

**UCHWAŁA NR XXII/89/2008
RADY GMINY DĘBE WIELKIE
z dnia 30 maja 2008 rok**

**w sprawie: zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości gminnej Dębe Wielkie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. t.j. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 116, poz. 1203 i Nr 102, poz. 1055, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635) oraz Uchwały Nr XLIX/189/2006 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 18 września 2006r. - w sprawie przystąpienia do zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości gminnej Dębe **Wielkie Rada Gminy Dębe Wielkie uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I
USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU
OBJĘTEGO PLANEM**

**Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1.

1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości gminnej Dębe Wielkie.
2. Granice zmian planu obejmują obszary określone graficznie na rysunkach planu stanowiących załączniki Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 4, Nr 5 do niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:
 - 1) Załączniki: Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 4, Nr 5 - obejmują rysunki planu w skali 1:1000 na urzędowych kopiach map zasadniczych pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego;
 - 2) załącznik Nr 6 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy Dębe Wielkie;
 - 3) załącznik Nr 7 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
4. Zmiana planu jest zgodna ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie uchwalonego uchwałą Nr XII/76/99 z dnia 9 września 1999 roku.

§ 2.

1. Zgodnie z obowiązującym Studium regulacje zawarte w ustaleniach zmiany planu dotyczą:

- 1) sposobu zagospodarowania terenów przeznaczonych w dotychczas obowiązującym planie pod budownictwo jednorodzinne, usługi, komunikację.

§ 3.

1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunkach planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice wsi;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) 1KPJ - ciąg pieszo - jezdny;
- 6) KD (D)- tereny dróg publicznych klasy D;
- 7) KDw - tereny dróg wewnętrznych;
- 8) EN110kV – istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia EN 110 kV;
- 9) EN15kV - istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia EN 15kV;
- 10) EN0,4kV – istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna niskiego napięcia EN 0,4kV;
- 11) odległości ochronne od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia EN110 kV.

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem ustaleń, wydzielone na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi i cyfrowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U/MN - tereny zabudowy usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) Ls - tereny lasów;
- 4) KPJ - tereny ciągu pieszo - jezdny;
- 5) KD (D) - tereny dróg publicznych klasy D.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w § 3 mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 4.

1. Ilekroć w 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 części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości gminnej Dębe Wielkie;
- 3) **rysunki planu** - należy przez to rozumieć rysunki zmiany planu na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 4, Nr 5 do uchwały;
- 4) **ustawie** - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 z 2003r. poz. 717 z późn. zm.);
- 5) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;

- 6) **obszarze objętym planem** - należy przez to rozumieć obszar w granicach planu przedstawionych na rysunku planu;
- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym w zmianie planu przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi i cyfrowymi;
- 8) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę, której parametry, dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wg przepisów odrębnych;
- 9) **maksymalnej powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość stosunku sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków liczoną po zewnętrznym obrysie budynków oraz powierzchni utwardzonej, do powierzchni ogólnej działki określonej w %;
- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny wymiar pionowy (w metrach) mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, nie będący wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych i technicznych, do górnej granicy płaszczyzny stropodachu nad najwyższą kondygnacją lub do najwyższej krawędzi dachu;
- 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 przeznaczenie dopuszczalne na powierzchni nie większej niż 25% terenu, o którym mowa w pkt 11, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 13) **budynku usługowo-mieszkalnym** – należy przez to rozumieć budynek z lokalami użytkowymi (usługi nieuciążliwe) minimum na pierwszej kondygnacji i lokalami mieszkalnymi w pozostałej części budynku;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć tereny, obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe oraz instalacje i urządzenia przeznaczone do działalności usługowej, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, na którym działalność usługowa jest prowadzona oraz nie wywołuje innych oddziaływań niepożądanych, jak drgania, wibracje oddziaływanie zapachowe;
- 15) **uzupełnianiu istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć budowę nowego obiektu budowlanego na działce zabudowanej, a także rozbudowę i nadbudowę obiektów istniejących;
- 16) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 17) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej pokrytą roślinnością kultywowaną: murawami trawiastymi, kwietnikami, drzewami i krzewami ozdobnymi wraz z elementami dekoracyjnymi, jak oczka wodne, ogródki skalne itp.

