



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 09 czerwca 2023 r.

Poz. 7067

UCHWAŁA NR XXXVI/313/2023 RADY GMINY STRACHÓWKA

z dnia 25 maja 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Równe i Księżyki, gminy Strachówka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr XV/139/2020 Rady Gminy Strachówka z dnia 26 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Równe i Księżyki, gminy Strachówka, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Równe i Księżyki, gminy Strachówka, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strachówka, przyjętego Uchwałą Nr VI/33/2015 Rady Gminy Strachówka z dnia 21 maja 2015 roku, Rada Gminy Strachówka uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Równe i Księżyki, gminy Strachówka, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Równe i Księżyki, gminy Strachówka, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 rysunku planu sporządzonego na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) odległości w metrach;
- 5) linie nasadzeń zieleni izolacyjnej;

- 6) rowy odwadniające;
 - 7) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **linii nasadzeń zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas nasadzeń zimozielonych krzewów, tworzących zwarte żywopłoty o docelowej wysokości nie mniejszej niż 2 m oraz drzew o minimalnej ilości 1 drzewo na każde 5 mb długości linii nasadzeń, przy czym pas zieleni w obrysie koron drzew lub krzewów nie może być węższy niż 5 m, przy czym dopuszcza się lokalizację przejść i przejazdów w linii nasadzeń zieleni izolacyjnej;
- 2) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej, z której następuje główny wjazd na działkę, liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie ścian części nadziemnej budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, pochylnie, rampy, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 4) **przepisach odrębnych** należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, w ramach ustalonego przeznaczenia możliwa jest realizacja obiektów i urządzeń budowlanych zapewniających prawidłowe funkcjonowanie terenu, w szczególności: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów;
- 6) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 7) **terenie** należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 8) **usługach nieuciążliwych** należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 4. 1. Ustala się symbole określające przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **U/MN**;
- 2) teren zabudowy usług nieuciążliwych – **U**;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – **P/U**;
- 4) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – **KDGP**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**.

2. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po niej cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 13 uchwały.

4. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDGP**, **KDD** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymywaniem dróg publicznych, obiektów i urządzeń transportu publicznego oraz budową, i utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. Ustala się linie rozgraniczające terenu oznaczonego symbolami **KDGP** jako granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

6. Ustala się linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami **KDD** jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się dachy:

a) dla zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **U/MN**:

- geometria: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska,
- kolorystyka: kolor naturalny dachówki ceramicznej, brązowy, szary, grafitowy, czarny,

b) dla zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **U** ustala się:

- geometria: płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°,
- pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska lub trapezowa, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- kolorystyka: szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,

c) dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **P/U** ustala się:

- geometria: płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
- pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska lub trapezowa, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- kolorystyka: szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
- kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;

2) dopuszcza się realizację elewacji szklanych, wykończenia elewacji okładzinami trwałymi, z wyjątkiem płyt falistych.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń oraz przedsięwzięć, o których mowa w pkt. 5;

2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:

a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,

b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,

- c) parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną,
 - d) przedsięwzięć dopuszczonych planem na terenach oznaczonych symbolem P/U;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 4) zakaz składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 5) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolem P/U recykling i magazynowanie odpadów w zakresie związanym z procesem technologicznym prowadzonym na terenie danego zakładu;
 - 6) ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska oraz 215A Subniecka warszawska (część centralna), w granicach którego położony jest obszar planu, poprzez zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 12 ust. 1 pkt 2 uchwały;
 - 7) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenów oznaczonych symbolami U/MN dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - 8) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) realizację obiektów emitujących pola elektromagnetyczne z zachowaniem odległości od zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 9) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza poprzez nakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, w sposób nieprzekraczający standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
 - 10) ochronę krajobrazu oraz zasad jego kształtowania poprzez ustalenie zasad realizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej, urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, i innych tożsamyh urządzeń na zasadach określonych w § 12 ust. 2 uchwały.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) określa się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDGP**, **KDD** jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
- 2) zakazuje się lokalizowania na terenach o funkcji publicznej tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 3) dla terenów, o których mowa w pkt. 1 zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.

