

2-4

UCHWAŁA Nr X/38/03  
RADY GMINY DĘBE WIELKIE  
z dnia 29 sierpnia 2003 r.

**w sprawie:** miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dębe Wielkie.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 oraz art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( Dz. U. z 2001r.: nr 142, poz. 1591.) oraz art. 26 i 36, ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity Dz. U. z 1999r. nr 15, poz. 139 z późn. zmian.), w wykonaniu uchwały Nr XVII/106/2000 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dębe Wielkie oraz uchwały Nr XXIV/152/2001 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 26 kwietnia 2001r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie w części wsi Aleksandrówka , Rada Gminy Dębe Wielkie uchwala, co następuje:

**Rozdział I**  
**ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU**

§ 1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dębe Wielkie uchwalonego uchwałą Nr XXXI/141/93 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 30 marca 1993r. (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 4 , poz. 76). oraz miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie uchwalonego uchwałą nr XXXVIII/176/94 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 11 lutego 1994 (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego nr 2 poz. 27 z dnia 30.03.1994r.)

§ 2

1. Zmiana planu obejmuje obszar opracowania, przedmiot i zakres ustaleń, które zostały określone w uchwale Nr XVII/106/2000 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 czerwca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie oraz w uchwale Nr XXIV/152/2001 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 26 kwietnia 2001r. w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie w części wsi Aleksandrówka
2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu (uchwale) do obszaru objętego planem.

§ 3

1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
  - 1) granice obszaru objętego planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ,
  - 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami,
  - 4) granice stref ochrony konserwatorskiej.
2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem ustaleń, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) MN - tereny zabudowy jednorodzinnej
- 2) MR/MN- tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej
- 3) RO- tereny specjalistycznej produkcji rolnej
- 4) UP- tereny usług publicznych
- 5) UPo- tereny usług oświaty
- 6) UPs - tereny usług sportu
- 7) UPz- tereny usług zdrowia
- 8) UPk- tereny usług sakralnych
- 9) UPa- tereny usług administracji
- 10) UPł- tereny usług łączności
- 11) UPi- tereny usług innych
- 12) UPf- tereny usług finansowych
- 13) UC- tereny usług komercyjnych
- 14) UCh- tereny usług handlu
- 15) UCg- tereny usług gastronomii
- 16) ZCc- tereny cmentarza czynnego
- 17) ZCz- tereny cmentarza zamkniętego
- 18) ZP- tereny parku zabytkowego
- 19) ZD- tereny ogródków działkowych
- 20) P- tereny działalności produkcyjnej
- 21) PU- tereny usług, w tym działalności produkcyjnej
- 22) L- tereny lasów
- 23) Lz- tereny zalesień
- 24) R- tereny upraw polowych
- 25) WZ- tereny ujęcia wody
- 26) NO- tereny oczyszczalni ścieków
- 27) KP- tereny parkingów
- 28) KK- tereny kolejowe
- 29) KUG- droga główna
- 30) KUZ- droga zbiorcza
- 31) KUL- drogi lokalne
- 32) KUD- drogi dojazdowe
- 33) KPJ- ciągi pieszo-jezdne
- 34) 1EE- istniejące słupowe stacje trafo 15/0,4 kV
- 35) 19EE- istniejące wewnętrzne (pzo) stacje trafo 15/0,4 kV
- 36) 21 EE- projektowane słupowe stacje trafo 15/0,4 kV
- 37) EN15kV- istniejące napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV
- 38) EN15kV- istniejące napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV - do rozbiórki
- 39) EN15kV- projektowane napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV
- 40) EN110kV - istniejąca linia wysokiego napięcia 110 kV
3. Dla niektórych terenów określono uzupełniające rodzaje przeznaczenia, wraz z warunkami ich dopuszczenia (określone w niniejszej uchwale w sposób opisowy).
4. Przebieg linii elektroenergetycznych SN 15 kV, lokalizacje stacji transformatorowych, pomników przyrody mają charakter informacyjny.
5. Linie wewnętrznego podziału ustalające zasady podziału na działki budowlane mają charakter postulowany.
6. Wszelkie znaki graficzne poza obszarem opracowania mają charakter informacyjny.

§ 4

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
  - 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dębe Wielkie, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
  - 2) planie - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dębe Wielkie
  - 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały ,
  - 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami),
  - 5) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych
  - 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od krawędzi jezdni - z pominięciem balkonów, loggi i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 m oraz elementów wejścia do budynku
  - 7) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć określoną odległość najbliższej ściany budynku od krawędzi jezdni
  - 8) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w skład którego wchodzi trzy jednostki urbanistyczne A,B,C.
  - 9) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami i cyframi)
  - 10) działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę
  - 11) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi
  - 12) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe
  - 13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie utwardzoną, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także powierzchnię trawiastą urządzeń sportowych - boisk, kortów, itp.
  - 14) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć inwestycje i działalność o charakterze usługowym nie powodujące oddziaływania:
    - a) szczególnie szkodliwego dla środowiska i zdrowia ludzi
    - b) mogącego pogorszyć stan środowiska
 - stosownie do treści § 1 i 2 rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz. U. nr 93, poz. 589)
  - 15) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi, głównie handlowe, służące zaspokojeniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, o czysto rynkowym charakterze i ograniczonej do lokalnej gospodarki nieruchomościami ingerencji władz samorządowych.

## § 5

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych działek należy określić w decyzjach administracyjnych według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w poszczególnych paragrafach uchwały z uwzględnieniem ustaleń ogólnych dotyczących:
  - 1) struktury funkcjonalno-przestrzennej
  - 2) warunków i zasad kształtowania zabudowy
  - 3) układu drogowo-ulicznego
  - 4) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej
  - 5) ochrony środowiska przyrodniczego
  - 6) ochrony środowiska kulturowegooraz ustaleń szczegółowych, o których mowa w rozdziale III

## **Rozdział II USTALENIA OGÓLNE DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

### **1. STRUKTURA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA**

#### § 6

1. Plan wyznacza trzy jednostki urbanistyczne (A, B, C) do których odnosi ustalenia szczegółowe.
  - A - obszar obejmuje centrum miejscowości gminnej położony pomiędzy terenami kolejowym, drogą krajową a zachodnią granicą administracyjną wsi.  
Koncentracja podstawowego programu rozwoju miejscowości w zakresie usług publicznych, obsługi ludności oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oraz działalności gospodarczej i przemysłu.
  - B - obszar położony w południowej części wsi pomiędzy terenami kolejowymi a granicami administracyjnymi wsi. Obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami podstawowymi, działalności gospodarczej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (oczyszczalnia ścieków).
  - C - obszar położony na północ od drogi krajowej do granic administracyjnych wsi. Obejmuje tereny zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.
3. Plan ustala określone linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach wynikające z istniejących zasad zagospodarowania terenu oraz przyjętego programem.
4. Plan dopuszcza (do czasu przekształcenia) dotychczasowe rolnicze użytkowanie terenu z wyjątkiem lokalizacji nowych uciążliwych obiektów produkcji rolniczej i obsługi rolnictwa typu: fermy towarowe, hurtownie nawozów sztucznych i środków ochrony roślin, itp..

