

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO NA TERENIE CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI  
KAŁY-MIAŚKI I KAŁY CZERNICKIE, GMINY STRACHÓWKA

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, 11.07.2022 rok



**UCHWAŁA Nr ...../...../2022**

**Rady Gminy Strachówka**

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Kąty-Miąski i Kąty Czernickie, gminy Strachówka**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 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/142/2020 Rady Gminy Strachówka z dnia 26 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Kąty-Miąski i Kąty Czernickie, gminy Strachówka, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Kąty-Miąski i Kąty Czernickie, 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 Kąty-Miąski i Kąty Czernickie, gminy Strachówka, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Kąty-Miąski i Kąty Czernickie, 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) rowy odwadniające;
- 6) przeznaczenia terenów oznaczone symbolem terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **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;
- 2) **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;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz pozostałymi przepisami;
- 4) **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;
- 5) **systemie barw NCS** – należy przez to rozumieć system porządku barw NCS Colour A.B. stanowiący skrót od nazwy Natural Colour System;
- 6) **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) lasy – **ZL**;
- 3) teren zieleni nieurządzonej – **Z**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – **WS**;
- 5) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – **KDGP**;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej – **KDL**;
- 7) 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**, **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 **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 połączeń 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;
- 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) garaży, 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;
  - a) 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;

- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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, KDL, 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 symbolami **P/U-1, P/U-2, P/U-3** – 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem **P/U-4** – 1000 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** – 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, do czasu realizacji ustalonych w planie dróg publicznych oznaczanych symbolami **KDD-1, KDD-3**;
- 3) drogi publiczne klasy lokalnej i dojazdowej oznaczone symbolem **KDL, 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 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 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 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 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 realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wyłączając obiekty i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., 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.
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** 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;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 symbolem **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 – 2,5
  - g) maksymalna wysokość zabudowy:
    - dla zabudowy usługowej – 12 m,
    - dla pozostałej zabudowy – 20 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;
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>;
  - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 13 ust. 1;
  - 5) zasady systemu parkowania na warunkach określonych w § 13 ust. 2;
  - 6) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL-1, ZL-2, ZL-3, ZL-4** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – lasy
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

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

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni nieurządzonej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej.

§ 19. 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 kubaturowej.

§20. Dla terenu oznaczonych 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 od 0,1 m do 66,6 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.

§ 21. 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 8 m do 11,7 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.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4** 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 37,1 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – zmienna od 12 m do 26,2 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-3 – 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dla drogi oznaczonej symbolem KDD-4 – zmienna w granicach planu od 9 m do 12 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**

§ 23. 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 Kąty-Miąski i Kąty Czernickie, 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/142/2020 z dnia 26 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Kąty-Miąski i Kąty Czernickie, 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, na pograniczu miejscowości Kąty-Miąski i Kąty Czernickie, gmina Strachówka, powiat wołomiński. Obejmuje on powierzchnię 32 ha. Obszar ten stanowi mozaikę gruntów ornych, zadrzewionych i zakrzewionych, łąk, pastwisk, lasów, położonych wzdłuż drogi krajowej nr 50. Ponadto w granicach planu znajduje się zbiorniki wodne oraz rowy. W granicach analizowanego terenu nie występują tereny zabudowane. Otoczenie obszaru objętego planem to w większości tereny otwarte, najbliższa zabudowa jest usytuowana na zachód od drogi krajowej nr 50. Badany obszar nie jest uzbrojony w sieci wodociągowe, kanalizacyjne. W jego granicach występują linie elektroenergetyczne oraz sieć telekomunikacyjna.

W graniach planu nie występują formy ochrony przyrody, zabytki, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, tereny i obszary górnicze. Obszar planu jest położony w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Poziemnych Nr 215 Subniecka warszawska oraz Nr 215A Subniecka warszawska (część centralna).

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

Zgodnie z uzasadnieniem do Uchwały Nr XV/142/2020 z dnia 26 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Kąty-Miąski i Kąty Czernickie, 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 powiatową, 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.

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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;

- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 12) kolorystykę obiektów budowlanych i pokrycie dachów;
- 13) określenie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Przedmiotowy plan nie określa regulacji dotyczących zagadnień:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ na terenie objętym planem nie występują i nie ustala się obiektów i obszarów objętych ww. ochroną;
- 2) 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, ponieważ nie występują one w planie.

Obszar planu przeznaczono pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej wraz z niezbędnymi terenami obsługi komunikacyjnej, uwzględniono 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) lasy – ZL;
- 3) teren zieleni nieurządzonej – Z;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS;
- 5) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego – KDGP;
- 6) teren drogi publicznej klasy lokalnej – KDL;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – KDD.

Dla części działek ewidencyjnych stanowiących grunt leśny uzyskano wymaganą prawem zgodę na zmianę ich przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nieleśne (decyzja nr 21/2022 Marszałka Województwa Mazowieckiego z dnia 29.03.2022 r.). Pozostałe działki stanowiące grunt leśny, dla których nie uzyskano ww. zgody, zachowane jako lasy, co dopuszcza studium (cyt. „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”).

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.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania. Po uzyskaniu pozytywnej opinii ww. komisji, projekt planu został udostępniony do opiniowania i uzgadniania pozostałym właściwym organom i instytucjom.

W dniach od..... do ..... r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu ..... odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło ..... uwag, które przez Wójt 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, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu jest korzystna dla gminy dopiero w perspektywie wieloletniej (min. 6 lat w przypadku znacznego zagospodarowania terenu). 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.