

Projekt

z dnia 12 czerwca 2026 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR

RADY GMINY JABŁONNA

z dnia 22 czerwca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno – zachodniej części wsi Boża Wola – część II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) i 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 2 i 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 XXIV/295/2020 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno - zachodniej części wsi Boża Wola zmienioną uchwałą nr XLIV/496/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 września 2022 r. stwierdzając że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna, zatwierdzonego uchwałą nr VI/45/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 marca 2015 r. Rada Gminy Jabłonna uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno – zachodniej części wsi Boża Wola – część II, zwany dalej „planem”, w części dla której Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WP-I.4131.199.2024 z dnia 4 listopada 2024 r. stwierdził nieważność uchwały Nr V/64/2024 Rady Gminy Jabłonna z 30 września 2024 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno – zachodniej części wsi Boża Wola”, w zakresie części tekstowej i graficznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1IK i 1UP.

2. Plan obejmuje obszar działek o nr ewid. 21/1, 22/8 i 160 obręb 0002 Boża Wola dla których Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WP-I.4131.199.2024 z dnia 4 listopada 2024 r. stwierdził nieważność części uchwały Nr V/64/2024 Rady Gminy Jabłonna z 30 września 2024 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno – zachodniej części wsi Boża Wola” w zakresie ww. działek.

3. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000.

4. Ponadto załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – 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;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ponieważ nie odnoszą się do obszaru planu:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów 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.

§ 3. 1. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w niniejszej uchwale do terenu objętego planem.

2. Na rysunku planu wyznacza się tereny o następujących przeznaczeniach:

- 1) teren zabudowy usług publicznych: **UP**;
- 2) teren infrastruktury kanalizacyjnej: **IK**;

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu;
- 5) zwymiarowane wzajemne odległości elementów zagospodarowania;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi oznaczeniami planu:

- 1) granica gminy;
- 2) sieć kanalizacyjna tłoczna;
- 3) przepompownia ścieków;
- 4) granica Obszaru Natura 2000 – Ostoja Nowodworska.

§ 4. 1. Ilekoć w planie używa się określeń takich jak:

- 1) **"dach płaski"** należy przez to rozumieć: dach lub stropodach o kącie nachylenia połaci nie więcej niż 12°;
- 2) **"nieprzekraczalna linia zabudowy"** należy przez to rozumieć: wskazaną na rysunku planu linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 3) **"nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu"** należy przez to rozumieć: określoną na rysunku planu linię zabudowy określającą nieprzekraczalną odległość zabudowy od terenu lasu, która może ulec zmniejszeniu na podstawie przepisów odrębnych z zakresu Prawa budowlanego;
- 4) **"przeznaczenie terenu"** należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności ustalone dla danego terenu;
- 5) **"teren"** należy przez to rozumieć: fragment obszaru objęty planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;
- 6) **"udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej"** należy przez to rozumieć: wyrażoną w procentach powierzchnie terenu biologicznie czynnego do powierzchni działki budowlanej;
- 7) **"usługi nieuciążliwe"** należy przez to rozumieć działalność, która nie powoduje uciążliwości;
- 8) **"usługi publiczne"** należy przez to rozumieć: usługi realizujące cele publiczne, w szczególności w zakresie oświaty, sportu i rekreacji, kultury, zdrowia, a także zieleni publicznej;
- 9) **"uciążliwościach"** należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne lub obowiązujące normy poza terenem, na którym powstają, a w szczególności wprowadzane do powietrza, wody, gleby lub ziemi: substancje i energie, a zwłaszcza: ciepło, hałas, wibracje, pyły, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami.

2. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub znaczeniu słownikowym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5.1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszcza się zachowanie budynków lub ich części:
 - a) niezgodnych z parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz zagospodarowania terenu zapisanymi w ustaleniach planu, z możliwością ich przebudowy w sposób niezwiększający kolizji z pozostałymi ustaleniami planu,
 - b) z funkcjami innymi niż ustalone w planie, z dopuszczeniem ich przebudowy, pod warunkiem że działalność w nich prowadzona nie będzie stanowiła uciążliwości wykraczającej poza granicę lokali lub działek, na których jest prowadzona oraz nie będzie ograniczała możliwości wprowadzenia ustaleń planu w lokalach i na działkach sąsiednich;
- 4) dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) na odległość nie większą niż 1,5 m elementami budynku taki jak: wykusze, balkony, dach,
 - b) schodów zewnętrznych, zadaszeń, podestów, ramp, tarasów zlokalizowanych na poziomie terenu, podjazdów dla niepełnosprawnych;