### **2. WARUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I URZĄDZENIA TERENU DLA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

#### § 7

1. Plan ustala w zakresie kształtowania zagospodarowania terenów przewidzianych do zainwestowania kubaturowego:
  - 1) wyeksponowanie wartości architektury współczesnej oraz ciekawych rozwiązań urbanistycznych, w szczególności dla terenów usług publicznych oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych układu podstawowego, tj. drogi krajowej Warszawa-Terespol oraz dróg powiatowych

- 2) forma architektoniczna budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, handlowych powinna harmonijnie wpisywać się w krajobraz poprzez kształtowanie jej w nawiązaniu do architektury regionalnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, natomiast z zastosowaniem atrakcyjnych form, detali i materiałów
- 3) ustala się wysokość projektowanych budynków:
  - 3.1. mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe
  - 3.2. wolnostojących budynków usługowych, handlowych i garaży - jedna kondygnacja
  - 3.3. wysokość nowego budynku w pierzei winna nawiązywać do wartościowej zabudowy istniejącej
- 4) dopuszcza się zwiększenie minimalnej wysokości kondygnacji o 20 % określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów w rozdziale III
- 5) ustala się poziom +0,0 parteru 0,8 m powyżej poziomu terenu lub do 1,2 m w przypadku podpiwniczeń obiektów, gdy pozwalają warunki gruntowo-wodne
- 6) ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe symetryczne, z okapami, nachylenie połaci jednakowe pod przejściowym kąta ca 45 stopni z tolerancją +10 stopni
  - 6.1. ustala się zakaz stosowania dachów jednospadowych i płaskich stropodachach nad całym planem budynku za wyjątkiem części budynków oraz w przypadku budynków gospodarczych zlokalizowanych na granicy działki
  - 6.2. dopuszcza się stosowanie innych dachów uzasadnionych technologią obiektu lub funkcjonalnością użytkowania
- 7) ogrodzenia od strony ulicy powinny być dostosowane do architektury budynków na działce. max. wysokość 1,8 m ażurowe w 70% na podmurówce do 0,3 m o kolorystyce harmonizującej z kolorystyką budynków

#### § 8

1. Plan ustala zasady podziału terenu na działki budowlane, zgodnie z ograniczeniami określonymi na rysunku planu i ustaleniach szczegółowymi dla poszczególnych terenów
2. Plan ustala minimalną wielkość nowej działki budowlanej:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej min. 600 m<sup>2</sup>
  - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej min. 800 m<sup>2</sup>
  - dla zabudowy zagrodowej min. 1000 m<sup>2</sup>
  - 1) plan adaptuje istniejące podziały własnościowe nieruchomości
  - 2) plan nie definiuje podziału na działki budowlane terenów o usługowej funkcji wiodącej na obszarze urbanistycznym " A ".

#### § 9

Plan ustala zakaz lokalizacji obiektów o programie i funkcji, których uciążliwość przekracza granicę działki.

#### § 10

1. Zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych, z wyjątkiem tablic informacyjnych o prowadzonej działalności gospodarczej i szyldów umieszczonych na budynkach lub ogrodzeniach posesji, w których ta działalność jest prowadzona
  - 1) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych na terenach gdzie funkcją wiodącą są usługi, po uprzednim zaakceptowaniu projektu rozwiązania przez Urząd Gminy oraz w przypadku lokalizacji przy drogach publicznych zarządcy drogi.

### **3. ZASADY ROZWIĄZAŃ UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO**

#### **§ 11**

1. Plan ustala obsługę komunikacyjną projektowanego programu według zasad określonych w ustaleniach szczegółowych i na rysunku planu.
2. Plan ustala w zakresie układu drogowo-ulicznego
  - 1) najważniejszy element tego układu stanowi droga krajowa o znaczeniu międzynarodowym Warszawa-Siedlce, Terespol klasy G (nr krajowy 2, międzynarodowa E-30) klasy G, realizująca powiązania o zasięgu międzynarodowym, międzyregionalnym i regionalnym na kierunku wschód-zachód, a także obsługujących ruch o znaczeniu lokalnym (obsługa gminy i miejscowości gminnej).
  - 2) drogi powiatowe klasy Z pełnią na obszarach zainwestowanych funkcję ulic zbiorczych będą realizowały powiązania wewnętrzne miejscowości, jej powiązania z obszarem gminy i gmin sąsiednich oraz obsługiwały przyległe zagospodarowanie. Drogami powiatowymi (ulicami zbiorczymi) na terenie miejscowości będą:
    - droga nr 36235 Dębe Wielkie-Pustelnik-Halinów
    - droga nr 36238 Dębe-Górki
    - droga nr 36239 Dębe-Chrośła-Kędzierak
  - 3) ulice lokalne i drogi gminne będą realizowały powiązania wewnątrz miejscowości i obsługiwać będą przyległe zagospodarowanie przestrzenne
  - 4) ulice dojazdowe będą obsługiwać przyległe zagospodarowanie i prowadzić ruch na drogę wyższego rzędu

### **4. ZASADY OGÓLNE W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§ 12**

1. Realizacja infrastruktury sanitarnej podporządkowana będzie przede wszystkim następującym celom:
  - 1) stworzenie warunków do rozwoju gospodarczego wsi
  - 2) poprawa warunków życia i zamieszkania ludności
2. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego
  - 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków
  - 3) odprowadzanie wód opadowych z głównych ulic i placów lokalnymi kanałami deszczowymi zakończonymi separatorami zanieczyszczeń do rowów w zlewni rzeki Mienia, z pozostałych terenów - powierzchniowo do gruntu
  - 4) usuwanie odpadów stałych na gminne składowisko odpadów lub w trybie regulowanym przez odrębne przepisy szczególne
  - 5) ogrzewanie budynków indywidualne
  - 6) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia.
3. Na terenach zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę ustala się realizację sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych w przepisach szczególnych, z wyłączeniem ust. 4.
4. W przypadku braku możliwości dostosowania linii rozgraniczających ulic do potrzeb prowadzenia docelowej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej dopuszcza się prowadzenie części infrastruktury przez tereny działek, przy zachowaniu obowiązujących przepisów szczególnych.
5. Plan dopuszcza:

- 1) korektę tras projektowanego uzbrojenia na etapie projektów budowlanych
- 2) sytuowanie sieci gazowej średniego ciśnienia - po zaistnieniu możliwości technicznych gazyfikacji wsi Dębe Wielkie
- 3) lokalizacje przepompowni ścieków sanitarnych określonych w dokumentacjach technicznych wiejskiej sieci kanalizacyjnych
- 4) stosowanie indywidualnych lub lokalnych urządzeń infrastruktury we wszystkich terenach przeznaczonych do zainwestowania - pod warunkiem, że technologia w/w obiektów nie będzie powodowała uciążliwego oddziaływania na środowisko przyrodnicze poza granicami terenów.