2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem **U/MN-1** – 1500 m²,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem **U-1** – 1500 m²,
 - c) dla terenów oznaczonych symbolem **P/U-1, P/U-2, P/U-3** – 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolem **U/MN-1, U-1, P/U-1, P/U-2, P/U-3** – 25 m;
 - 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogi, z której następuje główny wjazd na działkę – dowolny;
 - 4) ustalenia pkt 1 i 2 nie dotyczą podziałów na cele powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub regulacji granic;
 - 5) ograniczenia ustalone w pkt 1 i 2 nie dotyczą warunków wydzielenia nieruchomości na cele obiektów infrastruktury technicznej.
2. Na obszarze planu nie wskazuje się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu rowy odwadniające, dla których ustala się ich przykrycie, przebudowę z możliwością relokacji w granicach planu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania

§ 11. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczona symbolem **KDGP** stanowi ciąg komunikacyjny o znaczeniu krajowym oraz zapewnia połączenie komunikacyjne gminy z innymi gminami;
- 2) dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów z drogi oznaczonej symbolem **KDGP** oraz stosowanie rozwiązań tymczasowych w zakresie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD** zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 4) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się zasady systemu parkowania:

- 1) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania samochodów według wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów produkcyjnych minimum 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - c) dla składów, magazynów minimum 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - d) dla usług, obiekty handlowe minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, w tym minimum 5% miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne;
- 2) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze tej samej działki budowlanej;
- 3) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
**Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej
i gospodarowania odpadami**

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód,
 - b) ustala się nowo realizowane wodociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - c) dopuszcza się realizację sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków:
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się stosowanie:
 - bezodpływowych zbiorników do gromadzenia ścieków bytowych w granicach działek budowlanych,
 - indywidualnych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni ścieków, z wyłączeniem instalacji, które powodują wprowadzenie do wód lub urządzeń ścieków zawierających substancje szczególnie szkodliwe dla środowiska,
 - c) ustala się nowo realizowane przewody sieci kanalizacji sanitarnej o minimalnej średnicy 110 mm,
 - d) dopuszcza się realizację sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:
 - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, rowów lub do zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDGP**, **KDD** do rowów drogowych, zbiorników retencyjnych, kanałów krytych, dołów chłonnych i do ziemi, na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i technologicznych,
 - e) ustala się nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 110 mm,
 - f) dopuszcza się lokalizację sieci kanalizacji deszczowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
 - g) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
 - a) ustala się zaopatrzenie w gaz z projektowanych sieci gazowych,
 - b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny,
 - c) ustala się nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
 - d) dopuszcza się realizację sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w ciepło:

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła,
- b) dopuszcza się stosowanie pomp ciepła lub odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
- c) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
- b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z wykorzystaniem promieniowania słonecznego o mocy do 100 kW,
- c) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji z użyciem energii wiatru, w rozumieniu przepisów odrębnych:

- a) na obiektach budowlanych o maksymalnej wysokości do 6 m,
- b) w formie wolno stojącej o maksymalnej wysokości do 6 m od poziomu terenu,
- d) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia jako sieci podziemne,
- e) dopuszcza się napowietrzne sieci oraz przyłącza niskiego i średniego napięcia w przypadku budowy stanowiącej kontynuację istniejącej linii napowietrznej położonej w granicach planu lub poza jego granicami,
- f) dopuszcza się realizację sieci i przyłączy elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;

7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:

- a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
- b) dopuszcza się realizację przewodowych sieci i przyłączy telekomunikacyjnych oraz teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
- c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 12 ust. 2.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej, urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem **U/MN** jako urządzenie o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **U** na budynkach na konstrukcjach wsporczyh o wysokości do 5 m,
- 3) na terenach oznaczonych symbolem **P/U**:

- a) na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczyh o maksymalnej wysokości do 5 m,
- b) w formie wolno stojących masztów antenowych o maksymalnej wysokości do 49 m od poziomu terenu.