- 5) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) dopuszcza się mniejsze powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych niż określone w ustaleniach szczegółowych poszczególnych terenów, celem powiększenia działek sąsiednich oraz pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszcza się wykorzystanie pod zabudowę działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, jeżeli ich powierzchnia uległa zmniejszeniu w skutek wydzielania działki na cele dróg oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 8) ustala się pokrycie i kolorystykę dachów spadzistych:
 - a) materiał pokrycia dachowego: dachówka ceramiczna lub cementowa, blacha, dachówka bądź papa bitumiczna,
 - b) kolorystyka dachów dla barwionych materiałów – ciemniejsze odcienie kolorów: ceglastego, czerwonego, szarego, oraz kolory: czarny i grafitowy;
- 9) ustala się kolorystykę elewacji budynków:
 - a) dla barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk – kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego,
 - b) dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak drewno, kamień, szkło, metal, cegła - ich kolor naturalny,
 - c) dopuszcza się stosowanie innych kolorów wyłącznie na fragmentach ścian budynków nieprzekraczających 20 % powierzchni wyłącznie jednej elewacji budynku.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże negatywny wpływ oddziaływania na środowisko, w postaci powstawania uciążliwości, z wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska ustalonych w przepisach odrębnych poza granicami działki, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) dla terenów **UP** przyjmuje się kwalifikację w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki społecznej;
- 5) nakazuje się realizację i utrzymanie zieleni urządzonej przy zastosowaniu harmonijnej kompozycji i właściwego doboru gatunkowego (zwłaszcza gatunków rodzimych), z możliwie jak najmniejszą liczbą elementów obcych krajobrazowo – egzotycznych gatunków zimozielonych drzew iglastych z rodzajów takich jak: *Thuja*, *Chamaecyparis*, *Juniperus*;
- 6) nakazuje się zachowanie istniejących drzew, z dopuszczeniem usuwania drzew obumarłych, nie rokuszących szans na przeżycie oraz drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz utraty mienia lub kolidujących z infrastrukturą techniczną lub planowaną zabudową.

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 900 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 25 m,

3) ustala się kąt położenia granicy działki:

- a) w zakresie – $70^{\circ} \div 110^{\circ}$ w stosunku do pasa drogowego,
- b) równolegle lub prostopadle do istniejących granic działek;

4. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania usług uciążliwych oraz związanych z gospodarką odpadami ich magazynowaniem, spalaniem i recyklingiem.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie układu drogowo – ulicznego: ustala się obsługę komunikacyjną istniejącego i projektowanego zagospodarowania wyznaczonego terenu poprzez istniejącą komunikację drogową publiczną zlokalizowaną poza granicami opracowania;
- 2) w zakresie parkowania nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 3) nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych, nadbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania na działkach budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
- 4) ustala się realizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc na powierzchni terenu,
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynków,
 - c) garaży wolnostojących w zabudowie mieszkaniowej;
- 6) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla rowerów w ilości nie mniejszej niż: 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

6. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:
 - a) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w sposób niekolidujący z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem tych terenów, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych,
 - b) dopuszcza się stosowania rozwiązań technologicznych wspomagających i poprawiających warunki wzrostu drzew i krzewów,
 - c) dopuszcza się wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych do nasadzeń), stosowanie rozwiązań technicznych (np. ekranów korzeniowych) uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną,
 - d) ustala się maksymalną wysokość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – 30 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - e) dopuszcza się budowę nowych oraz zachowanie, przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, terenami ciągów komunikacyjnych oraz terenami o innych funkcjach w zależności od potrzeb oraz przebiegów istniejących;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej o przekroju minimum $\varnothing$ 40 mm,
- b) do czasu budowy i oddania do użytkowania sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
- c) nakazuje się zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju minimum $\varnothing$ 63 mm,
- b) nakazuje się podłączenia budynków do sieci kanalizacji sanitarnej wybudowanej do ich obsługi, z wyłączeniem istniejących budynków z przydomowymi oczyszczalnią ścieków,
- c) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do szczelnych, atestowanych zbiorników, bezodpływowych, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi,
- d) dopuszcza się odprowadzanie ścieków z budynków do przydomowych oczyszczalni ścieków, wyłącznie w przypadku braku sieci kanalizacyjnej przewidzianej do ich obsługi;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnym inwestora, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do ziemi lub inne wykorzystanie np. oczka wodne, zbiorniki retencyjne itp.,
- b) nakazuje się na terenach prowadzonej działalności usługowej neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych z powierzchni utwardzonych przed odprowadzeniem do ziemi;