**5. USTALENIA W ZAKRESIE ELEKTROENERGETYKI I TELEKOMUNIKACJI**

**§ 13**

- 1. Dla terenów objętych niniejszym planem ustala się zasadę pełnego zaopatrzenia wszystkich obiektów wymagających zasilania w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach szczególnych (prawo energetyczne z rozporządzeniami wykonawczymi) , realizowaną poprzez budowę nowych oraz modernizację i adaptację do zmienionego układu zasilania istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, niskiego napięcia 0,4kV.
- 2. Techniczna realizacja w/w zasady obejmuje:
  - 1) adaptację (i w razie potrzeby modernizację - głównie z wykorzystaniem dotychczasowych tras) istniejących magistralnych linii SN 15kV do rozbudowy sieci lokalnych linii średniego napięcia przeznaczonych do zasilania istniejących i projektowanych stacji trafo 15/0,4 kV,
  - 2) budowę nowych stacji trafo 15/0,4 kV oznaczonych na rysunku planu symbolami od 21EE do 38EE
  - 3) budowę lokalnych, promieniowych linii SN 15 kV do zasilania w/w stacji trafo,
  - 4) budowę linii niskiego napięcia
  - 5) modernizację i adaptację do zwiększonego poboru mocy istniejących stacji trafo oznaczonych na rysunku planu symbolami od 2EE do 19EE (przy czym stacji 7EE, 11EE, 15EE, ze zmianą lokalizacji)
  - 6) likwidację stacji 1EE, 17EE z uwagi na zły stan techniczny i przejęcie ich funkcji przez planowane stacje sąsiednie
  - 7) modernizację i adaptację do zmienionego układu zasilania (z częściową zmianą trasy) istniejących linii SN 15 kV do stacji trafo 2EE, 5EE, 6EE, 7EE, 10EE,11EE,13EE,14EE,15EE
  - 8) modernizację (z możliwością zmiany trasy) istniejących linii niskiego napięcia.
- 3. Ustala się następujące zasady budowy i modernizacji sieci elektroenergetycznych SN i n.n.:
  - 1) jako wiodący przyjmuje się napowietrzny rodzaj tych sieci, dopuszczając jednak budowę odcinków linii kablowych w sytuacjach, w których sprzeciw właścicieli gruntów lub względy techniczne wykluczają budowę linii napowietrznych,
  - 2) słupy stacji trafo i linii napowietrznych SN i n.n. lokalizowane będą w pasach drogowych, otwartych terenach rolnych, terenach usługowych i produkcyjnych lub innych udostępnionych prawnie i komunikacyjnie służbom technicznym Rejonu Energetycznego w Miński Maz.,
  - 3) dopuszcza się budowę na wspólnych słupach linii SN i n.n.,
  - 4) urządzenia oświetlenia ulicznego montowane będą na słupach linii napowietrznych, lub budowane jako odrębne kablowe sieci oświetleniowe
  - 5) dopuszcza się korekty pokazanych na rysunku planu lokalizacji stacji trafo 15/0,4kV oraz linii SN i n.n., a także budowę stacji i linii nie pokazanych na rysunku planu,

jeśli uzasadnione to będzie konkretnymi potrzebami odbiorców i odbędzie się zgodnie z podanymi powyżej zasadami.

4. Plan ustala zasadę ochrony ludzi i środowiska przed szkodliwym promieniowaniem elektromagnetycznym, występującym w pobliżu przebiegających przez teren opracowania elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego napięcia 110 kV o relacji Miłosna-Mińsk Maz.
5. W celu realizacji w/w zasady ustala się wskaźnikowe odległości ochronne wynoszące po 19 m od osi linii w obydwie strony.
6. Każda lokalizacja obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, w odległości mniejszej niż 19 m od osi linii musi być indywidualnie rozpatrywana i ustalana pod względem zgodności z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony ludzi i środowiska przed promieniowaniem elektromagnetycznym - w przypadku linii WN 110kV przed składową elektryczną i magnetyczną promieniowania niejonizującego o częstotliwości 50Hz
7. W zakresie telekomunikacji:
  - 1) plan ustala wprowadzenie w obszarze planu kablowych sieci telefonicznych dla pełnego zaspokojenia potrzeb w zakresie telefonizacji
  - 2) plan adaptuje dotychczasowe rozwiązania i decyzje dotyczące zasad rozbudowy systemu telekomunikacyjnego
  - 3) ustala się pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne wg przyjętych przez Telekomunikację Polska standardów.

## **6. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

### **§ 14**

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego plan ustala :

1. Nakaz gospodarowania zgodnego z zasadami obowiązującymi dla Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, określonymi w przepisach szczególnych (rozporządzenie nr 63 Wojewody Mazowieckiego z dnia 24 lipca 2002r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu - Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 212, poz. 5297).
2. Zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o którym mowa w art. 51 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001r. Nr 62, poz. 627).
3. Postępowanie w sprawie wydawania decyzji dotyczących inwestycji zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, powinno być zgodne z warunkami określonymi w ustawie Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001r. Nr 62, poz. 627).
4. Nakaz wyposażenia obszarów zabudowy w zorganizowane systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzaniem ścieków do oczyszczalni.
5. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych transportem asenizacyjnym dowożącym ścieki do punktu zlewnego oczyszczalni..
6. Ścieki technologiczne, przed odprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej lub zrzutem do punktów zlewnych, należy doprowadzić do stanu odpowiadającego przepisom szczególnym w zakresie wprowadzania ścieków przemysłowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych. Obowiązek powyższy spoczywa na producencie ścieków.
7. Dla terenów stacji paliw oraz terenów działalności produkcyjnej (przemysłowej) ustala się przeprowadzenie badań geologicznych.
8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych oraz usług komercyjnych obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu
  - 2) zakaz adaptacji istniejących obiektów dla funkcji mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu
  - 3) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu
9. Ochronę drzew uznanych za pomniki przyrody.
10. Nakaz wykonania drożnych przepustów w nasypach drogowych i kolejowych, umożliwiających przepływ okresowych wód powierzchniowych oraz migrację flory i fauny pod terenami kolejowymi oraz pod projektowanymi i istniejącymi ulicami przecinającymi lokalne obniżenia terenu
11. Ochronę istniejących lasów wyrażająca się zakazem uszczuplania ich powierzchni.
12. Ustala się, że na terenie objętym planem dopuszczalne poziomy hałasu wynoszą:
- 1) od dróg i linii kolejowej:
    - 1.1. na terenach mieszkaniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, na terenach oświaty UpO, oraz na terenie parku ZP i ogrodów działkowych ZD - 55 dB w okresie dnia i 45 dB w okresie nocy
    - 1.2. na pozostałych terenach z dopuszczeniem mieszkalnictwa - 60 dB w okresie dnia i 50 dB w okresie nocy
  - 2) od innych źródeł hałasu:
    - 2.1. na terenach mieszkaniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, na terenach oświaty UpO, oraz na terenie parku ZP i ogrodów działkowych ZD - 45 dB w okresie dnia i 40 dB w okresie nocy
    - 2.2. na pozostałych terenach z dopuszczeniem mieszkalnictwa - 50 dB w okresie dnia i 40 dB w okresie nocy

## 7. OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

### § 15

1. Ustala się objąć ochroną historyczną strukturę przestrzenną, wartości przestrzenne i krajobrazowe. W tym celu ustala się strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczone graficznie na rysunku planu.
  - 1) Strefa A- pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej - obejmuje teren przy kościele parafialnym w Dębem Wielkim, dawny park dworski w Dębem Wielkim, W granicach tej strefy obowiązuje:
    - 1.1. zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych w tej strefie, z wyjątkiem rekonstrukcji dworów na obszarach parkowych,
    - 1.2. zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych układu stawów i cieków wodnych,
    - 1.3. zachowanie istniejących podziałów parcelacyjnych,
    - 1.4. zakaz wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych
    - 1.5. wszelkie działania inwestycyjne i projektowe w tej strefie muszą być konsultowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 2) strefa B- ochrony zachowania elementów zabytkowych - obejmuje teren między kościołem parafialnym a dawnym parkiem dworskim w Dębem Wielkim, cmentarz parafialny w Dębem Wielkim, teren przy krzyżach poświęconych poległym w czasie powstania listopadowego w Dębem Wielkim, ul. Pustelnicka, teren przy pomniku żołnierzy AR w Dębem Wielkim. W strefie tej obowiązuje:

- 2.1. zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych
  - 2.2. dopuszcza się realizację nowej zabudowy w zależności od jej funkcji, z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
  - 2.3. zachowanie istniejących podziałów parcelacyjnych,
  - 2.4. zakaz wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych,
- 3) strefa K- ochrony krajobrazu - obejmuje teren przy cmentarzu parafialnym w Dębem Wielkim,, teren przy dawnym parku dworskim w Dębem Wielkim. W strefie tej obowiązuje:
    - 3.1. zachowanie istniejącego drzewostanu,
    - 3.2. utrzymanie istniejącego użytkowania,
    - 3.3. nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
    - 3.4. nie lokalizowanie obiektów kubaturowych,
  - 4) strefa E- ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego - obejmuje widok na kościół parafialny w Dębem Wielkim od skrzyżowania ul. Warszawskiej z ul. Pustelnicką. W strefie tej obowiązuje:
    - 4.1. zakaz zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
    - 4.2. dopuszcza się realizację zabudowy wyłącznie niskiej, tj. budynków parterowych z poddaszem użytkowym.

### **Rozdział III**

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM**

### **1.OBSZAR URBANISTYCZNY "A"**

#### **§ 16**

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami A-1MN do A-27MN.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust.1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Uzupełniające przeznaczenie terenów:
  - 1) plan dopuszcza jako uzupełniającą funkcję zabudowy mieszkaniowej usługi wbudowane w zakresie: handlu detalicznego, usług biurowych, usług rekreacji, usług zdrowia i opieki społecznej, innych usług nieuciążliwych
  - 2) elementy infrastruktury technicznej (liniowe, terenowe i kubaturowe) niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem
  - 3) zieleń towarzysząca
4. Na terenach wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) adaptuje się istniejący podział na działki
  - 2) dopuszcza się wtórne podziały na działki
  - 3) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony dojazd wiążący się z układem dróg, o którym mowa w § 11 Rozdział II

- 4) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone, co najmniej do systemów elektroenergetycznych oraz wodociągowych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych
- 5) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 30 % powierzchni działek przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 50 %
- 6) konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnej działki
- 7) strefą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jest pas wzdłuż dróg publicznych
- 8) w stosunku nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymogi:
  - 8.1. zaleca się sytuowanie budynków równoległe do linii rozgraniczających lub w przypadku kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą ulicy kąta prostego równoległe do bocznej granicy działki
- 9) przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów budowlanych należy zachować wymagania określone w §7 Rozdział II

### § 17

1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem A-MR/MN .
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - 2.1. usługi nieuciążliwe
    - 2.2. liniowe, terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem
    - 2.3. zieleń towarzysząca
2. ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania w/w terenów:
  - 1) przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów budowlanych należy zachować wymagania określone w pkt 7 Rozdział II
  - 2) na poszczególnych działkach budynku mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony dojazd wiążący się z układem dróg, o których mowa w § 11 Rozdział II
  - 3) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone co najmniej do systemów elektroenergetycznych oraz wodociągowych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych
  - 4) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 30% powierzchni działek przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 50% powierzchni działek budowlanych
  - 5) forma architektoniczna obiektów mieszkalnych i mieszkalno-usługowych winna być dostosowana do tradycyjnej architektury regionalnej w nawiązaniu do krajobrazu i otaczającej zabudowy
  - 6) strefą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jest pas wzdłuż dróg publicznych
  - 7) w stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymogi:
    - 7.1. zaleca się sytuowanie budynków równoległe do linii rozgraniczających lub w przypadku kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą ulicy kąta prostego równoległe do bocznej granicy działki
  - 8) strefą lokalizacji budynków inwentarskich i związanych z obsługą rolniczej przestrzeni produkcyjnej lub budynków produkcyjnych i składowych jest obszar położony na zapleczu strefy mieszkaniowej

- 9) wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej oraz budynków związanych z działalnością gospodarczą nie powinna przekraczać jednej i pół kondygnacji, licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie do okapu dachu
- 10) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w strefie lokalizowania budynków inwentarskich i związanych z obsługą rolniczej przestrzeni produkcyjnej budynków produkcyjnych i składowych
- 11) dopuszcza się realizację budynków usługowych, produkcyjnych, składowych o innych formach wynikających z wymagań technologicznych z warunkiem harmonijnego wpisania ich w krajobraz wiejski

## § 18

1. Wyznacza się tereny usług publicznych A-Up z podstawowym przeznaczeniem terenu pod:
  - 1) usługi oświaty A-UpO
  - 2) usługi sportu A-UpS
  - 3) usługi sakralne A-UpK
  - 4) usługi ochrony zdrowia A-UpZ
  - 5) usługi administracji A-UpA
  - 6) usługi łączności A-UpŁ
  - 7) inne usługi publiczne A-UpI
  - 8) usługi publiczne bez określania profilu A-UP
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem,
  - 2) parkingi niezbędne dla obsługi obiektów usługowych
  - 3) zieleń towarzysząca
3. Ustala się zasady zagospodarowania adaptowanych usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1A-UpO (szkoła podstawowa, gimnazjum), 2A-UpO (przedszkole),
  - 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejących obiektów
  - 2) nakaz wyposażenia terenów w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej
  - 3) nakaz zapewnienia niezbędnych miejsc parkingowych
  - 4) nakaz zagospodarowania zielenią towarzyszącą co najmniej 30 % powierzchni terenu
4. Ustala się zasady zagospodarowania adaptowanego terenu usług sportu, oznaczonego na rysunku planu symbolem A-UpS:
  - 1) dopuszcza się lokalizację dodatkowych urządzeń i obiektów sportowych, placu zabaw dla dzieci, obiektów kubaturowych na potrzeby sportu
  - 2) zakaz realizacji obiektów nie związanych z obsługą sportu
  - 3) nakaz zachowania powierzchni biologicznie czynnej min. 50 % powierzchni terenu
  - 4) nakaz zapewnienia niezbędnych miejsc parkingowych
  - 5) nakaz wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej
5. Ustala się zasady zagospodarowania adaptowanych terenów usług kultury religijnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: A-UpK (kościół par. rzymsko-katolicki),
  - 1) nakaz zachowania obecnego kształtu cmentarza przykościelnego na terenie A-UpK
  - 2) adaptacja istniejącej plebani
  - 3) dopuszcza się lokalizację dodatkowych urządzeń i obiektów związanych z podstawową funkcją terenu

- 4) nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych
  - 5) nakaz zachowania zieleni towarzyszącej
  - 6) nakaz wyposażenia terenu w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej
  - 7) nakaz zapewnienia niezbędnych miejsc parkingowych
  - 8) nakaz zagospodarowania zielenią towarzyszącą co najmniej 30 % powierzchni terenu
6. Ustala się zasady zagospodarowania adaptowanych terenów usług administracji i łączności, oznaczonych na rysunku planu symbolami: A-UpA,Ł,Z,F (istniejący Urząd Gminy i Urząd Pocztowy, Ośrodek Zdrowia, Bank Spółdzielczy):
- 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejących obiektów,
  - 2) nakaz wyposażenia obiektów w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej
  - 3) nakaz zapewnienia niezbędnych miejsc parkingowych
  - 4) nakaz zagospodarowania zielenią towarzyszącą co najmniej 30 % powierzchni terenu
7. Wyznacza się teren usług innych, oznaczony na rysunku planu symbolem A-Upl, istniejącej remizy OSP. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- 1) nakaz wyposażenia obiektów w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej
  - 2) nakaz zapewnienia niezbędnych miejsc parkingowych
  - 3) nakaz zagospodarowania zielenią towarzyszącą co najmniej 30 % powierzchni terenu
  - 4) dopuszcza się budowę, modernizację i rozbudowę obiektów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym.

