LIV/629/2023 z dnia 25.09.2023r. w zakresie części tekstowej i graficznej dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 4U/MN. Zmiana dotyczy wyłącznie zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej z min 30% na min

											<p>50% powierzchni działki budowlanej tj. do poziomu dopuszczonego w Studium gminy Jabłonna. Uwaga jest bezprzedmiotowa w związku z tym, że w terenie 4U/MN nie dopuszczono zabudowy wielorodzinnej.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 25 maja 2026 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r., poz. 538) i art. 67 ust. 1 i ust. 3 pkt 1 i 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 ze zm.) Rada Gminy Jabłonna stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu utrzymania i rozbudowy sieci infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będą:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy;

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 25 maja 2026 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Przedmiotowa Uchwała Rady Gminy jest wynikiem

1) realizacji uchwały 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;

2) procedury naprawczej w trybie 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 2026 r. poz. 538) w związku z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie sygn. akt. VII SA/Wa 352/25 z dnia 7 sierpnia 2025 r., który 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.

W wyniku uchwalenia planu, w części objętej jego ustaleniami utraci swoją moc prawną uchwała nr XLII/452/2014 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 marca 2014 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Parkowej, Piaskowej, Buchnik Las we wsi Jabłonna w zakresie części I.

W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak tych dóbr;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak takich przestrzeni;

3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów, obszarów, obiektów i krajobrazów priorytetowych;

4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeby wyznaczenia.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów w granicach opracowania pod teren zabudowy usługowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Teren objęty planem obejmuje fragment miejscowości Jabłonna w gminie Jabłonna o powierzchni ok. 0,67 ha, 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*, a którego granice wyznaczają:

1) od południa: ul. Piaskowa;

2) od północnego-zachodu: północno-zachodnia granica dz. nr 773/2;

3) od wschodu: wschodnia granica dz. nr 779/13;

4) od północnego-wschodu: ul. Modlińskiej oraz północno-wschodnie granice dz. nr 779/13, 778/7, 777, 776.

Obszar objęty planem jest istotny w strukturze przestrzenno-funkcjonalnej Jabłony: stanowi centrum miejscowości i zasadnym jest umożliwienie jego przebudowy pod funkcje i formy bardziej reprezentacyjne. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stworzy szansę przestrzennego i architektonicznego uporządkowania przedmiotowego fragmentu gminy.

Zgodnie z analizą dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, sporządzoną przed podjęciem uchwały nr VII/99/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 kwietnia 2019 r., plan sporządzany jest w celu usunięcia problemów realizacyjnych ujawnionych w trakcie 5 lat obowiązywania planu z 2014 r., do których należą:

1) wskaźniki urbanistyczne (a w szczególności maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy) — ustalone w planie miejscowym z roku 2014 na podstawie studium gminy Jabłonna z roku 2000 - nie odpowiadają dzisiejszym potrzebom mieszkańców i inwestorów i zbyt mocno ograniczają możliwości zabudowy działek;

2) w roku 2015 zostało zmienione studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Jabłonna. Nowe studium pozwala na znacznie korzystniejsze warunki zabudowy działek, otwierając w ten sposób możliwość zmiany obecnego planu miejscowego;

3) zmiana planu miejscowego może pomóc w uporządkowaniu relacji pomiędzy szybko rozwijającą się zabudową usługową a istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną (właściwe strefowanie funkcjonalne).

W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami prawa organy i instytucje.

Do uchwały stosuje się do art. 67 ust. 3 pkt 1 i 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 ze zm.).

Przedmiotowa uchwała stanowi procedurę naprawczą, o której mowa w art. 28 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mającą na celu usunięcie nieścisłości w dokumencie. Rada Gminy Jabłonna, uchwałą 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, uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. W związku ze skargą Wojewody Mazowieckiego Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 7 sierpnia 2025 r. (sygn. akt VII SA/Wa 352/25) stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały w zakresie części tekstowej i graficznej dotyczącej terenu oznaczonego symbolem 4U/MN, co skutkuje jej częściowym wyeliminowaniem z obrotu prawnego.

Organ nadzoru nie wskazał zastrzeżeń odnoszących się do sposobu przeprowadzenia procedury planistycznej, w tym zgodności działań organów gminy z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak wskazań naruszeń proceduralnych należy interpretować jako potwierdzenie, iż wszelkie czynności formalne zostały przeprowadzone w sposób prawidłowy, zgodny z przepisami prawa. W świetle powyższego uznaje się, że dokumentacja planistyczna oraz cały przebieg procedury zachowują pełną aktualność, a ich ponowne przeprowadzenie nie jest wymagane. Wszelkie czynności składające się na procedurę sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały szczegółowo przedstawione w dokumentacji prac planistycznych do uchwały Nr LIV/629/2023 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 września 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Piaskowa, Parkowa i Modlińska w Jabłonie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

·walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych – obszar objęty planem nie jest położony w granicach krajobrazów priorytetowych wskazanych w uchwale nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

W toku opracowania miejscowego plany zagospodarowania przestrzennego nie było konieczne uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

·wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie planu nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych z uwagi na brak przedmiotu ochrony. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono również występowania dóbr kultury współczesnej.

·wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. W ustaleniach planu zawarto ustalenia dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do konieczności realizacji miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie występują również obszary osuwania się mas ziemnych, jak również obszary i tereny górnicze.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu

·walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje, aby możliwe było w treści uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Tereny objęte planem zlokalizowane są w centrum Jabłonnej, wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych oraz w znacznym stopniu są zainwestowane. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju gminy przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

·prawo własności

W granicach obszarów objętych planem dominują grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium, a także wnioskowanym przeznaczeniem i potrzebami inwestycyjnymi. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało ustalić zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie ustalenia pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 1 grudnia 2021 r. do 30 grudnia 2021 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 21 grudnia 2021 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Jabłonna Zarządzeniem nr 23/2022 z dnia 11 lutego 2022 r.

W związku z uwzględnieniem części uwag ponowiono procedurę w zakresie ponownego opiniowania i uzgadniania w niezbędnym zakresie. Następnie projekt planu został ponownie poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 11 kwietnia 2023 r. do 12 maja 2023 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 25 kwietnia 2023 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Jabłonna w ustawowym terminie.

W ramach procedury naprawczej projekt planu dla części II został ponownie poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 3 marca 2026 r. do 24 marca 2026 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 17 marca 2026 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga do projektu planu. Uwaga została rozpatrzone przez Wójta Gminy Jabłonna w ustawowym terminie

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu. Ustalenia w zakresie ochrony

środowiska, zapewniają konieczność ochrony zasobów wodnych, w tym GZWP nr 215 "Subniecka warszawska" oraz nr 222 "Dolina środkowej Wisły (Warszawa - Puławy)", przed zanieczyszczeniem.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu możliwości przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- w ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących dróg publicznych,
- nowa zabudowa zlokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
- rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego,
- obszary opracowania obejmuje fragment wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wsi Jabłonna. Obszar objęte planem należy uznać za generalnie przygotowane do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia planu są zgodne z uchwałą nr IV/51/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 stycznia 2019 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Jabłonna. W ww. uchwale stwierdzono potrzebę kontynuowania już podjętych i dopuszcza opracowanie nowych planów miejscowych na terenach, na których pojawi się potrzeba zmiany, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy Jabłonna i jej mieszkańców. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia postanowienia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w skali okresu objętego niniejszą prognozą dochody gminy przewyższą wydatki. Wydatki wynikające z uchwalenia planu po 10 latach od wejścia w życie uchwalonego planu będą stanowiły ok. 1% prognozowanych wpływów. Wynika to z faktu, że większość dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej została zaplanowana w obowiązującym planie miejscowym, w związku z czym nie ma podstaw do powielania kosztów ich budowy w niniejszej prognozie. Nowoprojektowane tereny zostały oparte o układ komunikacyjny wskazany w obowiązujących planach, w sąsiedztwie już wyznaczonych i częściowo zagospodarowanych terenów inwestycyjnych. Ponadto z uwagi na rezygnację z zaplanowanego poszerzenia ul. Wygonowej ograniczono przyszłe wydatki dla gminy Jabłonna.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu odpowiedzenie na

zapotrzebowanie na nowe tereny inwestycyjne, przy jednoczesnym zapewnieniu zrównoważonego rozwoju nowoprojektowanych terenów oraz stworzenie dogodnych warunków funkcjonowania dla obecnych i przyszłych mieszkańców i użytkowników tej części Jabłonnej.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla rejonu ulic Piaskowa, Parkowa i Modlińska w Jabłonie – część II jest zgodny z polityką przestrzenną gminy Jabłonna oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna.

Biorąc powyższe pod uwagę, Wójt Gminy Jabłonna uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Gminy Jabłonna przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Piaskowa, Parkowa i Modlińska w Jabłonie – część II.