

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI KĄTY MIĄSKI, GMINY STRACHÓWKA

KONSULTACJE SPOŁECZNE

SPORZĄDZAJĄCY:
WÓJT GMINY STRACHÓWKA

OPRACOWANIE:



W SKŁADZIE:

MGR INŻ. ANNA USZKUR
MGR INŻ. AGNIESZKA ODOLECKA
MGR INŻ. JACEK POPIELA

WARSZAWA, 28.06.2024 rok

UCHWAŁA NR .../.../2024
RADY GMINY STRACHÓWKA
z dnia 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.), a także w związku z art. 64 ust. 2 ustawy o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XLI/356/2023 Rady Gminy Strachówka z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Kąty Miąski, gminy Strachówka, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Kąty Miąski, 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 r., Rada Gminy Strachówka uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Kąty Miąski, gminy Strachówka, zwany dalej planem, którego granice określa część graficzna planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna planu sporządzona na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne – stanowiących załącznik nr 3.

§ 2. Część graficzna planu zawiera:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) odległości w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczone: symbolem, oznaczeniem graficznym i numeracją.

§ 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 budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli 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) **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;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem wraz z numeracją.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów w planie

§ 4. Ustala się przeznaczenia poszczególnych terenów:

- 1) teren usług lub produkcji oznaczony symbolem – **U-P**.
- 2) teren lasu oznaczony symbolem – **L**.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Dla zabudowy lokalizowanej na terenie usług lub produkcji oznaczonym numerem i symbolem **1U-P** ustala się:

- 1) geometrię dachów: płaskie we wszystkich formach o spadku do 10°, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do 25°;
- 2) pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, blacha płaska lub trapezowa, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 3) kolorystykę dachów : szary, grafitowy, czarny, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich;
- 4) jednakowy kolor pokrycia dachów dla wszystkich budynków na działce budowlanej, przy czym ustalenie nie obowiązuje dla dachów płaskich.

2. Dla zabudowy lokalizowanej na terenie usług lub produkcji oznaczonym numerem i symbolem **1U-P** dopuszcza się realizację elewacji szklanych, wykończenia elewacji okładzinami trwałymi z wyjątkiem płyt falistych i trapezowych o profilu wyższym niż 15 mm.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć, o których mowa w pkt. 5;
- 2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych planem: obiektów infrastruktury technicznej oraz przedsięwzięć na terenie oznaczonym numerem i symbolem 1U-P;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) zakazuje się składowania odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się recykling i magazynowanie odpadów w zakresie związanym z procesem technologicznym prowadzonym na terenie danego zakładu;
- 6) ustala się ochronę wód podziemnych, w szczególności Głównych Zbiorników Wód Podziemnych Nr 215 Subniecka warszawska oraz 2151 Subniecka warszawska (część centralna), położonych w granicach całego planu, poprzez zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w §11 ust. 1 pkt 3 uchwały;
- 7) ustala się ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:
 - a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności 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.

Rozdział 5

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 7. Ustala się zasady dotyczące kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenu oznaczonego numerem i symbolem **1U-P** – 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki dla terenu oznaczonego numerem i symbolem **1U-P** – 25 m;
- 3) kąt położenia bocznych granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi – dowolny.

2. W granicach planu nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7

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

§ 9. Ustala się zakaz realizacji zabudowy na terenach oznaczonych symbolem L.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obszar planu jest położony w sąsiedztwie drogi krajowej nr 50 stanowiącej ciąg komunikacyjny o znaczeniu krajowym, zapewniający połączenie komunikacyjne gminy Strachówka z innymi gminami;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru planu z dróg publicznych położonych poza jego granicami, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

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

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez projektowane sieci na zasadach określonych w planie;
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci projektowanej wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód,
 - b) ustala się nowo realizowane sieci wodociągowe o minimalnej średnicy 100 mm,
 - c) należy w ramach realizowanej sieci uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania wód opadowych do celów przeciwpożarowych;
- 3) 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;
- 4) odprowadzanie i oczyszczanie wód opadowych oraz roztopowych:

- a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej 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 wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów gospodarczych i technologicznych,
 - d) ustala się nowo realizowane przewody sieci kanalizacji deszczowej o minimalnej średnicy 110 mm,
 - e) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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) ustala się realizację nowych sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia jako sieci podziemne;
- 8) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
 - b) na terenie oznaczonym numerem i symbolem **1U-P** dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej na obiektach budowlanych na konstrukcjach wsporczych o maksymalnej wysokości do 5 m lub w formie wolno stojących masztów antenowych o maksymalnej wysokości do 49 m od poziomu terenu.
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

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

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

- 1) dla terenu oznaczonego numerem i symbolem **1U-P** – 15%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. Dla terenu oznaczonego w części graficznej planu numerem i symbolem **1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczane – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, usług turystyki, usług gastronomii, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, produkcji energii, przemysłu portowego;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej – 12 m,
 - dla pozostałej zabudowy – 40 m, przy czym dopuszcza się realizację obiektów punktowych na potrzeby prowadzonej działalności takich jak: silosy, maszty, kominy o maksymalnej wysokości do 49 m od poziomu terenu;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m²;
- 5) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc do parkowania samochodów według wskaźników:
 - dla obiektów produkcyjnych minimum 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - dla składów, magazynów minimum 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - dla funkcji usługowych minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, w tym minimum 5% miejsc postojowych dla samochodów osobowych, z których korzystają wyłącznie osoby niepełnosprawne,
 - b) potrzeby parkingowe należy realizować w obszarze tej samej działki budowlanej,
 - c) realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 10;
- 7) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11.

§ 14. Dla terenów oznaczonych w części graficznej planu numerem i symbolem **1L**, **2L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gruntów leśnych.

Rozdział 11

Postanowienia końcowe

§ 15. 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, 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 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Strachówka podjęła Uchwałę Nr XLI/356/2023 w dniu 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Kąty Miąski, gminy Strachówka, zwanego dalej planem.

Na podstawie art. 15 wyżej wymienionej ustawy wójt sporządza projekt planu, 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 Kąty-Miąski, gmina Strachówka, powiat wołomiński. Obejmuje on powierzchnię 2,6 ha i stanowi on grunty orne oraz niewielkiej części lasy. W granicach 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 2151 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 XLI/356/2023 Rady Gminy Strachówka z dnia 29 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Kąty Miąski, gminy Strachówka, jej podjęcie jest uzasadnione koniecznością uregulowania sposobów zagospodarowania i zabudowy obszaru nim objętego

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 głównie jest wskazany pod tereny wielofunkcyjnych usług, przemysłu, składowania, dla którego 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.

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.

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 kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami;
- 9) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;
- 10) kolorystyka obiektów budowlanych i pokrycie dachów;
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych.

Z uwagi na uwarunkowania planu nie określono w nim następujących elementów:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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 - zgodnie z Uchwałą Nr 48/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie audytu krajobrazowego dla województwa mazowieckiego na obszarze objętym planem nie zidentyfikowano krajobrazów priorytetowych. Przedmiotowy obszar zaliczono do krajobrazu leśnego z przewagą siedlisk borowych (kod 12-318.78-154). Audyt krajobrazowy dla województwa mazowieckiego nie zawiera wniosków i rekomendacji dla przedmiotowego krajobrazu,
- 4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Obszar planu przeznaczono pod teren usług lub produkcji oznaczony symbolem UP i teren lasu oznaczony symbolem L, co dopuszcza studium. 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 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 2023 poz. 1094, z późn. zm.).

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

Zgodnie z art. 8e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu podlegał partycypacji społecznej. Wójt Gminy Strachówka przeprowadził konsultacje społeczne w następującym zakresie:

- 1) zbieranie uwag do planu odbyło się w dniach od do
- 2) spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu odbyło się w dniu
- 3)

Do projektu planu wpłynęło uwag, z których zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Strachówka. Z konsultacji społecznych sporządzono raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz

zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji, zgodnie z art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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”. Przedmiotowa analiza rekomendowała uchwalanie wówczas rozpoczętych procedur planistycznych. W uwzględnieniu tych wytycznych przyjęto Uchwałę Nr XXXVI/316/2023 Rady Gminy Strachówka z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie części miejscowości Kąty-Miąski i Kąty Czernickie, gminy Strachówka, która obejmuje teren opracowania. Sporządzenie niniejszego planu nie wynika bezpośrednio z ww. analizy, aczkolwiek jest czynnością naprawczą w stosunku do ustaleń ww. obowiązującego planu.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Z przeprowadzonej analizy wynika, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu jest korzystna dla gminy. Kluczowe dochody prognozowane są z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz renty planistycznej. 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.