§ 19

1. Wyznacza się tereny usług komercyjnych A-Uc, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod:
- 1) usługi handlu A-UcH
  - 2) usługi gastronomii A-UcG
  - 3) usługi finansowe A-UcF
  - 4) usługi komercyjne inne A-1Uc, A-2Uc
2. Przeznaczenie uzupełniające:
- 1) niezbędna infrastruktura techniczna
  - 2) zieleń towarzysząca.
3. Dopuszcza się budowę, modernizację i rozbudowę obiektów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- 1) nakaz wyposażenia terenów w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej
  - 2) nakaz zapewnienia niezbędnych miejsc parkingowych w granicach terenu
  - 3) nakaz zagospodarowania zielenią towarzyszącą co najmniej 30 % powierzchni terenu
5. Nowe obiekty usług, o których mowa w pkt 1, poprzez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych.
6. Wysokość nowej zabudowy nie powinna przekraczać dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe.

## § 20

1. Wyznacza się tereny przemysłowe, oznaczone na rysunku planu symbolem A-1P i A-2P.
  - 1) Podstawowe przeznaczenie terenu: działalność gospodarcza, tj. zakłady przemysłowe, bazy, składy, magazyny, zakłady produkcyjne.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
    - 2.1. liniowe, terenowe, kubaturowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej
    - 2.2. zieleń towarzysząca
2. Ustala się adaptację terenów przemysłowych oznaczonych na rysunku planu symbolami A-1P, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic terenu. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, modernizacji istniejących obiektów oraz budowę nowych.
3. Ustala się adaptację i powiększenie terenów przemysłowych oznaczonego na rysunku planu symbolem A-2P.
4. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice terenów
  - 2) w granicach terenu należy zapewnić niezbędne miejsca parkingowe
  - 3) tereny winny być wyposażone w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej
  - 4) nakaz zagospodarowania zielenią co najmniej 20 % terenu
  - 5) obiekty budowlane, przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki - powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz, w nawiązaniu do istniejących uwarunkowań kulturowych i naturalnych.
5. Zakaz wszelkiej zabudowy mieszkaniowej i usług nieuciążliwych
6. Wysokość nowo projektowanych obiektów do 15,0 m.

## § 21

1. Wyznacza się tereny specjalistycznej produkcji rolnej oznaczonej na rysunku planu symbolem RO
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenu - specjalistyczna produkcja rolnicza
  - 2) przeznaczenie uzupełniające
    - 2.1. zabudowa mieszkaniowa dla właścicieli specjalistycznego gospodarstwa rolnego
    - 2.2. liniowe, terenowe, kubaturowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej
    - 2.3. zieleń towarzysząca
  - 3) dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania wymienione w ustaleniach ogólnych rozdz. II
3. Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych wchodzących w skład gospodarstwa rolnego.
4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących rolnictwu i przetwórstwu rolno-spożywczemu.

## § 22

1. Wyznacza się tereny A-1PU, A-2PU, A-3PU działalności gospodarczej
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenu - działalność gospodarcza o charakterze rzemieślniczym i produkcyjnym oraz usługowym
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - 2.1. niezbędna infrastruktura techniczna
    - 2.2. zieleń towarzysząca
    - 2.3. zabudowa mieszkaniowa

- 3) uciążliwość terenu działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki na której występuje działalność
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów z funkcją usługowo-produkcyjną i mieszkalną - 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów bez funkcji mieszkalnej - 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe
  - 3) dostosowanie charakteru zabudowy do istniejącej i projektowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej
  - 4) minimalna powierzchnia działki: dla usług bez mieszkań - 2000 m<sup>2</sup>, dla usług z mieszkaniem - 2500 m<sup>2</sup>
  - 5) maksymalny procent powierzchni zabudowy wraz z powierzchniami utwardzonymi 60%, minimalny procent pow. biologicznie czynnej 40%
  - 6) podczyszczanie ścieków deszczowych z zawieszin i substancji ropopochodnych w granicach własnej działki
  - 7) w pasie działek sąsiadujących z terenami mieszkaniowo-usługowymi obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej
3. W pasie działek sąsiadujących z terenami mieszkaniowo-usługowymi zaleca się wprowadzenie zieleni od strony ulicy
4. Działalność gospodarcza prowadzona na terenach PU nie może powodować skażenia gruntu i wód podziemnych.

#### § 23

1. Wyznacza się tereny istniejących lasów oznaczone na rysunku planu symbolem L.
2. Na terenach lasów obowiązują następujące zasady gospodarowania:
  - 1) nakaz ochrony istniejących lasów
  - 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną
  - 3) zasady gospodarowania zgodne z przepisami szczególnymi

#### § 24

1. Wyznacza się tereny projektowanych zalesień oznaczone na rysunku planu symbolem Lz
2. Na terenach projektowanych zalesień ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną.

#### § 25

1. Wyznacza się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R, obejmujące tereny upraw polowych
2. Na terenach rolnych obowiązują następujące zasady gospodarowania:
  - 1) dopuszcza się zabudowę zagrodową na głębokość jednego siedliska pod warunkiem, że działka posiada zapewniony dojazd połączony z drogą publiczną
  - 2) dopuszcza się realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej i związanej z nimi urządzeń oraz dróg dojazdowych do pól.

#### § 26

1. Wyznacza się tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.
2. Na terenie wymienionym w ust. 1 wprowadza się zakaz wszelkiej zabudowy kubaturowej
3. Na terenie wymienionym w ust. 1 obowiązują ustalenia zawarte w rozdz. dla strefy konserwatorskiej "B".

## § 27

1. Wyznacza się tereny istniejących ogródków działkowych oznaczone na rysunku plany symbolem ZD.
2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe pod uprawy ogrodowe.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) dopuszcza się niezbędne urządzenia służące do prowadzenia upraw ogrodowych,
  - 2) dopuszcza się wyposażenie w obiekty budowlane i urządzenia niezbędne do prowadzenia określonej działalności
  - 3) dopuszcza się obiekty kubaturowe do 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy służące do wypoczynku użytkownikom działek

## § 28

1. Wyznacza się teren istniejącego ujęcia wody oznaczony na rysunku planu symbolem WZ.
2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się lokalizację ujęcia wody wraz z terenem ochrony bezpośredniej szerokości od 8,0-10,0m.
  - 1) na terenie ochrony bezpośredniej należy zapewnić:
    - 1.1. odprowadzanie wód opadowych w taki sposób aby nie przedostawały się do urządzeń służących do poboru wody,
    - 1.2. zagospodarowanie terenu zielenią,
    - 1.3. teren ochronny winien być wyłączony z wszelkiego użytkowania nie związanego z eksploatacją studni i utrzymywany w nienagannej czystości.
3. Na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się lokalizację stacji uzdatniania wody,
  - 1) budynek stacji wodociągowej parterowy z dachem dwuspadowym lub czterospadowym, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 do 40 stopni, forma dostosowana do funkcji i otaczającej zabudowy,
  - 2) projekt budynku winien uwzględniać tradycje miejscowe z wykluczeniem form awangardowych,
  - 3) należy min. 30 % terenu działki zagospodarować zielenią,
  - 4) dopuszcza się liniowe, terenowe, punktowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.

## 2. OBSZAR URBANISTYCZNY "B"

### § 29

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami B-1MN do B- 39MN
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust.1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
3. Uzupełniające przeznaczenie terenów:
  - 1) plan dopuszcza jako uzupełniającą funkcję zabudowy mieszkaniowej usługi wbudowane w zakresie: handlu detalicznego, usług biurowych, usług rekreacji, usług zdrowia i opieki społecznej, innych usług nieuciążliwych
  - 2) elementy infrastruktury technicznej (liniowe, terenowe i kubaturowe) niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem
  - 3) zieleń towarzysząca
4. Na terenach wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) adaptuje się istniejący podział na działki
- 2) dopuszcza się wtórne podziały na działki
- 3) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony dojazd wiążący się z układem dróg, o którym mowa w § 11 Rozdział II
- 4) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone, co najmniej do systemów elektroenergetycznych oraz wodociągowych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych
- 5) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 30 % powierzchni działek przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 50 %
- 6) konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnej działki
- 7) strefą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jest pas wzdłuż dróg publicznych
- 8) w stosunku nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymogi:
  - 8.1. zaleca się sytuowanie budynków równolegle do linii rozgraniczających lub w przypadku kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą ulicy kąta prostego równolegle do bocznej granicy działki
- 9) przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów budowlanych należy zachować wymagania określone w pkt.9, ust. 2-3

### § 30

1. Wyznaczają się tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem B-1MR/MN do B-12MR/MN.
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - 2.1. usługi nieuciążliwe
    - 2.2. liniowe, terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem
    - 2.3. zieleń towarzysząca
2. ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania w/w terenów:
  - 1) przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów budowlanych należy zachować wymagania określone w pkt 7 Rozdział II
  - 2) na poszczególnych działkach budynku mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony dojazd wiążący się z układem dróg, o których mowa w § 11 Rozdział II
  - 3) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone co najmniej do systemów elektroenergetycznych oraz wodociągowych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych
  - 4) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 30% powierzchni działek przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 50% powierzchni działek budowlanych
  - 5) forma architektoniczna obiektów mieszkalnych i mieszkalno-usługowych winna być dostosowana do tradycyjnej architektury regionalnej w nawiązaniu do krajobrazu i otaczającej zabudowy
  - 6) strefą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jest pas wzdłuż dróg publicznych
  - 7) w stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymogi:

- 7.1. zaleca się sytuowanie budynków równolegle do linii rozgraniczających lub w przypadku kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą ulicy kąta prostego równolegle do bocznej granicy działki
- 8) strefą lokalizacji budynków inwentarskich i związanych z obsługą rolniczej przestrzeni produkcyjnej lub budynków produkcyjnych i składowych jest obszar położony na zapleczu strefy mieszkaniowej
- 9) wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej oraz budynków związanych z działalnością gospodarczą nie powinna przekraczać jednej i pół kondygnacji, licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie do okapu dachu
- 10) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w strefie lokalizowania budynków inwentarskich i związanych z obsługą rolniczej przestrzeni produkcyjnej budynków produkcyjnych i składowych
- 11) dopuszcza się realizację budynków usługowych, produkcyjnych, składowych o innych formach wynikających z wymagań technologicznych z warunkiem harmonijnego wpisania ich w krajobraz wiejski

### § 31

1. Wyznacza się tereny działalności gospodarczej B-1PU, B-2PU, B-3PU, B-4PU, B-5PU.
- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - działalność gospodarcza o charakterze rzemieślniczym i produkcyjnym z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej dla właściciela zakładu
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - 2.1. niezbędna infrastruktura techniczna
    - 2.2. zieleń towarzysząca
    - 2.3. zabudowa mieszkaniowa
  - 3) uciążliwość terenu działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki
  - 4) na terenach wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 obowiązuje:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów z funkcją usługowo-produkcyjną i mieszkalną - 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów bez funkcji mieszkalnej - 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe
  - 3) dostosowanie charakteru zabudowy do istniejącej i projektowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej
  - 4) minimalna powierzchnia działki: dla usług bez mieszkań - 1000 m<sup>2</sup>, dla usług z mieszkaniem - 1500 m<sup>2</sup>
  - 5) maksymalny procent powierzchni zabudowy wraz z powierzchniami utwardzonymi 60%, minimalny procent pow. biologicznie czynnej 40%
  - 6) podczyszczanie ścieków deszczowych z zawieszin i substancji ropopochodnych w granicach własnej działki
  - 7) w pasie działek sąsiadujących z terenami mieszkaniowo-usługowymi obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej
3. W pasie działek sąsiadujących z terenami mieszkaniowo-usługowymi zaleca się wprowadzenie zieleni od strony ulicy
4. Działalność produkcyjno-usługowa prowadzona na terenach PU nie może powodować skażenia gruntu i wód podziemnych.

### § 32

1. Wyznacza się tereny gminnej oczyszczalni ścieków oznaczone na rysunku planu symbolem NO.
2. Ustala się obowiązek realizacji oczyszczalni w technologii umożliwiającej utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania w granicach własnej działki.
3. Ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych podłoża gruntowego przed lokalizacją inwestycji.

### § 33

1. Wyznacza się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R, obejmujące tereny upraw polowych.
2. Na terenach rolnych obowiązują następujące zasady gospodarowania:
  - 1) dopuszcza się zabudowę zagrodową na głębokość jednego siedliska pod warunkiem, że działka posiada zapewniony dojazd połączony z drogą publiczną
  - 2) dopuszcza się realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej i związanej z nimi urządzeń oraz dróg dojazdowych do pól.

## 3. OBSZAR URBANISTYCZNY "C"

### § 34

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami C-1MN do C- 37MN.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust.1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Uzupełniające przeznaczenie terenów:
  - 1) plan dopuszcza jako uzupełniającą funkcję zabudowy mieszkaniowej usługi wbudowane w zakresie: handlu detalicznego, usług biurowych, usług rekreacji, usług zdrowia i opieki społecznej, innych usług nieuciążliwych
  - 2) elementy infrastruktury technicznej (liniowe, terenowe i kubaturowe) niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem
  - 3) zieleń towarzysząca.
4. Na terenach wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) adaptuje się istniejący podział na działki,
  - 2) dopuszcza się wtórne podziały na działki,
  - 3) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony dojazd wiążący się z układem dróg, o którym mowa w § 11 Rozdział II,
  - 4) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone, co najmniej do systemów elektroenergetycznych oraz wodociągowych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych,
  - 5) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 30 % powierzchni działek przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 50 % ,
  - 6) konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnej działki,
  - 7) strefą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jest pas wzdłuż dróg publicznych,
  - 8) w stosunku nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymogi:
    - 8.1. zaleca się sytuowanie budynków równoległe do linii rozgraniczających lub w przypadku kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą ulicy kąta prostego równoległe do bocznej granicy działki ,

- 9) przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów budowlanych należy zachować wymagania określone w § 7 Rozdział II.

### § 35

1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem C-MR/MN.
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - 2.1. usługi nieuciążliwe
    - 2.2. liniowe, terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem
    - 2.3. zieleń towarzysząca
2. ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania w/w terenów:
  - 1) przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów budowlanych należy zachować wymagania określone w pkt 7 Rozdział II
  - 2) na poszczególnych działkach budynku mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony dojazd wiążący się z układem dróg, o których mowa w § 11 Rozdział II
  - 3) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone co najmniej do systemów elektroenergetycznych oraz wodociągowych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych
  - 4) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 30% powierzchni działek przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 50% powierzchni działek budowlanych
  - 5) forma architektoniczna obiektów mieszkalnych i mieszkalno-usługowych winna być dostosowana do tradycyjnej architektury regionalnej w nawiązaniu do krajobrazu i otaczającej zabudowy
  - 6) strefą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jest pas wzdłuż dróg publicznych
  - 7) w stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymogi:
    - 7.1. zaleca się sytuowanie budynków równoległe do linii rozgraniczających lub w przypadku kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą ulicy kąta prostego równoległe do bocznej granicy działki
  - 8) strefą lokalizacji budynków inwentarskich i związanych z obsługą rolniczej przestrzeni produkcyjnej lub budynków produkcyjnych i składowych jest obszar położony na zapleczu strefy mieszkaniowej
  - 9) wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej oraz budynków związanych z działalnością gospodarczą nie powinna przekraczać jednej i pół kondygnacji, licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie do okapu dachu
  - 10) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w strefie lokalizowania budynków inwentarskich i związanych z obsługą rolniczej przestrzeni produkcyjnej budynków produkcyjnych i składowych
  - 11) dopuszcza się realizację budynków usługowych, produkcyjnych, składowych o innych formach wynikających z wymagań technologicznych z warunkiem harmonijnego wpisania ich w krajobraz wiejski

### § 36

1. Wyznacza się tereny usług komercyjnych C-Uc, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod:

- 1) usługi administracji C-UcA,
- 2) usługi komercyjne inne C-1Uc, C-2Uc, C-3Uc,
2. Przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) niezbędna infrastruktura techniczna,
  - 2) zieleń towarzysząca.
3. Dopuszcza się budowę, modernizację i rozbudowę obiektów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) nakaz wyposażenia terenów w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) nakaz zapewnienia niezbędnych miejsc parkingowych w granicach terenu,
  - 3) nakaz zagospodarowania zielenią towarzyszącą co najmniej 30 % powierzchni terenu .
5. Nowe obiekty usług, o których mowa w pkt 1, poprzez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych.
6. Ustala się maksymalną wysokość dla obiektów nowoprojektowanych do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe.

### § 37

1. Wyznacza się tereny działalności gospodarczej C-PU.
  - 1) podstawowe przeznaczenie terenu - działalność gospodarcza o charakterze rzemieślniczym i produkcyjnym z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej dla właściciela zakładu,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - 2.1. niezbędna infrastruktura techniczna,
    - 2.2. zieleń towarzysząca,
    - 2.3. zabudowa mieszkaniowa,
  - 3) uciążliwość terenu działalności gospodarczej nie może wykraczać poza granice działki,
  - 4) na terenach wymienionych w ust. 1 adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 obowiązuje:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów z funkcją usługowo-produkcyjną i mieszkalną - 2 kondygnacje plus poddasze użytkowe,
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy dla obiektów bez funkcji mieszkalnej - 1 kondygnacja plus poddasze użytkowe,
  - 3) dostosowanie charakteru zabudowy do istniejącej i projektowanej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej,
  - 4) minimalna powierzchnia działki: dla usług bez mieszkań - 1000 m<sup>2</sup>, dla usług z mieszkaniem - 1500 m<sup>2</sup>,
  - 5) maksymalny procent powierzchni zabudowy wraz z powierzchniami utwardzonymi 60%, minimalny procent pow. biologicznie czynnej 40%,
  - 6) podczyszczanie ścieków deszczowych z zawiesin i substancji ropopochodnych w granicach własnej działki,
  - 7) w pasie działek sąsiadujących z terenami mieszkaniowo-usługowymi obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej.
3. W pasie działek sąsiadujących z terenami mieszkaniowo-usługowymi zaleca się wprowadzenie zieleni od strony ulicy.
4. Działalność produkcyjno-usługowa prowadzona na terenach PU nie może powodować skażenia gruntu i wód podziemnych.

#### § 38

1. Wyznacza się teren istniejącego i projektowanego cmentarza parafii rzymsko-katolickiej oznaczony na rysunku planu symbolem ZCc.
2. Ustala się dla terenów o których mowa w ust. 1 zasady zagospodarowania:
  - 1) adaptacja istniejących terenów cmentarza,
  - 2) ogrodzenie cmentarza nie może przekraczać linii rozgraniczających tereny. Zakaz stosowania elementów prefabrykowanych, betonowych,
  - 3) nakaz zagospodarowania zielenią min. 20% powierzchni terenu,
  - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wyposażeniem cmentarza w niezbędną infrastrukturę techniczną (studnie, śmietniki, stacje transformatorowe),
  - 5) wokół cmentarza wyznacza się 50 m obszary o ograniczonym użytkowaniu, w granicach których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz studzien służących do czerpania wody do picia i na cele gospodarcze.

#### § 39

1. Wyznacza się teren projektowanych parkingów na potrzeby cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem C-KP.
2. Na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się zieleni izolacyjną oraz elementy infrastruktury technicznej jako zagospodarowanie uzupełniające.

#### § 40

1. Wyznacza się teren istniejącego cmentarza zamkniętego żołnierzy Armii Radzieckiej oznaczony na rysunku planu symbolem ZCz.
2. Na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się zieleni parkową jako zagospodarowanie uzupełniające.

#### § 41

1. Wyznacza się tereny istniejących lasów oznaczone na rysunku planu symbolem L.
2. Na terenach lasów obowiązują następujące zasady gospodarowania:
  - 1) nakaz ochrony istniejących lasów,
  - 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,
  - 3) zasady gospodarowania zgodne z przepisami szczególnymi.

#### § 42

1. Wyznacza się tereny projektowanych zalesień oznaczone na rysunku planu symbolem Lz.
2. Na terenach projektowanych zalesień ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z infrastrukturą techniczną.

### **4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO**

#### § 43

1. Ustala się tereny układu komunikacyjnego oznaczone symbolem K przeznaczone do realizacji celów publicznych.
2. Na terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) plan ustala realizację ulic obsługujących każdą działkę budowlaną oraz dojazdów do każdego budynku w ramach indywidualnego zagospodarowania działki, zgodnych z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony przeciwpożarowej,

- 2) w obrębie linii rozgraniczających ulic i dróg obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń technicznych dróg i urządzeń związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu,
  - 3) docelowo ustala się konieczność odprowadzania wód deszczowych z placów, parkingów, dróg i ulic o nawierzchni utwardzonej - po podczyszczeniu - do najbliższego odbiornika. Urządzenia służące do podczyszczania (osadnik) należy uwzględnić w projektach technicznych dróg i ulic jako integralne instalacje służące do zabezpieczenia ich funkcjonowania,
  - 4) ustala się zasadę realizacji wzdłuż jezdni trawników z ew. zielenią krzewiastą,
  - 5) ustala się konieczność wykonania zatok autobusowych w rejonie przystanków.
3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach lokalne przewężenia lub poszerzenia podanych linii rozgraniczających w dostosowaniu do istniejącego zagospodarowania terenu.
4. Usytuowanie jezdni w liniach rozgraniczających dróg i ulic należy ustalić na etapie wykonywania projektów technicznych dróg i ulic przy uwzględnieniu wymogów związanych z usytuowaniem infrastruktury inżynierskiej.

#### § 44

Plan ustala układ ulic i dróg obsługujących tereny wsi Dębe Wielkie wg następującej klasyfikacji funkcjonalnej i oznaczeń na rysunku planu.

1. Ulice (drogi) o znaczeniu ponadlokalnym.
  - 1) wyznacza się następujące parametry techniczne dla drogi krajowej K2 - ulica Warszawska, klasy G, oznaczonej na rysunku planu symbolem KUG ,
    - 1.1. szerokość w liniach rozgraniczających- min. 25 m,
    - 1.2. szerokość jezdni- min. 7,0 plus pobocze utwardzone po obu stronach jezdni szerokości 2,5m oraz ciągi pieszo-jezdne,
    - 1.3. minimalna linia zabudowy - min. 10,0 m w terenach zabudowanych,
    - 1.4. minimalna linia zabudowy - min. 25,0 m poza terenami zabudowanymi,
    - 1.5. dopuszcza się modernizację drogi krajowej K2 (Świecko-Terespol) w granicach istniejącego pasa drogowego zgodnie z koncepcją programowo- przestrzenną uzgodnioną z inwestorem,
    - 1.6. dopuszcza się niewielkie poszerzenia terenu w przypadku modernizacji skrzyżowań zgodnie z opracowaną dokumentacją techniczną,
    - 1.7. zakaz nowoprojektowanych skrzyżowań oraz zjazdów na drogę krajową K2 (Świecko-Terespol),
  - 2) wyznacza się następujące parametry techniczne dla drogi powiatowej 36235 (Dębe Wielkie-Pustelnik) klasy Z oznaczonej na rysunku planu symbolem KUZ,
    - 2.1. szerokość w liniach rozgraniczających- min. 15 m,
    - 2.2. szerokość jezdni- min. 6,0 -7,0 m,
    - 2.3. minimalna linia zabudowy - 8,0 m od krawędzi jezdni w terenach zabudowanych,
    - 2.4. minimalna linia zabudowy - 20,0 m od krawędzi jezdni dla terenów nowoprojektowanych pod zabudowę,
  - 3) wyznacza się następujące parametry techniczne dla drogi powiatowej 36238 (Dębe Wielkie-Górki) klasy Z oznaczonej na rysunku planu symbolem KUZ,
    - 2.1. szerokość w liniach rozgraniczających- min. 15 m,
    - 2.2. szerokość jezdni- min. 5,5 - 6,0 m,
    - 2.3. minimalna linia zabudowy - 8,0 m od krawędzi jezdni w terenach zabudowanych,
    - 2.4. minimalna linia zabudowy - 20,0 m od krawędzi jezdni dla terenów nowoprojektowanych,

- 4) wyznacza się następujące parametry techniczne dla drogi powiatowej 36239 (Dębe Wielkie-Chrośła) klasy L oznaczonej na rysunku planu symbolem KUL,
  - 2.1. szerokość w liniach rozgraniczających- min. 15 m,
  - 2.2. szerokość jezdni- min. 5,5 - 6,0 m,
  - 2.3. minimalna linia zabudowy - 8,0 m od krawędzi jezdni w terenach zabudowanych,
  - 2.4. minimalna linia zabudowy - 20,0 m od krawędzi jezdni dla terenów nowoprojektowanych.
2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KUL jako drogi realizujące powiązania wewnętrzne miejscowości o funkcji lokalnej.
  - 1) ustala się następujące parametry dla drogi lokalnej,
    - 1.1. szerokość w liniach rozgraniczających- min.12,0-15,0 m,
    - 1.2. szerokość jezdni- min. 6,0 m,
    - 1.3. minimalna linia zabudowy - 8,0 m od krawędzi jezdni w terenach zabudowanych,
    - 1.4. minimalna linia zabudowy - 20,0 m od krawędzi jezdni dla terenów nowoprojektowanych.
3. Ustala się drogi oznaczone na rysunku planu symbolem KUD jako wewnętrzne pełniące funkcję dojazdową, obsługują bezpośrednio tereny mieszkaniowe.
  - 1) ustala się następujące parametry techniczne dla dróg dojazdowych,
    - 1.1. szerokość w liniach rozgraniczających- min. 10,0 m,
    - 1.2. szerokość pasa jezdni- min. 6,0 m,
    - 1.3. minimalna linia zabudowy 6,0 m od krawędzi jezdni.
4. Na terenach zabudowanych dopuszcza się nowe lokalizacje w liniach istniejącej zabudowy.
5. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KPJ ciągi pieszo-jezdne.
  - 1) ustala się następujące parametry techniczne dla ciągów pieszo-jezdnych,
    - 1.1. szerokość w liniach rozgraniczających - min. 5,0 m,
    - 1.2. szerokość pasa pieszo-jezdnego 5,0 m,
    - 1.3. linia zabudowy od linii rozgraniczającej - min. 4,0 m.

#### § 45

1. Plan adaptuje tereny kolejowe oznaczone na rysunku symbolem KK w istniejących liniach rozgraniczających wraz z istniejącą infrastrukturą techniczną.
  - 1) dopuszcza się modernizację linii kolejowej z dostosowaniem jej do prędkości pociągów 160 km/h,
  - 2) odległość zabudowy od granicy terenów kolejowych - min. 40 m,

#### § 46

1. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających wyznaczających układ komunikacyjny dopuszcza się :
  - 1) realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach, a także pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy dróg,
  - 2) zmianę linii rozgraniczających dróg i ulic tylko w przypadkach wynikających z technicznych warunków ich urządzania, przy czym zwężenie pasa terenu w liniach rozgraniczających dróg i ulic wymaga uzyskania zgody ich zarządcy.

**Rozdział IV**  
**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 47

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolami w wysokości:

MN	25%	PU	30%
MR/MN	25%	ZP	0%
RO	25%	ZD	25%
UP	0%	ZC	0%
UC	30%	K	0%
P	30%		

Opłata ta będzie pobierana z chwilą sprzedaży nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego.

§ 48


W granicach obszaru objętego uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Dębe Wielkie uchwalony uchwałą Nr XXXI/141/93 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 30 marca 1993r. (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 4 , poz. 76). oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie zatwierdzony uchwałą nr XXXVIII/176/94 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 11 lutego 1994 (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego nr 2 poz. 27 z dnia 30.03.1994r.)


§ 49

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 50

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

  
Przewodniczący Rady Gminy  
Andrzej Wieczorek

RADCA PRAWNY  
  
Andrzej Godziń