5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
- b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i modernizację stacji transformatorowych oraz sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia,
- c) dopuszcza się wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii z urządzeń technicznych zamontowanych na budynkach, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- d) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w urządzeniach kogeneracyjnych oraz w ogniach fotowoltaicznych o mocy do 100 kW na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) ustala się zaopatrzenie z sieci gazowej o przekroju minimum $\varnothing$ 32 mm,
- b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się lokalizowanie szafek gazowych w linii ogrodzenia, otwieranych na zewnątrz;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- a) nakazuje się stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, w tym odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem urządzeń wiatrowych,
- b) dopuszcza się wykorzystanie urządzeń kogeneracji oraz obiektów energetyki odnawialnej (OZE) obejmującej obiekty energetyki słonecznej – ogniwa fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej nieprzekraczającej 100 kW;

8) w zakresie obsługi telekomunikacji: ustala się objęcie obszaru planu dostępem do sieci telekomunikacyjnych poprzez infrastrukturę telekomunikacyjną,

9) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) nakazuje się gromadzenie, segregację i usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- b) nakazuje się lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych i wewnętrznych,
- c) nakazuje się gromadzenie i segregację odpadów wyłącznie w miejscu ich wytworzenia.

7. Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;
- 2) dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy pod warunkiem, że działalność prowadzona na ich obszarze nie jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza ich granice.

8. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: linie rozgraniczające teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.UP**.

9. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na: 30% - słownie: trzydzieści procent.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 6. Dla terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.UP ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu:** zabudowa usług publicznych;
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) dopuszcza się lokalizowanie:
 - urządzeń sportowych,
 - uzbrojenia terenu,
 - b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,05,
 - maksymalny – 0,3,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - dla budynków usługowych: 2 kondygnacje nadziemne – 9 m,
 - dla budynków gospodarczych i garażowych: 6 m,
 - f) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, wielospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie 12° - 45°,
 - g) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - h) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m².

§ 7. Dla terenu infrastruktury kanalizacyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.IK ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenów:** infrastruktura kanalizacyjna,
- 2) **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- a) dopuszcza się lokalizowanie uzbrojenia terenu,
- b) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,05,
 - maksymalny – 0,6,
- c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej,
- d) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 % powierzchni działki budowlanej,
- e) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 9 m
- f) ustala się stosowanie dachów płaskich oraz dachów wielospadowych i jednospadowych o nachyleniu połaci głównych w zakresie do 45⁰,
- g) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m².

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jabłonna.