Rozdział 2 USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 5.

1. Ustala się kształtowanie ładu przestrzennego poprzez następujące elementy zagospodarowania przestrzennego:

- 1) istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem wszelkiego rodzaju usług nieuciążliwych, projektowane tereny usług w zakresie sportu i rekreacji oraz projektowany układ komunikacyjny w zakresie gminnych dróg publicznych;
 - 2) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
 - 3) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, ze szczególnym uwzględnieniem zasad architektonicznych form budynków, z zachowaniem regionalnej skali i charakteru zabudowy.
2. Ustalenia szczegółowe kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu ustalono w dziale II.

§ 6.

1. Ustalenia ogólne dotyczące zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:
- 1) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć:
 - a) powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie;
 - b) zapewnioną dostępność komunikacyjną do każdej działki;
 - c) możliwość sukcesywnego wyposażenia terenów i obiektów w infrastrukturę techniczną.
 - 2) obiekt budowlany należy projektować i remontować w taki sposób, by forma architektoniczna była dostosowana do krajobrazu i otaczającej zabudowy o wysokich walorach architektonicznych;
 - 3) zakaz budowy budynków gospodarczych i garażowych o charakterze tymczasowym oraz prowizorycznym;
 - 4) ustala się obowiązek stosowania od dróg ogrodzeń ażurowych i nie wyższych niż 1,75m;
 - 5) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku nowoprojektowanego układu komunikacyjnego w odległości 5,0m od linii rozgraniczającej z drogą;
 - 6) plan dopuszcza lokalizację budynków na działkach budowlanych w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, w przypadku, gdy rozmiary działki uniemożliwiają inny sposób lokalizacji budynków oraz gdy zachowane są przepisy szczególne;
 - 7) plan ustala powierzchnię nowo - utworzonych działek budowlanych jako minimalną, powstałą po podziale z dopuszczalnym zmniejszeniem nie większym niż 5% w wyniku zaistniałych uwarunkowań terenowych;
 - 8) parametry działek określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek budowlanych powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działki budowlanej lecz poprawa istniejącego zagospodarowania.

Rozdział 3 USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§ 7.

1. W zakresie ochrony zieleni:
- 1) ustala się zachowanie i ochronę drzew wartościowych pod względem przyrodniczym lub krajobrazowym. Dopuszcza się możliwość wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową;

§ 8.

1. W zakresie usuwania odpadów:

- 1) ustala się unieszkodliwianie wszelkich odpadów poza obszarem objętym planem oraz powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów realizowaną przez wyspecjalizowany podmiot;
- 2) ustala się zapewnienie na każdej działce budowlanej warunków do wstępnej segregacji odpadów;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń do zbierania lub segregacji odpadów (kosze, pojemniki) na terenach dróg.

§ 9.

W zakresie ochrony przed hałasem tereny MN oraz U/MN traktuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

§ 10.

W zakresie ochrony powierzchni ziemi zakazuje się prowadzenia robót ziemnych, które mogłyby powodować trwałe lub okresowe zalewanie wodami opadowymi działek sąsiednich lub wywoływać osuwanie się gruntu.

§ 11.

1. W zakresie ochrony wód ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania zanieczyszczonych wód i ścieków do wód powierzchniowych i gruntu z wyłączeniem zrzutów o ustawowe pozwolenie wodno-prawne;
- 2) zachowanie niezabudowanych pasów o szerokości min 5,0m od krawędzi cieków, w celu umożliwienia zarządcy prowadzenia robót remontowych i konserwacji oraz w celu stworzenia ochrony biologicznej.

Rozdział 4

USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 12.

Na terenach objętych granicami planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego oraz obiekty kultury współczesnej.

Rozdział 5

USTALENIA DOTYCZĄCE PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 13.

Na terenach objętych granicami planu nie występują tereny przestrzeni publicznych.

Rozdział 6

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE

§ 14.

Na terenie opracowania nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7

USTALENIA DOTYCZĄCE SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 15.

1. Adaptuje się istniejące scalenia i podziały na działki budowlane.
2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału terenów na nowe działki budowlane:
 - 1) wydzielona działka budowlana musi umożliwiać funkcjonalne jej zagospodarowanie, a w szczególności zapewniać:
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) usytuowanie budynków i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) możliwość przyłączenia budynków do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej,
 - d) niezbędną powierzchnię parkingową.
 - 2) minimalna szerokość nowo-wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych – min. 5,0 m;
 - 3) dopuszcza się podziały wtórne istniejących działek budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) wydzielenie nowych działek budowlanych oraz wtórne podziały działek istniejących przylegających do dróg publicznych wymagają równoczesnego wydzielenia części pasa drogowego do szerokości określonych w § 17;
 - 5) działki i zespoły działek, których kształt lub wielkość uniemożliwia zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu należy scalić lub połączyć i wtórnie podzielić.
3. Ustala się następujące parametry dla wydzielenia nowych działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki przylegająca do drogi:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – min. 18,0m ±10%,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – min. 12,0m±20%,
 - c) dla zabudowy szeregowej – min. 10,0m±20%,
 - 2) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę:
 - a) mieszkaniową, usługową i mieszkaniowo-usługową:
 - wolnostojącą – min. 600 m²,
 - bliźniaczą – min. 500 m²,
 - szeregową – min 400m²
 - 3) ustala się kąt 90° położenia granic nowo-wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego.
 4. Do lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach innych niż ustalone w ust. 3 pkt 1,2.
 5. Dopuszcza się inny podział nieruchomości pod warunkiem, że proponowany przez wnioskodawcę podział nieruchomości nie narusza przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem, a więc po zatwierdzeniu podziału nieruchomości stwarza hipoteczną możliwość realizacji celu i przeznaczenia terenu określonego planem.

Rozdział 8

USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 16.

1. Ustala się podstawowy układ komunikacyjny, który w obrębie planu tworzyć będą drogi oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) KD(D) – drogi publiczne klasy D ;
- 2) KDw – drogi wewnętrzne;
- 3) KPJ – ciągi pieszo-jezdne.

§ 17.

1. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KD(D);

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10,0 m;
- 2) szerokość jezdni – min. 6,0 m;
- 3) dopuszcza się szerokość pasa drogowego wg stanu istniejącego w terenach istniejącej zabudowy.

2. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDw;

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 8,0 m;
- 2) szerokość jezdni – min. 5,5 m;
- 3) dopuszcza się szerokość pasa drogowego wg stanu istniejącego w terenach istniejącej zabudowy.

3. Ustala się następujące parametry techniczne dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu - załącznik Nr 4 - symbolem 1KPJ;

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 10,0 m;
- 2) szerokość jezdni – min. 6,0 m;

4. Dopuszcza się parametry techniczne dla ciągów pieszo-jezdnymi min 5,0m.

5. Ustala się minimalne wartości wskaźników miejsc parkingowych dla nowej zabudowy :

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca;
- 2) obiekty usługowe na 100m² powierzchni użytkowej – 3 miejsca;
- 3) dla 20 osób zatrudnionych – 10 miejsc;
- 4) dopuszcza się inne wskaźniki miejsc parkingowych po przeprowadzeniu indywidualnej analizy funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 5) jeżeli ze względu na rozmiary działki przeznaczonej pod zabudowę usługową lub mieszkaniowo-usługową, nie jest możliwe urządzenie miejsc parkingowych na jej terenie, dopuszcza się korzystanie z urządzonych miejsc parkingowych ulic oraz z parkingów ogólnodostępnych.

