DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 30 kwietnia 2026 r.

Poz. 4185

UCHWAŁA NR XVIII/115/2026
RADY GMINY STRACHÓWKA

z dnia 26 marca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Strachówka dla fragmentu miejscowości Jadwisin, Równe, Strachówka.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 z późn.zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.),w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) oraz w związku z Uchwałą Nr VII/44/2024 Rady Gminy Strachówka z dnia 28 listopada 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Strachówka dla fragmentu miejscowości Jadwisin, Równe, Strachówka, Rada Gminy Strachówka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Jadwisin, Równe, Strachówka, zwany dalej „ planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załączniki nr 1A i 1B – rysunek planu w skali 1:2000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) 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;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu oraz w załączniku nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające ustaleń w zakresie:

1) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) kształtowania przestrzeni publicznych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) zasad kształtowania krajobrazu.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) ciągu komunikacyjnym – należy przez to rozumieć możliwy do wydzielenia pas terenu przeznaczony do ruchu pojazdów i ruchu pieszego o minimalnej szerokości 5,0 m;

2) elektrowni słonecznej – należy przez to rozumieć zespół urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym magazynami energii i drogami wewnętrznymi o minimalnej szerokości 5 m, stacjami GPZ NN/WN/SN/nn, stacjami transformatorowo – rozdzielczymi, podziemnymi kablami elektroenergetycznymi o napięciu NN, WN, SN i nn;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację elektrowni słonecznej, z wyłączeniem podziemnej infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych oraz ciągów komunikacyjnych;

4) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony numerem i symbolem literowym;

5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw innych niż wymienionych w podstawie prawnej uchwały, wraz z aktami wykonawczymi;

6) urządzeniu fotowoltaicznym – należy przez to rozumieć urządzenie składające się z połączonych ze sobą ogniw fotowoltaicznych, służące do wytwarzania energii elektrycznej poprzez konwersję promieni słonecznych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie (w metrach);

5) strefa zieleni;

6) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu to oznaczenia informacyjne.

§ 5. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

1) teren elektrowni słonecznej: 1PEF, 2PEF, 3PEF;

2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej: 1KR.

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

1. Tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się nakaz:

1) zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości, w tym drogi, przed spływem wód opadowych i roztopowych, przy czym od nakazu możliwe są odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowania przepustowości i ciągłości rowów melioracyjnych istniejących w granicach planu, z dopuszczeniem ich przebudowy lub kanalizacji, z zastrzeżeniem ust.4;

3) zapewnienia ochrony dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony przyrody;

4) stosowania rozwiązań umożliwiających przemieszczanie się dziko występujących zwierząt w przypadku grodzenia terenów, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne;

5) stosowania powłok antyrefleksyjnych na urządzeniach fotowoltaicznych;

6) ograniczenia oświetlenia do minimum podyktowanego względami technicznymi na terenach, na których zlokalizowane zostaną urządzenia fotowoltaiczne.

3. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz użytkowania i zagospodarowania terenu, które:

1) może stanowić źródło przekraczających normy zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego;

2) wpływa na ponadnormatywne pogorszenie stanu czystości powietrza na obszarze objętym planem lub na terenach przyległych;

3) generuje uciążliwości dla środowiska, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, przekraczające standardy jakości środowiska, odpowiednie dla przeznaczenia poszczególnych terenów zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem lub na terenach przyległych.

4. W granicach strefy zieleni, oznaczonej na rysunku planu, ustala się:

1) nakaz zachowania rowów, oczek wodnych oraz wszelkich elementów ukształtowania terenu, wpływających na naturalny obieg wody w przyrodzie, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszczenie przejść i przejazdów;

3) nakaz zachowania strefy jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 7. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Na terenie funkcjonalnym 3PEF wskazuje się obszar zagrożenia powodzią, dla którego niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 %, na którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustawą prawo wodne.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. W obszarze planu nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działki: 0,5 ha.

3. Dopuszcza się mniejszą powierzchnię działki niż określona w ust.2 pod warunkiem zachowania pozostałych wymogów planu, dla działek dla potrzeb lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i inżynieryjnych urządzeń sieciowych.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w związku z występowaniem w granicach planu urządzeń melioracji wodnych (w postaci rowów, rurociągów oraz podziemnej sieci drenarskiej - rurociągi drenarskie).

2. W przypadku lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych lub magazynów energii elektrycznej na terenach oznaczonych symbolem PEF zasięg ich strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie może wykraczać poza linie rozgraniczające tych terenów.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych zlokalizowanych w granicach planu, a także z dróg przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem.

2. Powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym ustala się poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza granicami planu.

§ 11. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

1) obszar planu nie jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej; ustala się powiązanie projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącym systemem zlokalizowanym poza obszarem planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w obszarze planu, dopuszcza się budowę nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, w sposób niekolidujący z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

3) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

2. Dla potrzeb ustalonego zagospodarowania terenu nie przewiduje się zaopatrzenia w wodę.

3. Dla potrzeb ustalonego zagospodarowania terenu nie przewiduje się odprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych.

4. Dla potrzeb ustalonego zagospodarowania terenu nie przewiduje się zaopatrzenia w energię cieplną i gaz.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących lub projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia lub odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 3;

2) ustala się realizację linii elektroenergetycznych wyłącznie jako podziemnych sieci kablowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie telekomunikacji i teleinformatyzacji:

1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną, teleinformatyczną w obszarze objętym planem w systemie przewodowym i bezprzewodowym;

2) dopuszcza się, na całym obszarze planu, uzbrojenie obszaru w oparciu o sieć telekomunikacyjną, przy czym zakazuje się realizacji wolnostojących wież antenowych oraz masztów antenowych.

8. Ustala się gromadzenie odpadów w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny i odprowadzanie ich na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PEF, 2PEF, 3PEF obowiązują następujące ustalenia:

1) Przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się realizację ciągów komunikacyjnych, parkingów i placów;

b) do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały dopuszcza się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy.

3) Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

b) zakazuje się realizacji elektrowni słonecznej, z wyłączeniem zespołu urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii i dróg wewnętrznych na obszarze zagrożenia powodzią wskazanym na rysunku planu,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6 wliczając powierzchnie pod urządzeniami fotowoltaicznymi,

d) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania: jedno miejsce postojowe na dwóch zatrudnionych na jednej zmianie, 2% ogólnej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, przy czym nie mniej niż jedno miejsce, o ile łączna liczba miejsc do parkowania samochodów osobowych wyznaczonych dla obsługi inwestycji jest większa niż 6, miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach dowolnego terenu PEF,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m;

4) W granicach terenów: 1PEF, 2PEF, 3PEF ustala się strefę zieleni, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia §6 ust. 4;

5) Zasady obsługi komunikacyjnej: zgodnie z §10;

6) Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej: zgodnie z §11.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR obowiązują następujące ustalenia:

1) Przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,

b) ustala się szerokość zmienną w liniach rozgraniczających terenu: minimum 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

1. dla terenu: 1PEF, 2PEF, 3PEF – tereny elektrowni słonecznej: 30 %.

2. dla terenu 1KR - teren komunikacji wewnętrznej – 0 %.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

Hanna Wronka

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Strachówka dla fragmentu miejscowości Jadwisin, Równe, Strachówka



OZNACZENIA PLANU

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 6 — wymiarowanie (w metrach)
- strefa zieleni

przeznaczenie terenu

- PEF — teren elektrowni słonecznej
- KR — teren komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- obszar zagrożenia powodzią, na którym rawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Strachówka
ul. Norwida 6
05-282 Strachówka

WYKONAWCA

AGAWA PROJEKT

mgr Agata Watoła - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr inż. Karolina Wojciechowska uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 5/

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1 A
do Uchwały Nr XVIII/115/2026
Rady Gminy Strachówka
z dnia 26 marca 2026r.