3. Dopuszcza się przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, na każdym terenie, w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych maksymalnej wysokości obiektów – 6 m.

5. W zakresie gospodarki odpadami ustala się – zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 11.

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 13. Zakazuje się tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, z wyjątkiem zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **U/MN**, **U**, **P/U** – 15%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/MN-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usług nieuciążliwych, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 1,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,
 - g) dachy i elewacje na warunkach określonych w § 5 pkt. 1 i 2;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 11 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - e) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 2,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - g) dachy i elewacje na warunkach określonych w § 5 pkt. 1 i 2;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 11 ust. 2;

6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P/U-1**, **P/U-2**, **P/U-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowa usługowa;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się łączenie funkcji w jednym budynku,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział procentowy powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
 - f) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 3,
 - g) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej – 12 m,
 - dla pozostałej zabudowy – 40 m,
 - h) dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby prowadzonej działalności takich jak: silosy, maszty, kominy, o maksymalnej wysokości do 49 m od poziomu terenu,
 - i) na terenie oznaczonym symbolem **P/U-3** ustala się realizację zieleni izolacyjnej w linii nasadzeń wskazanej na rysunku planu;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11 ust. 1;
- 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 11 ust. 2;
- 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – w granicach planu zmienna od 27,3 m do 27,7 m oraz lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-1**, **KDD-2**, **KDD-3** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-1** – zmienna od 12 m do 20 m oraz lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-2** – w granicach planu zmienna od 0,1 m do 2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla drogi oznaczonej symbolem **KDD-3** – 12 m oraz lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

Rozdział 14.
Postanowienia końcowe

§ 20. 1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Strachówka.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Strachówka.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

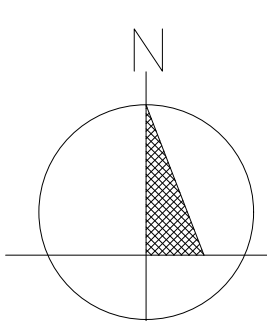
Anna Oldak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI RÓWNE I KSIĘŻYKI, GMINY STRACHÓWKA