Rozdział 9

USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 18.

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej w granicach określonych dla terenów określonych w załącznikach Nr 1, Nr 2, Nr 3 :

- 1) zaopatrzenie w wodę z projektowanej stacji ujęcia wody zlokalizowanej na terenie miejscowości Dębe Wielkie;
- 2) gromadzenie ścieków komunalnych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalniach i wywóz do gminnej oczyszczalni ścieków;

- 3) odprowadzanie wód opadowych z dróg o nawierzchni utwardzonej poprzez rowy przydrożne do lokalnych cieków, z pozostałych dróg oraz terenów mieszkaniowych do gruntu,
- 4) usuwanie odpadów komunalnych po wstępnej segregacji w miejscu powstawania, poza obszar objęty planem oraz powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów realizowaną przez wyspecjalizowany podmiot.
- 5) ogrzewanie budynków i podgrzewanie wody z zastosowaniem urządzeń indywidualnych w poszczególnych obiektach, z preferencją ekologicznych źródeł energii; urządzenia grzewcze nie mogą powodować uciążliwości dla otoczenia (zwłaszcza zadymienia lub oddziaływania zapachowego) oraz muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych, w tym z zakresu ochrony środowiska.

2. Na terenach zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę ustala się realizację sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. W przypadku braku możliwości dostosowania linii rozgraniczających dróg do potrzeb prowadzenia docelowej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej dopuszcza się prowadzenie części infrastruktury przez tereny działek, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.

4. Plan dopuszcza, przy spełnieniu odpowiednich wymagań określonych w przepisach odrębnych:

- 1) korekty tras projektowanego uzbrojenia na etapie projektów budowlanych;
- 2) sytuowanie sieci gazowej w projektach budowlanych na terenie przeznaczonym pod zabudowę;
- 3) lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych określonych w dokumentacjach technicznych wiejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 4) stosowanie indywidualnych urządzeń infrastruktury na wszystkich terenach przewidzianych pod zabudowę pod warunkiem, że nie będą one powodowały uciążliwości lub przekroczenia wymaganych standardów jakości środowiska.

§ 19.

1. Ustala się warunki techniczne w zakresie zaopatrzenia przedmiotowego terenu w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Przy projektowaniu i budowie sieci gazowej należy uwzględnić warunki geologiczne, hydrogeologiczne, wymagania ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska.
3. Sieć gazowa powinna być projektowana i budowana zgodnie z przepisami prawa w sposób zapewniający jej bezpieczną eksploatację oraz dostawę paliwa gazowego w ilościach wynikających z bieżącego i planowanego zapotrzebowania
4. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się przebieg trasy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych
6. Linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu.

Rozdział 10 USTALENIA W ZAKRESIE ELEKTROENERGETYKI

§ 20.

1. Ustala się zasadę zaopatrzenia terenów wymienionych w załącznikach Nr 1, Nr 2, Nr 3 i Nr 5 w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach

odrębnych:

2. W związku z ust. 1 ustala się następujące zasady dla terenów objętych rysunkiem planu - **załącznik Nr 1**:
 - 1) budowę i rozbudowę systemu linii niskiego napięcia (EN0,4) umożliwiającą zasilenie wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną;
 - 2) przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia (EN15) i niskiego napięcia (EN0,4) w celu dostosowania ich do zwiększonego obciążenia oraz do planowanego zagospodarowania terenu w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci dystrybucyjnych, zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 3) budowę sieci oświetlenia ulicznego.