MAPA

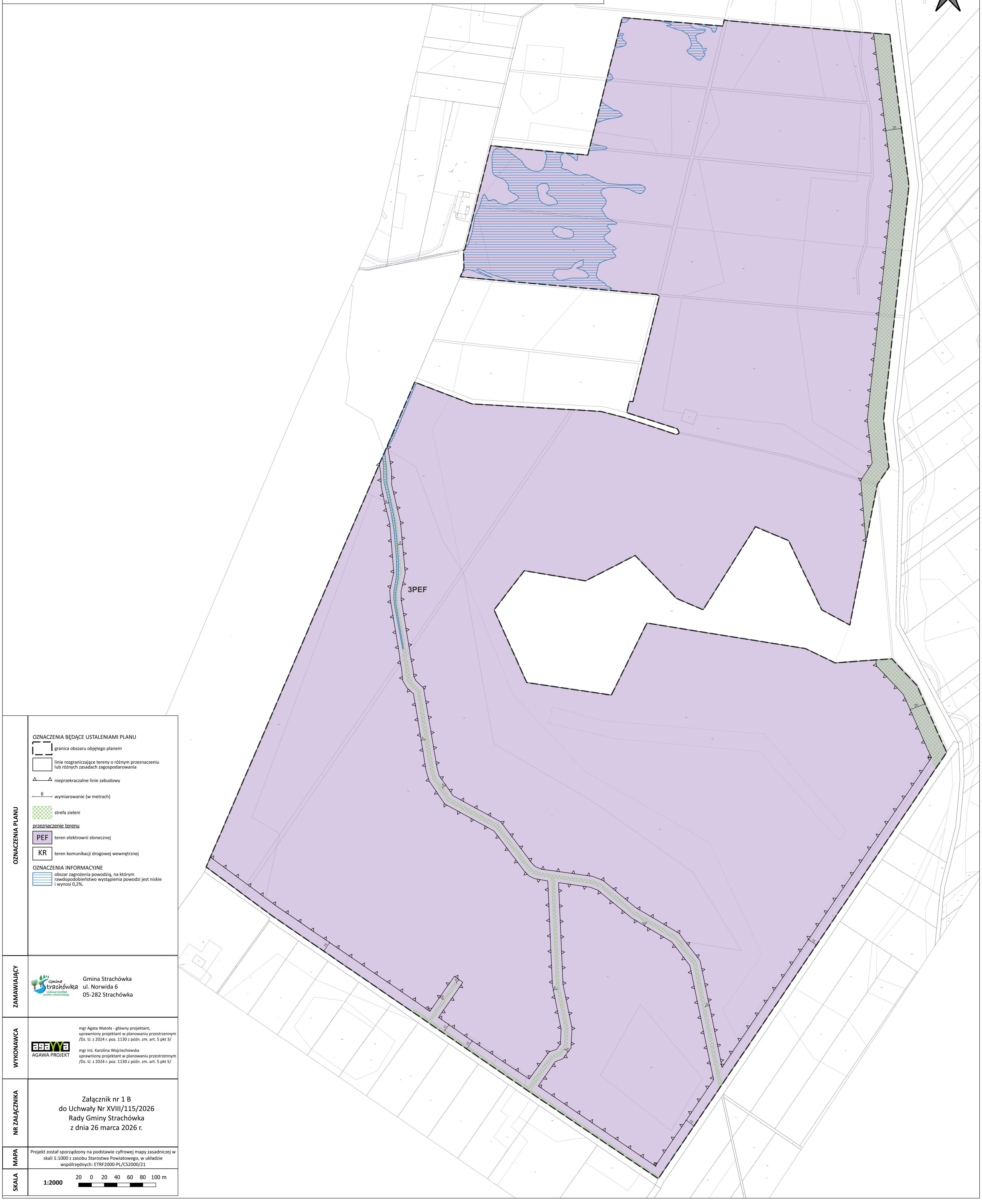
Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL/CS2000/21

SKALA

1:2000

20 0 20 40 60 80 100 m

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Strachówka dla fragmentu miejscowości Jadwisin, Równe, Strachówka



OZNACZENIA PLANU

OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 6 wymiarowanie (w metrach)
- strefa zieleni

przeznaczenie terenu

- PEF teren elektrowni słonecznej
- KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- obszar zagrożenia powodzią, na którym rawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

ZAMAWIAJĄCY

Gmina Strachówka
ul. Norwida 6
05-282 Strachówka

WYKONAWCA

AGAWA PROJEKT

mgr Agata Watoła - główny projektant, uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 3/

mgr inż. Karolina Wojciechowska uprawniony projektant w planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm. art. 5 pkt 5/

NR ZAŁĄCZNIKA

Załącznik nr 1 B
do Uchwały Nr XVIII/115/2026
Rady Gminy Strachówka
z dnia 26 marca 2026 r.

MAPA

Projekt został sporządzony na podstawie cyfrowej mapy zasadniczej w skali 1:1000 z zasobu Starostwa Powiatowego, w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL/CS2000/21

SKALA

1:2000 — 20 0 20 40 60 80 100 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/115/2026
Rady Gminy Strachówka
z dnia 26 marca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Strachówka dla fragmentu miejscowości Jadwisin, Równe, Strachówka.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), Rada Gminy Strachówka rozstrzyga, co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego poddanego konsultacjom społecznym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/115/2026
Rady Gminy Strachówka
z dnia 26 marca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, 1844 i 1846) Rada Gminy Strachówka określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

W związku z podjęciem uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Strachówka dla fragmentu miejscowości Jadwisin, Równe, Strachówka nie przewiduje się konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, tym samym nie określa sposobu realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XVIII/115/2026
Rady Gminy Strachówka
z dnia 26 marca 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę