

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

DRUGIE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

**SPORZĄDZAJĄCY:**  
WÓJT GMINY STRACHÓWKA

**OPRACOWANIE:**



**W SKŁADZIE:**  
MGR INŻ. ARCH. CEZARY MALISZEWSKI  
MGR INŻ. ANNA USZKUR  
MGR INŻ. AGNIESZKA ODOLECKA

WARSZAWA, 12.10.2022 rok



**UCHWAŁA Nr ...../...../2022**

**Rady Gminy Strachówka**

**z dnia ..... 2022 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 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), w związku z Uchwałą Nr XV/140/2020 Rady Gminy Strachówka z dnia 26 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Księżyki, gminy Strachówka, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości 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 się co następuje:

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

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

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości 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) strefa ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 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 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) **teren** – 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) teren rolniczy – **R**;
- 3) tereny drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – **KDGP**;
- 4) 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 15 uchwały.

4. Ustala się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami **KDGP**, **KDD** jako tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych związanych z budową i utrzymaniem 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 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:
  - a) dróg publicznych i związanych z nimi urządzeń,
  - b) obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem,
  - c) 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 § 14 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 tożsamyh urządzeń na zasadach określonych w § 14 ust. 2 uchwały.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 7. 1. Ustala się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego - stanowiska archeologicznego wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków pod nr AZP 53-72/4.

2. W obszarze strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego roboty ziemne oraz roboty budowlane muszą być realizowane z uwzględnieniem zasad określonych w ustawie o ochronie i opiece nad zabytkami.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 8. 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 7**

### **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

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

## **Rozdział 8**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów**

§ 10. Teren oznaczony symbolem **R-1** jest położony w graniach strefy bezpieczeństwa od rurociągu przesyłowego dalekosiężnego „Przyjaźń”, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 11. 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, P/U-5, P/U-6, P/U-7** – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki dla terenów oznaczonych symbolami **P/U-1, P/U-2, P/U-3, P/U-4, P/U-5, P/U-6, P/U-7** – 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 10**

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

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

## **Rozdział 11**

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

§ 13. 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-1** oraz stosowanie rozwiązań tymczasowych w zakresie obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi, do czasu realizacji ustalonych w planie dróg oznaczonych symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-4**;

- 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 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<sup>2</sup> 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 12**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

**§ 14.** 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:
    - na obiektach budowlanych o maksymalnej wysokości do 6 m,
    - w formie wolno stojącej 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 § 14 ust. 2.
2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej, urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń na terenach oznaczonych symbolem **P/U**:
- a) na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych 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 13**

#### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

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

### **Rozdział 14**

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

**§ 16.** 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 15**

#### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **P/U-1, P/U-2, P/U-3, P/U-4, P/U-5, P/U-6, P/U-7** 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, przy czym ich odległość od strefy bezpieczeństwa rurociągu przesyłowego dalekosiężnego „Przyjaźń” nie może być mniejsza niż ich wysokość,
  - i) na terenach oznaczonych symbolami P/U-1, P/U-2, P/U-4, P/U-5 ustala się realizację zieleni izolacyjnej w linii nasadzeń wskazanej na rysunku planu,
  - j) dla istniejącej zabudowy zagrodowej usytuowanej na terenie oznaczonym symbolem P/U-4 dopuszcza się przebudowy, nadbudowy, rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania,
  - k) dla istniejących budynków niespełniających ustaleń planu w zakresie kształtu i kolorystyki dachu dopuszcza się przebudowy z zachowaniem dotychczasowej formy dachu i jego kolorystyki,
  - l) dla istniejącego budynku usytuowanego na terenie oznaczonym symbolem P/U-4 i zlokalizowanego częściowo poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się przebudowy i nadbudowy nie wykraczające poza obrys zewnętrzny budynku, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu, a rozbudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i pozostałych ustaleń planu;
  - m) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
  - 4) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
  - 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 14.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren rolniczy;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakazuje się lokalizacji zabudowy.