3. Ustala się następujące zasady budowy, rozbudowy i przebudowy linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV;

- 1) lokalizacja linii pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg za zgodą ich zarządców oraz w innych terenach udostępnionych prawnie i komunikacyjnie służbom technicznym operatora;
- 2) budowę linii napowietrznych, a także linii kablowych, jeżeli dopuszczają je techniczne warunki wydane przez operatora sieci dystrybucyjnych;

4. Na rysunku planu - **załącznik Nr 1** - określa się trasę linii średniego napięcia oraz projektowane trasy linii niskiego napięcia;

5 Ustala się zasadę umożliwiającą dokonywania na etapie sporządzania projektów budowlanych zmian tras linii oraz lokalizację dodatkowych linii nie określonych na rysunku planu, zgodnie z zasadami wymienionymi w ust. 3.

§ 21.

1. W związku z § 20 ust. 1 ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną terenów objętych rysunkiem planu **załącznik Nr 2**.

- 1) budowę stacji trafo 15/0,4 kV oznaczonej na rysunku planu symbolem EE wraz z zasilającą ją linią średniego napięcia 15kV oznaczoną na rysunku planu symbolem EN15;
- 2) budowę i rozbudowę systemu linii niskiego napięcia (EN0,4) umożliwiającą zasilenie wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 3) adaptację, remonty i przebudowę istniejących urządzeń elektroenergetycznych średniego napięcia i niskiego napięcia w celu dostosowania ich do zwiększonego obciążenia oraz do planowanego zagospodarowania terenu, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci dystrybucyjnych, zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) adaptację i rozbudowę sieci oświetlenia ulicznego ;

2. Ustala się następujące zasady adaptacji, budowy, rozbudowy sieci elektroenergetycznych SN 15kV i nN 0,4kV;

- 1) lokalizacja linii SN stacji trafo 15/04 kV linii nN pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg za zgodą ich zarządców oraz w innych terenach udostępnionych prawnie i komunikacyjnie służbom technicznym operatora;
- 2) budowę na wspólnych słupach napowietrznych linii SN i nN, oraz stacji trafo 15/0,4kV w przelocie linii napowietrznych SN, a także linii kablowych, jeżeli dopuszczają je techniczne warunki wydane przez operatora sieci dystrybucyjnych.

3. Na rysunku planu – **załącznik Nr 2** - określa się istniejące i projektowane trasy linii średniego napięcia, niskiego napięcia oraz lokalizację projektowanej stacji trafo 15/0,4 kV;

4. Ustala się zasadę umożliwiającą dokonanie na etapie sporządzania projektów

budowlanych urządzeń dokonywanie korekt tras linii i lokalizacji stacji trafo oraz lokalizację dodatkowych linii i stacji trafo 15/0,4 nie określonych na rysunku planu, zgodnie z zasadami wymienionymi w ust. 2.

§ 22.

1. W związku z § 20 ust. 1 ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną terenów objętych rysunkiem planu - **załącznik Nr 3**;
- 1) budowę linii średniego napięcia oznaczonej na rysunku planu symbolem EN 15;
 - 2) budowę i rozbudowę systemu linii niskiego napięcia (EN0,4) umożliwiających zasilenie obiektów wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną;
 - 3) adaptację, remonty i przebudowę istniejących urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia w celu dostosowania ich do zwiększonego obciążenia oraz do planowanego zagospodarowania terenu, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci dystrybucyjnych, zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 4) adaptację i rozbudowę sieci oświetlenia ulicznego.

2. Ustala się następujące zasady adaptacji, budowy i rozbudowy urządzeń średniego i niskiego napięcia tj.:

- 1) lokalizacja linii SN, stacji trafo 15/04 kV linii nN pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg za zgodą ich zarządców oraz w innych terenach udostępnionych prawnie i komunikacyjnie służbom technicznym operatora;
- 2) budowę na wspólnych słupach napowietrznych linii SN i nN oraz stacji trafo 15/0,4kV w przelocie linii napowietrznych SN, a także linii kablowych, jeżeli dopuszczają je techniczne warunki wydane przez operatora sieci dystrybucyjnych;