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

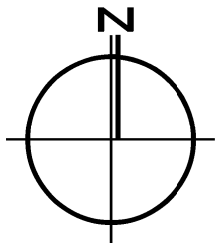
Przewodniczący Rady Gminy
Jabłonna

Wojciech Nowosiński



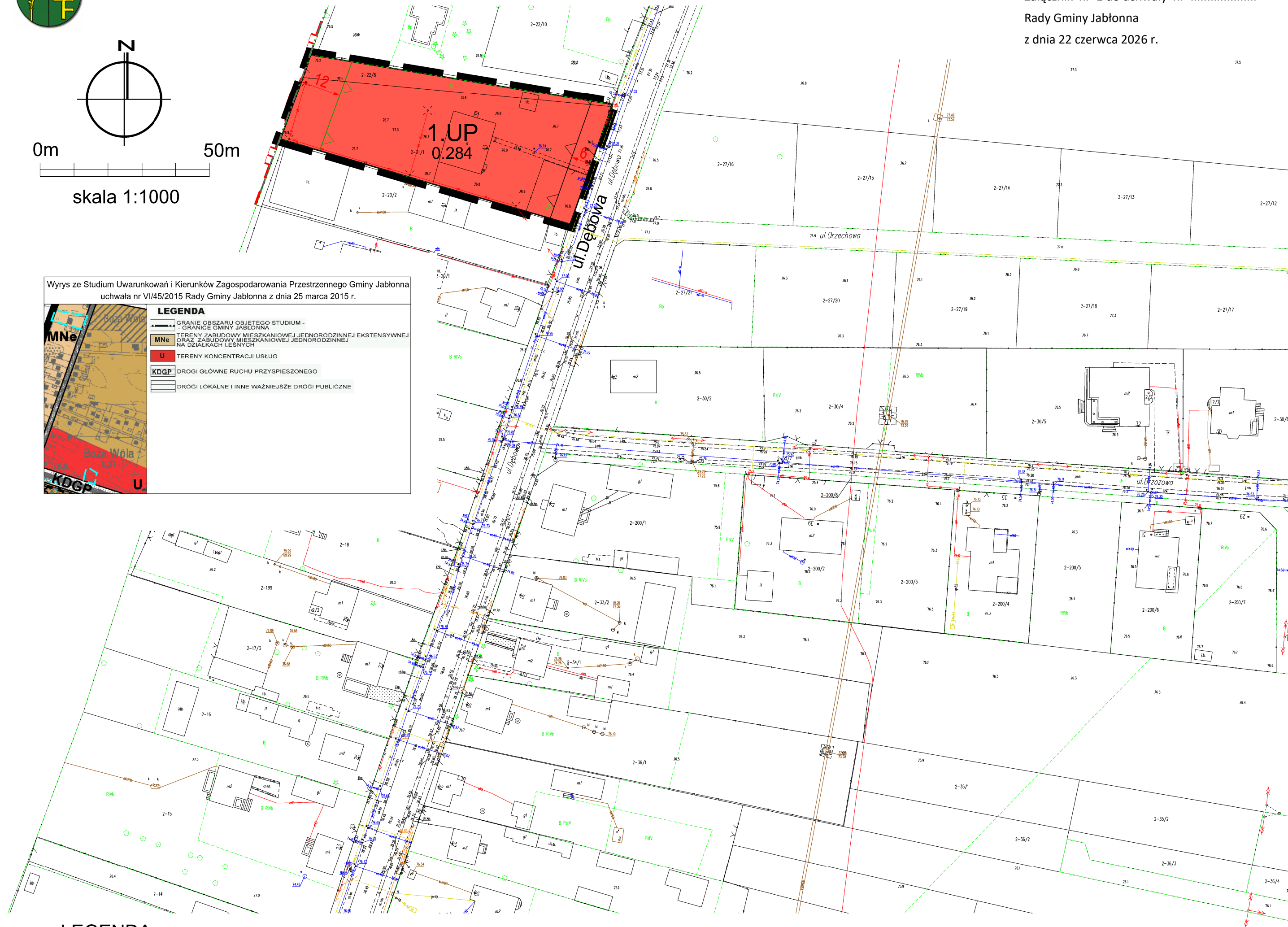
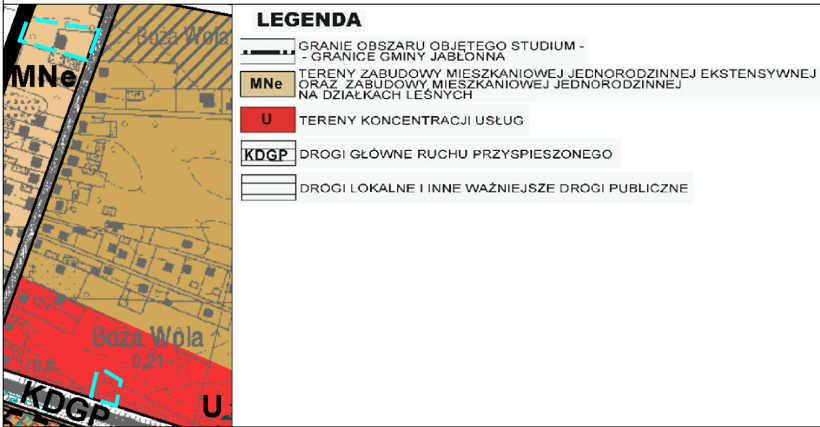
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna
dla północno-zachodniej części wsi Boża Wola - część II

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 22 czerwca 2026 r.



0m 50m
skala 1:1000

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Jabłonna
uchwała nr VI/45/2015 Rady Gminy Jabłonna z dnia 25 marca 2015 r.



LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU.

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy od lasu
- UP Teren zabudowy usług publicznych
- IK Teren infrastruktury kanalizacyjnej

INFORMACYJNE ELEMENTY PLANU.

- Granica gminy
- Sieć kanalizacyjna tłoczna
- Przepompownia ścieków
- Granica Obszaru Natura 2000 - Ostoja Nowodworska



MPZP gminy Jabłonna dla północno-zachodniej części wsi Boża Wola - część II został sporządzony z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej wydanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, w układzie współrzędnym 2000 strefa 7

TEMAT:	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno-zachodniej części wsi Boża Wola - część II
ZESPÓŁ AUTORSKI:	mgr inż. Małgorzata Frączkowska - nr upr. urb. WA-428 - główny projektant mgr inż. arch Agnieszka Niezabitowska - nr upr. urb. Z-322 - projektant
SKALA:	1:1000

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 22 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno-zachodniej części wsi Boża Wola – część II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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.) stwierdza się, że projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 maja 2026 r. do 26 maja 2026 r. Termin składania uwag wyznaczono w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10 czerwca 2026 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Gminy Jabłonna
z dnia 22 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Jabłonna o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2026 r. poz. 538), art.7, ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 216, ust.2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.) Rada Gminy Jabłonna stwierdza że w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno-zachodniej części wsi Boża Wola – część II nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tj. nie przewiduje się realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej. W związku z powyższym, nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na cele inwestycji jak wyżej oraz zasad ich finansowania.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Jabłonna

z dnia 22 czerwca 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

Przyjmuje się miejscowy plan zagospodarowania gminy Jabłonna dla północno - zachodniej części wsi Boża Wola – część II w części dla której Wojewoda Mazowiecki rozstrzygnięciem nadzorczym Nr WP-I.4131.199.2024 z dnia 4 listopada 2024 r. stwierdził nieważność uchwały Nr V/64/2024 Rady Gminy Jabłonna z 30 września 2024 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno – zachodniej części wsi Boża Wola”, w zakresie części tekstowej i graficznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1IK i 1UP, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIV/295/2020 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 grudnia 2020 r. zmienionej uchwałą nr XLIV/496/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 września 2022 r.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu stwarzając możliwości realizacji inwestycji przez właścicieli nieruchomości oraz ochronę zasobów przyrodniczych. Wyznacza się teren usług publicznych na terenie istniejącego Klubu Rolnika w Bożej Woli, z parametrami zabudowy: maksymalna intensywność zabudowy 0,3, maksymalna powierzchnia zabudowy 30%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 1500 m². Wskaźniki dla funkcji infrastruktury kanalizacyjnej przyjmuje się: maksymalna intensywność zabudowy 0,6, maksymalna powierzchnia zabudowy 40%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%, minimalna powierzchnia działki budowlanej 900 m². Parametry zabudowy zostają ustalone na podstawie studium z uwzględnieniem wskaźników zabudowy jakie zostały ustalone w obowiązującym planie miejscowym.

- walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie zapisów wykluczających lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz z dopuszczeniem przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu oddziaływania na środowisko, w postaci powstawania uciążliwości, z wyjątkiem uzbrojenia terenu, poprzez określenie parametrów zabudowy w zakresie wysokości, formy dachów, kolorystyki elewacji i dachów oraz użytych materiałów,

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – na terenie opracowania nie występują grunty leśne oraz grunty rolne chronione klasy. Wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi oraz nakazuje zachowanie istniejących drzew, z dopuszczaniem usuwania drzew obumarłych, nie rokujących szans na przeżycie oraz drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz utraty mienia lub kolidujących z infrastrukturą techniczną lub planowaną zabudową, a także ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy dopuszczenie stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, mające na względzie środowisko naturalne, w tym zasoby wodne. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze planu nie znajdują się stanowiska objęte ochroną zabytków archeologicznych, nie występują obiekty wpisane do ewidencji i rejestru zabytków, ani dobra kultury współczesnej,

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – w zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;

- walory ekonomiczne przestrzeni – układ funkcjonalno - przestrzenny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni;

·prawo własności – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi ustalenie co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Nie występuje sytuacja, gdzie w skutek uchwalenia planu, korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stałoby się niemożliwe lub ograniczone;

·potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

·potrzeby interesu publicznego – plan wskazuje teren usług publicznych jako obszar istniejącej przestrzeni publicznej - Klubu Rolnika. Plan określa powierzchnię biologicznie czynną na obszarze planu od 20% do 70%. Zakazuje się lokalizowania zabudowy tymczasowej: obiektów kontenerowych i barakowozów, niezwiązanych z prowadzeniem budowy;

·potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dopuszcza się realizowanie wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Plan miejscowy nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

·zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania uwag i wniosków, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz zorganizowanie publicznej dyskusji nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wersja elektroniczna projektu planu udostępniana była w Urzędzie Gminy Jabłonna, w sposób pozwalający jednoznacznie na zidentyfikowanie danej nieruchomości z wykorzystaniem wektorowej mapy zasadniczej.

·zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwała Nr XXIV/295/2020 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 grudnia 2020 r. zmieniona uchwałą nr XLIV/496/2022 Rady Gminy Jabłonna z dnia 26 września 2022 r..

Następnie zgodnie art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Jabłonny kolejno:

-ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu;

-zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

-wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;

-rozpatrzył złożone wnioski;

-sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

-sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

-uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;

-wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

-dwukrotnie ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w roku 2023 i w 2024 r, organizując dyskusję publiczną i wyznaczając terminy na wniesienie uwag do wyłożonego planu i prognozy oddziaływania na środowisko

-uchwalił plan miejscowy uchwałą nr V/64/2024 Rady Gminy Jabłonna z dnia 30 września 2024 r.

-Wojewoda Mazowiecki wydał rozstrzygnięcie nadzorcze Nr WP-I.4131.199.2024 z dnia 4 listopada 2024 r. stwierdził nieważność uchwały Nr V/64/2024 Rady Gminy Jabłonna z 30 września 2024 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Jabłonna dla północno – zachodniej części wsi Boża Wola”, w zakresie części tekstowej i graficznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1IK i 1UP;

-wniósł zmiany wynikające z ww rozstrzygnięcia;

-ogłosił o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 5 maja 2026 r. do 26 maja 2026 r. oraz w dniu 14 maja 2026 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

-wyzначył termin do 10 czerwca 2026 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

-podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego nie zostały wniesione uwagi;

Tym samym zostały zakończone prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej.

·potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych.

Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do poprawy istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami większości właścicieli terenu oraz gminy w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe.

Interes publiczny został uwzględniony poprzez stworzenie możliwości zachowania funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo – usługowej i usługowej w dogodnych warunkach wzdłuż dróg publicznych. Istniejąca ul. Modlińska i istniejące odcinki dróg publicznych zapewniają obsługę istniejących nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Zaprojektowany układ komunikacyjny tworzy warunki do funkcjonowania istniejących obiektów i ogranicza możliwości zabudowy terenów leśnych, celem zachowania terenów chronionych.

Przedmiotowy obszar planu stanowi teren przeznaczony pod zabudowę usług publicznych oraz teren infrastruktury kanalizacyjnej. Rozwiązania przestrzenne uwzględniają dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Jabłonna przyjęte uchwałą nr IV/51/2019 Rady Gminy Jabłonna z dnia 21 stycznia 2019 r. wskazują na potrzebę kontynuowania już podjętych i opracowania nowych miejscowych planów zagospodarowania na terenach, na których pojawi się potrzeba zmiany, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb przestrzennego rozwoju gminy Jabłonna i jej mieszkańców. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwi wprowadzenie wnioskowanych ustaleń właścicieli terenu i przyczyni się do realizacji oczekiwań użytkowników przestrzeni co do kierunków i zasad zagospodarowania terenów, a tym samym do poprawienia jakości życia mieszkańców gminy. Głównym celem podjęcia prac nad planem jest uregulowanie przeznaczenia terenu gminnego i przeznaczenie na teren usług publicznych oraz likwidacja części dróg kolidujących z zagospodarowaniem nieruchomości.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, źródłem wpływów dla budżetu gminy będzie wzrost podatków od gruntu i nieruchomości szacowany łącznie na około

621.757,00 zł. Na podstawie obliczeń określono wartość wskaźnika ekonomicznego NPV (służącego ocenie ekonomicznej inwestycji) w wysokości zaokrąglonej + 225.271,00 zł.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy niniejszej uchwały jest uzasadnione.