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

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla drogi oznaczonej symbolem KDGP-1 – zmienna w granicach planu od 26,8 m do 79,7 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDGP-2 – w granicach planu 6 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 § 14.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6** 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, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – zmienna od 12 m do 15,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – zmienna od 12 m do 17,5 m oraz lokalne poszerzenie w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-5 – zmienna od 12 m do 16,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - f) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-6 – zmienna w graniach planu od 1 m do 2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 14.

## **Rozdział 16**

### **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.

**UZASADNIENIE**  
**do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części**  
**miejscowości Księżyki, gminy Strachówka**

1. Podstawa prawna

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Strachówka podjęła Uchwałę Nr XV/140/2020 z dnia 26 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Księżyki, gminy Strachówka.

Na podstawie art. 15 wyżej wymienionej ustawy wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

2. Wstęp

Opracowywany plan jest położony w rejonie drogi krajowej nr 50, w miejscowości Księżyki, gmina Strachówka, powiat wołomiński. Obejmuje on powierzchnię 75 ha, przy czym część północna: 41 ha, część południowa: 34 ha. Obszar ten stanowi mozaikę gruntów ornych, zadrzewionych i zakrzewionych, łąk, pastwisk, lasów, położonych wzdłuż drogi krajowej nr 50, w jego granicach występują również rowy oraz jeden obszar zabudowy zagrodowej. Sąsiedztwo analizowanego terenu to głównie tereny otwarte, pośród których zidentyfikowano kilka rozproszonych siedlisk zabudowy zagrodowej. W graniach planu występuje stanowisko archeologiczne - AZP 53-72/4. Obszar planu jest położony w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Poziemnych Nr 215 Subniecka warszawska oraz Nr 215A Subniecka warszawska (część centralna) oraz poza formami ochrony przyrody, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, terenami i obszarami górniczymi.

Badany obszar nie jest uzbrojony w sieci wodociągowe, kanalizacyjne. W jego granicach występują linie elektroenergetyczne oraz sieć telekomunikacyjna. Wzdłuż granicy planu przebiega ropociąg przesyłowy dalekosiężny „Przyjaźń” (ropociąg), którego strefa bezpieczeństwa częściowo znajduje się częściowo w graniach opracowania. Obszar ten jest objęty Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego pod rurociągiem naftowy "PRZYJAŹŃ", przyjęty Uchwałą Nr XVII/78/2004 z dnia 19 października 2004 r.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z uzasadnieniem do Uchwały Nr XV/140/2020 z dnia 26 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Księżyki, gminy Strachówka, jej podjęcie jest uzasadnione zamiarem umożliwienia rozwoju obszarów przemysłowych terenu gminy.

W Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strachówka, przyjętym Uchwałą Rady Gminy Strachówka Nr VI/33/2015 r. z dnia 21 maja 2015 r., obszar planu jest zlokalizowany w strefie zabudowy wiejskiej - jednorodzinnej z usługami, zagrodowej i produkcji. Przedmiotowy dokument w obszarze planu wskazuje tereny

wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania, drogę krajową nr 50 oraz gminną, wody powierzchniowe śródlądowe. Dla poszczególnych funkcji studium określa:

- 1) tereny wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania – P – kierunek zagospodarowania to wykorzystanie terenów pod lokalizację urządzeń i obiektów przemysłowych, produkcyjnych, składów, magazynów oraz usług. Na terenach oznaczonych symbolem „P” wyklucza się możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej. Realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się wyłącznie jako rozwój istniejących, zainwestowanych terenów. W granicach administracyjnych miejscowości Strachówka oraz w obrębie zwartej zabudowy wsi zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnych awarii, w tym w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii. Na pozostałym obszarze gminy lokalizowanie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii musi być realizowane z zapewnieniem bezpiecznej odległości od innych obiektów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności Prawem ochrony środowiska,
- 2) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – WS, w tym zbiorniki retencyjne oznaczone symbolem WS1 – obejmują tereny rowów melioracyjnych, rowów, stawów, starorzeczy, potoków, strumieni, kanałów oraz rzek – Osownicy, Pniewniczanki, Kobylanki, Cienkiej, Boruczanki i Ryni, a także projektowanych zbiorników retencyjnych oznaczonych na rysunku studium WS1. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych urządzeń i obiektów związanych z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania elementów infrastruktury technicznej. Wskazuje się sposób kształtowania zainwestowania ściśle dostosowany do wymogów technologicznych. Ustala się dostosowanie zagospodarowania zmeliorowanych terenów oraz terenów graniczących z rzekami: Osownicą, Pniewniczanką, Kobylanką, Cienką, Boruczanką i Rynią do wymogów stawianych przez ustawę Prawo Wodne, a w szczególności do uwzględnienia art. 25, 27, 28 i 65 tej ustawy. Dla zbiorników retencyjnych dopuszcza się dokonanie korekty lokalizacji i zasięgu terenów oraz wskazanie nowych lokalizacji w oparciu o koncepcje rozbudowy sieci i obiektów na etapie sporządzania miejscowego planu.

Ponadto studium określa, że wyznaczone przeznaczenie terenów nie wyklucza możliwości dopuszczenia w planie miejscowym możliwości zachowania istniejącego sposobu zagospodarowania terenów oraz rozbudowy istniejących obiektów o funkcji innej niż wyznaczone przeznaczenie. Standardy zabudowy i zagospodarowania terenu, określone w studium, dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania w studium (nie dotyczy terenów zagospodarowanych):

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (bez zieleni na dachu, tarasie) – zabudowa usługowa: 25%, zabudowa przemysłowa, składy i magazyny: 30%,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy dla terenu o określonym sposobie przeznaczenia – zabudowa usługowa: 12 m, zabudowa przemysłowa, składy i magazyny: nie określa się.

Przedmiotem ustaleń planu są elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 12) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 14) kolorystykę obiektów budowlanych i pokrycie dachów;
- 15) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Przedmiotowy plan nie określa regulacji dotyczących 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, ponieważ nie występują one w planie.

Większości obszaru objętego planem przeznaczono pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi obszarami obsługi komunikacyjnej, uwzględniono także występowanie rowów odwadniających. Część działek przeznaczonych w planie pod zabudowę wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W planie ustalono:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej – P/U;
- 2) teren rolniczy – R;
- 3) tereny drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – KDGP;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD.

Dla działki ewidencyjnej nr 125, obręb Księżyki uzyskano zgodę na zmianę jej przeznaczenia z gruntu leśnego na cele nieleśne (decyzja nr 47/2022 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 09.06.2022 r.). Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania stosownie do zakresu opracowania. Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu, a także kontynuują politykę przestrzenną gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Strachówka. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewidywane rozwiązania w planie nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone opracowaniem inwentaryzacji urbanistycznej, analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, weryfikacją występowania obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane

potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Wójt Gminy Strachówka ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały

Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie odpowiednim do uwarunkowań i problematyki planu, przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę formalno-prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 poz. 1029, z późn. zm.).

W dniach od 09.08.2022 r. do 31.08.2022 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 23.08.2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do projektu planu nie wpłynęły uwagi. Do projektu planu wprowadzono korektę techniczną polegającą wyłącznie na doprecyzowaniu wcześniej dopuszczonych w planie regulacji.

W związku z powyższym, w dniach od .....2022 r. do .....2022 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie wyłożono do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu .....2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami. Do projektu planu wpłynęła ..... uwag, które przez Wójta Gminy Strachówka .....

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2.

Rada Gminy Strachówka, na podstawie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęła Uchwałę NR XXI/185/2021 z dnia 26



kwietnia 2021 r. w sprawie przyjęcia „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Strachówka w latach 2014-2020”. Sporządzenie niniejszego planu jest zgodne z ww. analizą, stanowi realizację jej wytycznych.

#### 5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z przeprowadzonej analizy wynika, że wieloletnia prognoza skutków finansowych uchwalenia planu jest korzystna dla Gminy Strachówka. Kluczowe dochody prognozowane są z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości, zaś największe obciążenia budżetu gminy związane będą z realizacją inwestycji z zakresu komunikacji oraz sieci infrastruktury technicznej. Mając na względzie powyższe, uchwalenie przedmiotowego planu należy uznać za zasadne. Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych Gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.