ZAŁĄCZNIK NR 1

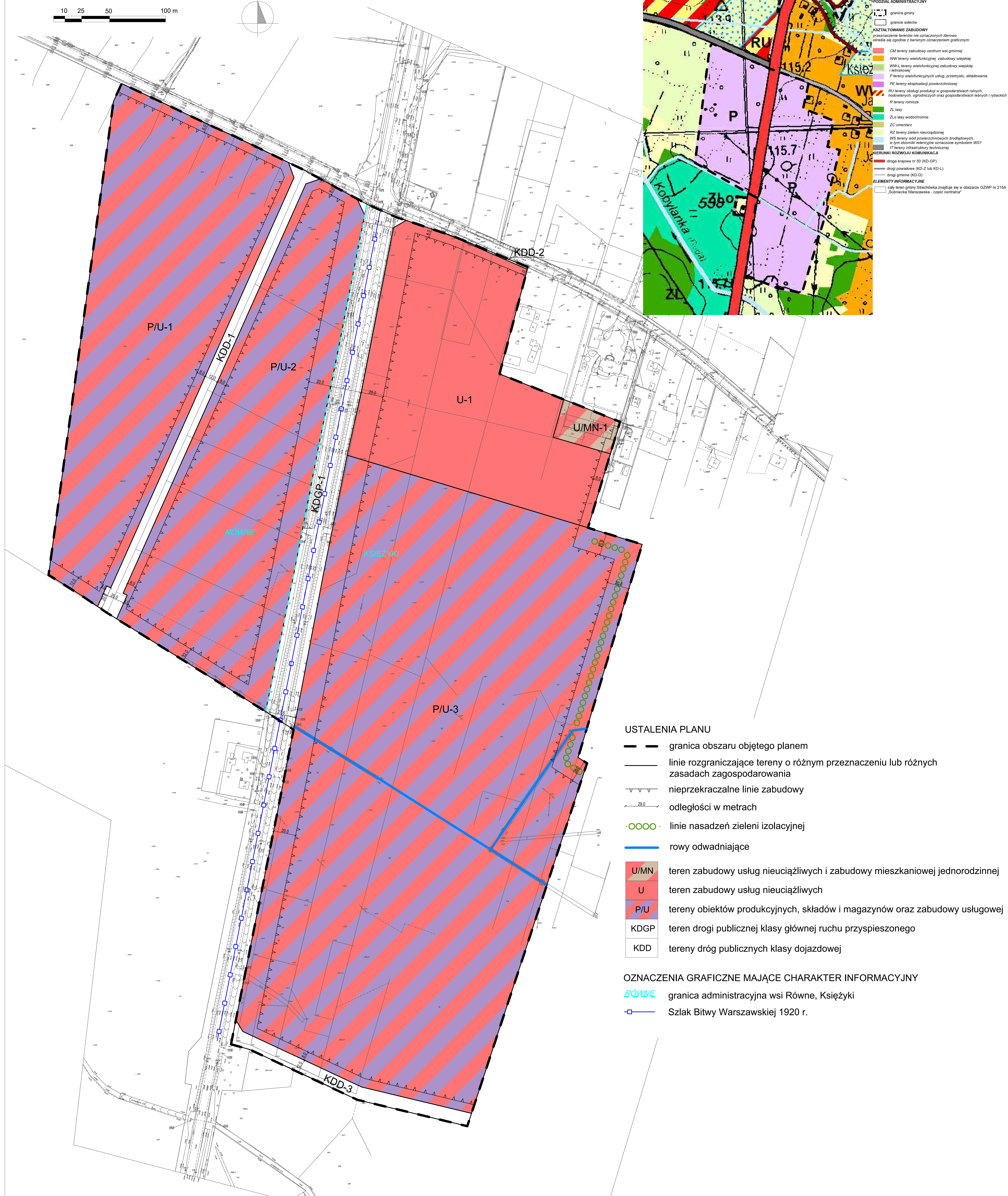
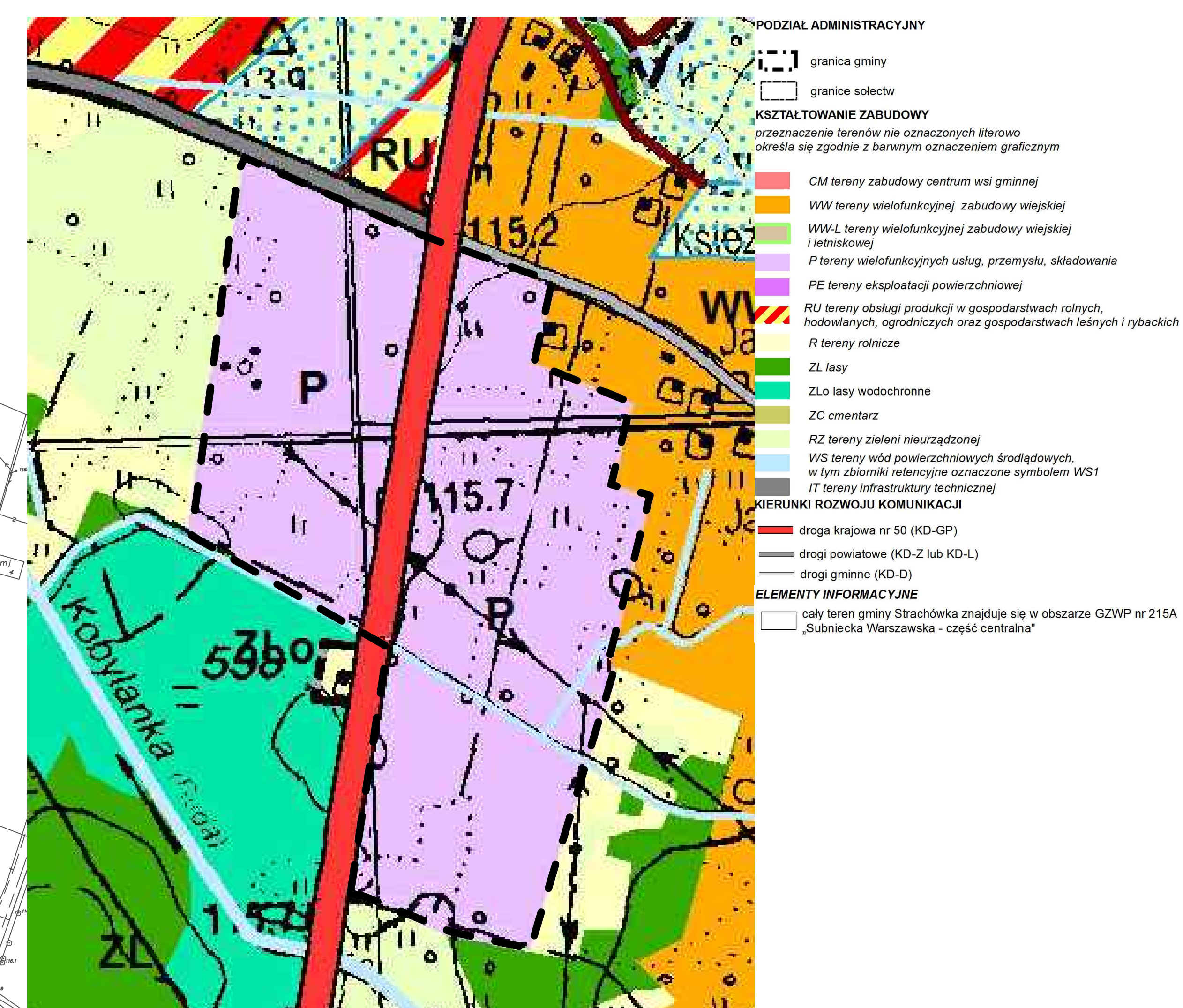
DO UCHWAŁY NR XXXVI/313/2023 RADY GMINY STRACHÓWKA
Z DNIA 25 MAJA 2023 R.

SKALA 1:1000



WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRACHÓWKA

--- granica obszaru objętego planem



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVI/313/2023
Rady Gminy Strachówka
z dnia 25 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Równe i Księżyki, gminy Strachówka

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) Rada Gminy Strachówka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Rada Gminy Strachówka stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Równe i Księżyki, gminy Strachówka nie złożono uwag.

§ 2. Rada Gminy Strachówka stwierdza, że do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Równe i Księżyki, gminy Strachówka nie złożono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVI/313/2023

Rady Gminy Strachówka

z dnia 25 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 503, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Równe i Księżyki, gminy Strachówka, Rada Gminy Strachówka rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców), stanowiące zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40) zadania własne gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Równe i Księżyki, gminy Strachówka obejmują:

- 1) gminne drogi oraz organizację ruchu drogowego;
- 2) wodociągi i zaopatrzenie w wodę, kanalizację, usuwanie i oczyszczanie ścieków komunalnych, utrzymanie czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

2. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1710), ustawą z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2021 r. poz. 679), ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556, z późn. zm.), ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2023 r. poz. 537) oraz ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385 z późn. zm.).

3. Sposób realizacji ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy określają uchwalane przez Radę Gminy Strachówka, strategie, plany, programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych, wieloletnie programy inwestycyjne oraz inne.

§ 2. 1. Zadania w zakresie ww. inwestycji finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych (takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i poza unijne, kredyty i pożyczki oraz inne), w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, z późn. zm.).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Gminy Strachówka.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVI/313/2023

Rady Gminy Strachówka

z dnia 25 maja 2023 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę