

**Uchwała Nr XLIII/211/2009**  
**Rady Gminy Dębe Wielkie**  
**z dnia 29 grudnia 2009r.**

**w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków**  
**zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie**

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr VIII/37/2007 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 2 lipca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie, Rada Gminy Dębe Wielkie, uchwala, co następuje:

**§ 1**

Uchwala się Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie, zwane dalej „Studium”.

**§ 2**

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie” składa się z:

- 1) części tekstowej Studium – stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej Studium, tj. mapy w skali 1:10000, zawierającej kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy – stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu Studium zgłoszonych w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 3**

Traci moc Uchwała Nr XII/76/99 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 9 września 1999 roku w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie.

**§ 4**

Niniejsza uchwała obowiązuje w granicach administracyjnych Gminy Dębe Wielkie.

**§ 5**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębe Wielkie.

**§ 6**

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY**  
**Rady Gminy Dębe Wielkie**  
*Andrzej*  
**(-) Andrzej Wieczorek**

# UZASADNIENIE

**do Uchwały Nr XLIII/211/2009  
Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 grudnia 2009r.  
w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Dębe Wielkie.**

W dniu 2 lipca 2007 roku Rada Gminy Dębe Wielkie podjęła uchwałę Nr VIII/37/2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie.

Potrzeba zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie wynika z dokonanych analiz, przeprowadzonej oceny zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, jak również wprowadzenia zmian w przepisach prawnych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Dokonano również analizy wniosków wpływających do Wójta Gminy Dębe Wielkie odnośnie zmiany w przeznaczeniu terenu.

Procedura planistyczna po podjęciu przez Radę Gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie, była prowadzona zgodnie z zasadami określonymi w art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). Na podstawie powołanej ustawy Wójt Gminy Dębe Wielkie w pierwszej kolejności ogłosił w miejscowej prasie (tj. Tygodniku „Co słyhać” (nr 29 z dnia 22 lipca 2007 roku) oraz „Tygodniku Siedleckim” (nr 30 z dnia 29 lipca 2007 roku) oraz przez obwieszczenie z dnia 17 lipca 2007 roku o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie” oraz możliwości składania do tego dokumentu wniosków, w terminie do dnia 24 sierpnia 2007 roku. Z kolei pismem nr SR 7320/01/2007 z dnia 17 lipca 2007 roku powiadomił o podjęciu w/w uchwały instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu studium.

Kolejnym etapem było rozpatrzenie przez Wójta Gminy Dębe Wielkie wniesionych wniosków oraz opracowanie projektu studium, który następnie:

- w dniu 14 stycznia 2009 roku, został przez Wójta Gminy Dębe Wielkie pismem nr SR 7320/02/09 przekazany do zaopiniowania przez komisję urbanistyczno - architektoniczną;
- w dniu 14 stycznia 2009 roku, został przez Wójta Gminy Dębe Wielkie pismem nr SR 7320/01/09 przekazany do uzgodnienia z zarządem województwa oraz z wojewodą;
- w dniu 14 stycznia 2009 roku oraz 3 lutym 2009 roku, został przez Wójta Gminy Dębe Wielkie pismem nr SR 7320/02/09 przekazany do zaopiniowania przez organy i instytucje, o których m.in. mowa w art. 11 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

W dniu 26 stycznia 2009 roku pismem WI.III.LP/7041-ZP/45/09, Wojewoda Mazowiecki na mocy art. 11 pkt 7 i art. 24 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), uzgodnił projekt studium w zakresie zadań rządowych, natomiast w dniu 2 lutego 2009 roku pismem MBP.PP.7323-03/Sd/2008, Zarząd Województwa Mazowieckiego na mocy art. 11 pkt. 6 i art. 24 ust. 1 w/w ustawy, uzgodnił projekt studium w zakresie jego zgodności z ustaleniami planu zagospodarowania województwa mazowieckiego.

Powiatowa Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna, w marcu 2009 roku w odniesieniu do projektu studium wydała stosowną opinię, w której stwierdziła, iż generalne decyzje podjęte w projekcie studium należy uznać za słuszne.

Ponadto projekt studium zaopiniowały następujące organy i instytucje:

- Starosta Miński z siedzibą organu w Mińsku Mazowieckim  
ul. Kościuszki 3, 05-300 Mińsk Mazowiecki;
- Burmistrz Miasta Halinów z siedzibą urzędu Halinów ul. Spółdzielcza 1, 05-074 Halinów;
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Warszawie, Delegatura w Siedlcach  
ul. Bema 4a, 08-110 Siedlce;
- Komenda Wojewódzka Państwowej Straży Pożarnej w Warszawie  
ul. Polna 1, 00-622 Warszawa;
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Mińsku Mazowieckim  
ul. Warszawska 120, 05-300 Mińsk Mazowiecki;
- Komenda Stołecznej Policji, Wydział Nieruchomości ul. Nowolipie 2, 00-150 Warszawa;
- Starosta Miński przy pomocy Geologa Powiatowego w Mińsku Mazowieckim  
ul. Kościuszki 3, 05-300 Mińsk Mazowiecki;
- Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie  
ul. Zarzecze 13B, 03-194 Warszawa;
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie  
ul. Henryka Sienkiewicza 3, 00-015 Warszawa;
- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, Oddział w Warszawie  
ul. Mińska 25, 03-808 Warszawa;
- Mazowiecki Zarząd Dróg Wojewódzkich w Warszawie  
ul. Kruczkowskiego 3, 00-380 Warszawa;
- Zarząd Dróg Powiatowych w Mińsku Mazowieckim  
ul. Warszawska 219, 05-300 Mińsk Mazowiecki;
- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Oddział Regionalny w Warszawie  
ul. Targowa 74, 03-734 Warszawa;
- PKP Polskie Kolejowe Państwowe S.A., Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie ul. Armatnia 14, 01-246 Warszawa;
- PGE Dystrybucja Warszawa-Teren Sp. z o.o., ul. Marsa 95, 04-470 Warszawa;
- Polskie Sieci Elektroenergetyczne - Centrum Spółka z o.o. w Warszawie  
ul. Pruszkowska 17, 02-119 Warszawa;
- Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy Warszawa  
ul. Kruczkowskiego 2, 00-412 Warszawa;
- Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Sokołowie Podlaskim ul. Repkowska 49, 08-300 Sokołów Podlaski;
- Lasy Państwowe Nadleśnictwo Mińsk w Mińsku Mazowieckim  
ul. Gen. K. Sosnkowskiego 41, 05-300 Mińsk Mazowiecki;
- Wojewoda Mazowiecki, Plac Bankowy 3/5, 00-950 Warszawa;
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim,  
Plac Kilińskiego 10, 05-300 Mińsk Mazowiecki.

Integralnym elementem procedury sporządzania studium była na podstawie art. 46 pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.) przeprowadzona w ramach projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie” strategiczna ocena oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie w tej sprawie Wójt Gminy Dębe Wielkie wydał w dniu 3 lutego 2009 roku (znak SR 7320/03/01/09), zawiadamiając jednocześnie społeczeństwo o przystąpieniu w ramach tej oceny do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko oraz o możliwości zapoznania

się z przyjętymi założeniami i możliwości składania uwag i wniosków. Na tym etapie w przedmiocie prowadzonego postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji Studium nie złożono żadnych uwag i wniosków.

Z uwagi, że w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do projektu Studium istnieje konieczność sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko, na wniosek Wójta Gminy Dębe Wielkie z dnia 5 lutego 2009 roku (znak SR 7320/04/09), zgodnie z art. 53 w/w ustawy, zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko został uzgodniony z Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Warszawie (pismo z dnia 23 lutego 2009 roku – znak ZNS.711-415-1/09.AS) oraz z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie (pismo z dnia 12 marca 2009 roku – znak RDOŚ-14-WOOS-I-JD-7041-306/09), a następnie na mocy art. 54 w/w ustawy po opracowaniu projektu Studium poddano projekt, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, opiniowaniu przez te organy.

W związku z powyższym Wójt Gminy Dębe Wielkie w dniu 25 maja 2009 roku (pismem znak SR 7320/06/09) zwrócił się z prośbą do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Warszawie o opinię dla projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie, pismem z dnia 29 czerwca 2009 roku (znak RDOŚ-14-WOOS-I-IA-7041-1158/09) wydał pozytywną opinię dla projektu Studium, zaś Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie pismem z dnia 5 czerwca 2009 roku (znak ZNS.7175-415-2/09.AU) na mocy porozumienia z dnia 16 lutego 2009 roku zawartego z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Mińsku Mazowieckim, przesał do niego całą dokumentację z prośbą o zaopiniowanie. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Mińsku Mazowieckim wydał w dniu 8 lipca 2009 roku opinię (znak ZNS-711-12/09), bez zastrzeżeń do projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę przedstawione powyżej wszystkie opinie i dokonane uzgodnienia, wprowadzono w projekcie studium zmiany. Następnie na podstawie art. 11 pkt 10 i pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2008r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), Wójt Gminy Dębe Wielkie wydał w dniu 7 lipca 2009 roku obwieszczenie (znak: SR 7320/07/09), zawiadamiające o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie”, wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz poinformował o przeprowadzeniu w dniu 14 września 2009 roku dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie studium rozwiązaniami, zapewniając tym samym możliwość udziału społeczeństwa i stworzenie społeczeństwu możliwości zgłoszenia uwag do przedłożonych do wglądu dokumentów (w tym prognozy oddziaływania na środowisko). Niniejsze obwieszczenie zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Dębe Wielkie, poszczególnych sołectw na terenie Gminy Dębe Wielkie, a także zamieszczono je na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Dębe Wielkie ([www.bip.debewielkie.pl](http://www.bip.debewielkie.pl)) oraz w prasie lokalnej, tj. tygodniku „Co słychać” (nr 29 z dnia 19 lipca 2009 roku) oraz „Tygodniku Siedleckim” (nr 29 z dnia 19 lipca 2009 roku). Ponadto na piśmie zostali zawiadomieni wszyscy mieszkańcy, których wnioski nie zostały uwzględnione w projekcie studium.

W czasie zorganizowanej w Urzędzie Gminy Dębe Wielkie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie studium rozwiązaniami zwrócono między innymi uwagę na możliwość składania do dnia 5 października 2009 roku uwag do projektu studium oraz

wyłożonej prognozy oddziaływania na środowisko. W sumie do dnia 5 października 2009 roku wpłynęło 196 uwag do projektu studium, zaś nie wpłynęły uwagi dotyczące prognozy oddziaływania na środowisko, będącej elementem przeprowadzanej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu przedmiotowego studium.

Wszystkie uwagi zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Dębe Wielkie. Na tej podstawie opracowano ostateczną wersję projektu „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie”, który to dokument przedstawiono Radzie Gminy do uchwalenia wraz z listą nieuwzględnionych uwag.

Przyjęte niniejszą uchwałą „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie” określa nową politykę przestrzenną dla obszaru w granicach administracyjnych Gminy Dębe Wielkie. Przedmiotem studium są treści zgodne z art. 10 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), a w szczególności:

- związane ze stanem istniejącym, czyli diagnoza aktualnej sytuacji społeczno – gospodarczej jednostki osadniczej i uwarunkowań jej rozwoju dające rozpoznanie obiektywnych okoliczności rozwoju;
- określające kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej, czyli podstawowe reguły działania w przestrzeni przyjęte przez Radę Gminy Dębe Wielkie.

Studium jest dokumentem określającym w sposób ogólny planowany sposób zagospodarowania całego terytorium gminy, zawierający informacje m.in. o:

- ustaleniu zasad przeznaczenia terenów i wyznaczenie następujących obszarów funkcjonalno-przestrzennych:
  - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN/U);
  - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i tereny lasów (MN/U/L);
  - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej (MN/ML);
  - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i tereny lasów (MN/ML/L);
  - terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (RM/MN/U);
  - terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej (RM/MN/ML);
  - terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i tereny lasów (RM/MN/ML/L);
  - terenów zabudowy usługowej (U);
  - terenów zabudowy usług sakralnych (UKs);
  - terenów zabudowy usług publicznych (UP);
  - terenów zabudowy produkcyjno- technicznej (PT);
  - terenów zabudowy produkcyjno-usługowej (P/U);
  - terenów specjalistycznej produkcji ogrodniczej (RO);
  - terenów rolnych;
  - terenów zieleni i wód;
- zmiany w funkcjonowaniu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- wprowadzenia obszarów dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne;
- wprowadzenie granic terenów zamkniętych, granic obszarów o ograniczonym obszarze użytkowania;
- wyznaczeniu obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, w tym osuwiskowych;
- wyznaczenie terenu powierzchniowej eksploatacji (tereny poszukiwań złóż surowców naturalnych (w tym piasku).

Przyjęte w projekcie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie” rozwiązania oraz ustalone obszary funkcjonalno-

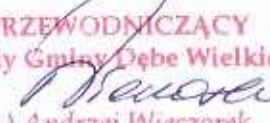
przestrzenne w pełni uwzględniają uwarunkowania przyrodnicze gminy. Nie stwierdza się istotnych kolizji pomiędzy planowanym zagospodarowaniem terenu, a walorami ekologicznymi, kulturowymi i krajobrazowymi gminy.

Rozwiązania przestrzenne Studium wychodzą naprzeciw potrzebom zawartym w zgłaszanych wnioskach przez osoby fizyczne i instytucje oraz innym potrzebom zidentyfikowanym przez Gminę.

Polityka przestrzenna Gminy zmierza do wyprzedzającego przygotowywania i uzbrajania terenów dla budownictwa mieszkaniowego i usługowego oraz działalności produkcyjno - technicznej. Nowe tereny najczęściej stanowią uzupełnienie lub kontynuację istniejącej zabudowy. Wykorzystują one istniejącą sieć dróg, zwłaszcza gminnych, i przebiegającą wzdłuż tych dróg sieć elektroenergetyczną, co oznacza ograniczenie potrzeb w zakresie uzbrojenia terenów. Tereny dla rozwoju rekreacji w formie zabudowy letniskowej wyznaczono wzdłuż ciągów przyrodniczo - ekologicznych, jako uzupełnienie istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.

W procesie sporządzania Studium została zachowana procedura formalno-prawna. Studium uzyskało pozytywne uzgodnienia i opinie z organami wymaganymi na podstawie przepisów szczególnych. Większość wniosków i uwag składanych do Studium zostało uwzględnionych pozytywnie. Rozstrzygnięcia Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag dotyczących projektu Studium zgłoszonych w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu - stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały. Część graficzna Studium, tj. mapa w skali 1:10000, zawierająca kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy - stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały i jest ona także odzwierciedleniem rozstrzygnięcia Rady Gminy Dębe Wielkie odnośnie rozpatrzenia wszystkich uwag, o których mowa w powyższym załączniku nr 3.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest jedynym, interdyscyplinarnym dokumentem określającym politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego na obszarze całej gminy, stanowi podstawowe narzędzie umożliwiające realizację zadań własnych Gminy w zakresie ładu przestrzennego. Niniejsze Studium tworzy podstawę prawną do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzenia zmian w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dębe Wielkie. Zapobiegnie to niekontrolowanej urbanizacji na terenie gminy.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy Dębe Wielkie  
  
(-) Andrzej Wieczorek