DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 25 marca 2024 r.

Poz. 3521

UCHWAŁA NR XLIII/374/2024
RADY GMINY STRACHÓWKA

z dnia 8 marca 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Jadwisin i Strachówka gminy Strachówka – obszar A

Na podstawie 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) w nawiązaniu do art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XV/137/2020 Rady Gminy Strachówka z dnia 26 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Jadwisin i Strachówka gminy Strachówka zmienionej Uchwałą Nr XXVII/237/2022 Rady Gminy Strachówka z dnia 25 lutego 2022 r., stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Jadwisin i Strachówka gminy Strachówka – obszar A, 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 Jadwisin i Strachówka gminy Strachówka – obszar A, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Jadwisin i Strachówka gminy Strachówka – obszar A, 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) strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków;

8) 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, 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, dojść 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.

Rozdział 2.
Przeznaczenia terenów w planie

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

1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – **P/U**;

2) lasy – **ZL**;

3) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;

4) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – **KDGP**;

5) teren drogi publicznej klasy lokalnej – **KDL**;

6) 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**, **KDL** i **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 **KDL**, **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 dla zabudowy lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami **P/U**:

1) ustala się dachy:
   a) geometria: płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°,
   b) pokrycie: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska lub trapezowa, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
   c) kolorystyka: szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich,
   d) 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) 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;

8) 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;

9) ochronę krajobrazu oraz zasad jego kształtowania poprzez ustalenie zasad realizacji inwestycji z zakresu łączności publicznej, urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, i innych tożsamych 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**, **KDL** i **KDD** jako tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;

2) zakazuje się lokalizowania na terenach, o których mowa w pkt. 1 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 dla terenów oznaczonych symbolami **P/U-1**, **P/U-2**, **P/U-3**, **P/U-4** – 2000 m^2;

2) minimalna szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolami **P/U-1**, **P/U-2**, **P/U-3**, **P/U-4** – 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. 1. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu rowy odwadniające, dla których ustala się ich przykrycie, przebudowę z możliwością relokacji w granicach planu.

2. Wskazuje się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ograniczonych możliwości lokalizacji budynków, w której obowiązują zakazy i dopuszczenia uregulowane przepisami odrębnymi w zakresie lokalizacji budynków od granicy lasu.

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-1** 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-1** oraz stosowanie rozwiązań tymczasowych w zakresie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, do czasu realizacji ustalonych w planie dróg publicznych oznaczanych symbolami **KDD-1**, **KDD-2**;

3) droga publiczna oznaczona symbolem **KDL-1** stanowi ciąg komunikacyjny lokalny oraz zapewnia obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

4) drogi publiczne klasy dojazdowej oznaczone symbolem **KDD-1**, **KDD-2**, **KDD-3** zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;

5) 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 obiektów produkcyjnych minimum 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,

   b) dla składów, magazynów minimum 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,

   c) dla usług, obiektów handlowych minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 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 symbolem symbolami KDGP, KDL, 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:

- na obiektach budowlanych o maksymalnej wysokości do 6 m,

- w formie wolno stającej o maksymalnej wysokości do 6 m od poziomu terenu,

d) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych 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 tożsamych urządzeń na terenach oznaczonych symbolem **P/U**:

1) na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m;

2) w formie wolno stojących masztów antenowych o maksymalnej wysokości do 49 m od poziomu terenu.

3. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów - na każdym terenie z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem ZL-1 i WS-1, w sposób zgodny z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy zachowaniu dla obiektów kubaturowych maksymalnej wysokości obiektów – 6 m.

4. Dopuszcza się przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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 **P/U** – 15%;

2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P/U-1**, **P/U-2**, **P/U-3**, **P/U-4** 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-2** ustala się realizację zieleni izolacyjnej w linii nasadzeń wskazanej na rysunku planu;

j) w strefie ograniczonych możliwości lokalizacji budynków wskazanej na rysunku planu na terenie oznaczonym symbolem **P/U-3** zagospodarowanie z uwzględnieniem § 10 ust. 2;

3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m^2;

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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **ZL-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – lasy;

2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zabrania się lokalizacji zabudowy.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS-1** ustala się:

1) **przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe;**

2) **zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zabrania się lokalizacji zabudowy.**

§ 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 – zmienna w granicach planu do 80,7 m 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL-1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 15 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

§ 20. 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 dla drogi oznaczonej symbolem:

a) KDD-1 – zmienna w graniach planu do 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) KDD-2 – zmienna w graniach planu do 86,3 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) KDD-3 – zmienna w graniach planu do 21,3 m, 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

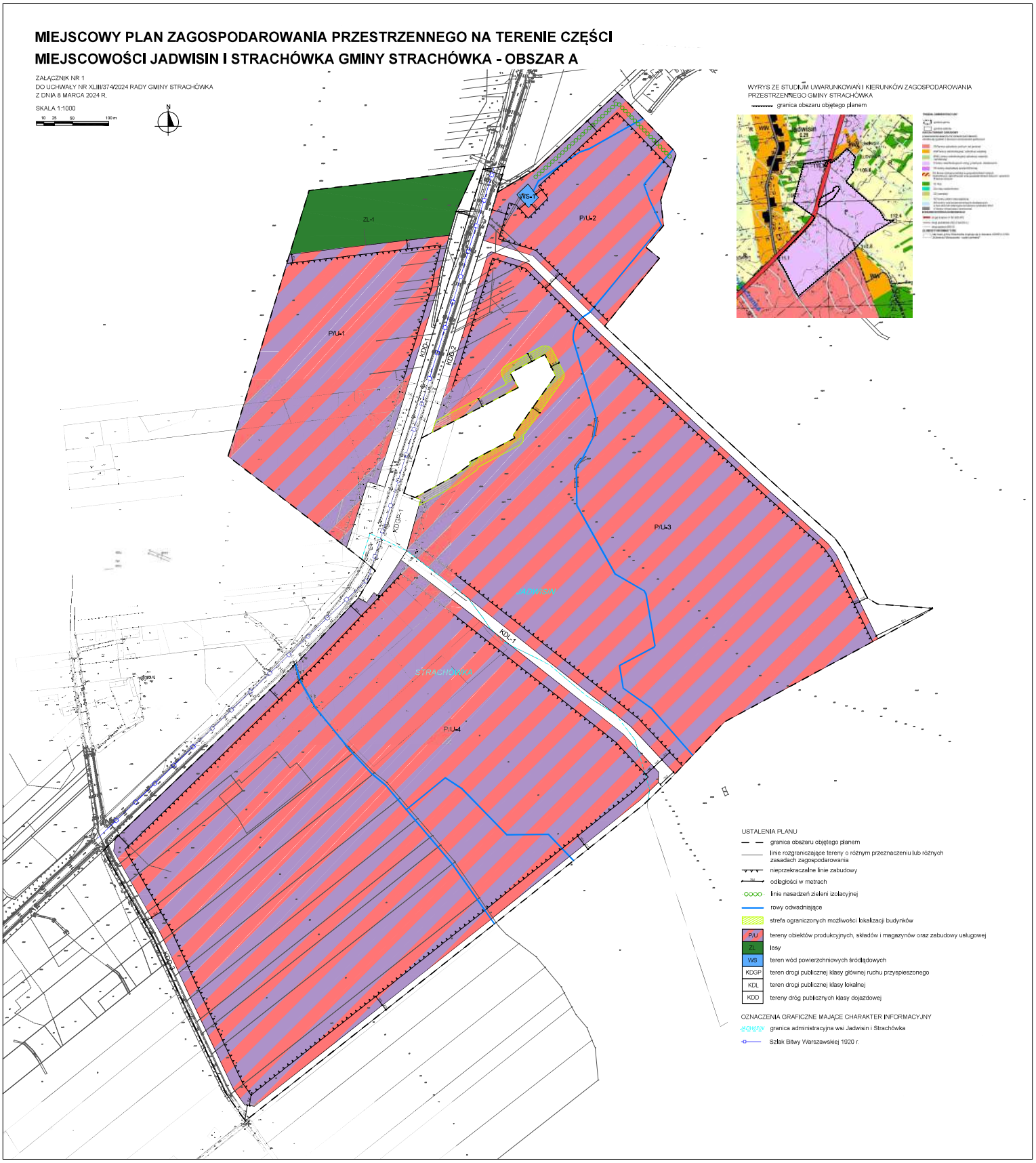
§ 21. 1. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Strachówka.

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 Ołdak


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI JADWISIN I STRACHÓWKA GMINY STRACHÓWKA - OBSZAR A
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLIII/374/2024 RADY GMINY STRACHÓWKA
Z DNIA 8 MARCA 2024 R.
SKALA 1:1000
N
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY STRACHÓWKA
granica obszaru objętego planem
ZL-1
WS-1
P/U-1
P/U-2
P/U-3
P/U-4
KDD-1
KDD-2
KDGP-1
KDL-1
JADWISIN
STRACHÓWKA
USTALENIA PLANU
granica obszaru objętego planem
linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
nieprzekraczalne linie zabudowy
odległości w metrach
linie nasadzeń zieleni izolacyjnej
rowy odwadniające
strefa ograniczonych możliwości lokalizacji budynków
P/U tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej
ZL lasy
WS teren wód powierzchniowych śródlądowych
KDGP teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego
KDL teren drogi publicznej klasy lokalnej
KDD tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY
granica administracyjna wsi Jadwisin i Strachówka
Szlak Bitwy Warszawskiej 1920 r.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
XLIII/374/2024
Rady Gminy Strachówka
z dnia 8 marca 2024 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Jadwisin i Strachówka gminy Strachówka – obszar A

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 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 Jadwisin i Strachówka gminy Strachówka – obszar A nie złożono uwag.

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

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
XLIII/374/2024
Rady Gminy Strachówka
z dnia 8 marca 2024 roku

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. 977, z późn. zm.), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Jadwisin i Strachówka gminy Strachówka – obszar A, 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, z późn. zm.) zadania własne gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Jadwisin i Strachówka gminy Strachówka – obszar A 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 cieplną 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 2023 r. poz. 682, z późn. zm.), ustawą z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1605, z późn. zm.), 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, z późn. zm.) 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 2023 r. poz. 1270, 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 XLIII/374/2024
Rady Gminy Strachówka
z dnia 8 marca 2024 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