3. Na rysunku planu - **załącznik Nr 3** - określa się projektowane linii średniego napięcia, ważniejsze istniejące i projektowane linie niskiego napięcia oraz lokalizację istniejącej stacji trafo 15/0,4 kV oznaczonej symbolem EE;

4. Ustala się zasadę umożliwiającą dokonanie na etapie sporządzania projektów budowlanych korekt tras linii oraz lokalizację dodatkowych linii i stacji trafo 15/0,4 kV nie określonych na rysunku planu, zgodnie z zasadami wymienionymi w ust. 2;

5. Plan ustala zasadę ochrony ludzi i środowiska naturalnego przed szkodliwym promieniowaniem elektromagnetycznym, występującym w pobliżu przebiegającej przez teren objęty niniejszym planem napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV po 19m od osi linii w obydwie strony.

6. W celu realizacji w/w zasady ustala się wskaźnikowe odległości ochronne wynoszące po 19 m od osi linii w obydwie jej strony.

7. Każda lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 19m od osi linii musi być indywidualnie rozpatrywana i ustalana pod kątem zgodności z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym;

8. Plan adaptuje wymienioną w ust. 6 linię wysokim napięcia 110 kV ustalając jednocześnie zasadę umożliwiającą dokonanie remontu tej linii – pod warunkiem nie zwiększenia odległości ochronnych ustalonych w ust. 7.

§ 23.

1. Plan dopuszcza w granicach planu następującą zasadę lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych w terenie oznaczonym na rysunku planu - **załącznik Nr 5**:
- 1) urządzeń elektroenergetycznych służących obsłudze drogi (oświetlenie drogowe) oraz lokalizację urządzeń służących zaopatrzeniu terenów sąsiadujących z terenem w energię elektryczną za zgodą zarządcy drogi;

- 2) lokalizację lokalnych sieci telekomunikacyjnych i teleinformatycznych, za zgodą zarządcy drogi;
2. Na rysunku planu - **załącznik Nr 5** - określa się postulowaną trasę elektroenergetycznej linii niskiego napięcia 0,4kV, oznaczoną symbolem EN0,4, realizującej funkcję linii oświetleniowej i abonenckiej.
3. Trasy linii telekomunikacyjnej i teleinformatycznej określone zostaną na etapie projektu budowlanego;
4. Ustala się zasadę umożliwiającą korektę trasy linii, o której mowa w ust. 2.

§ 24.

Ustala się przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora elektroenergetycznego systemu dystrybucyjnego, według zasad zawartych w przepisach odrębnych.

§ 25.

Ustala się zasadę umożliwiającą budowę lokalnych, małych źródeł energii elektrycznej wykorzystującej do jej produkcji zasoby energii odnawialne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26.

1. Ustala się wyposażenie wszystkich terenów budowlanych wyznaczonych niniejszym planem w sieci i urządzenia telekomunikacyjne i teleinformatyczne.
2. W związku z ust. 1 ustala się:
 - 1) adaptację istniejących sieci i urządzeń;
 - 2) lokalizację nowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Ustala się lokalizację sieci i urządzeń, o których mowa w ust. 1 w liniach rozgraniczających ulic za zgodą ich zarządców;
4. W przypadku braku możliwości sytuowania jak w ust. 3 dopuszcza się ich lokalizację w innych terenach udostępnionych prawnie i komunikacyjnie operatorowi systemu;
5. Trasy i lokalizację sieci i urządzeń, o których mowa w ust. 1 ustalone zostaną w projektach budowlanych.

DZIAŁ II

PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

Rozdział 1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ OKREŚLONE W ZAŁĄCZNIKU NR 1 DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY

§ 27.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami : **1MN; 2MN.**
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o którym mowa w ust. 1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Przeznaczeniem uzupełniającym są:
 - 1) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynek mieszkalny lub budynek gospodarczy;
 - 2) budynki garażowe i gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu;
 - 3) obiekty infrastruktury technicznej (liniowe, punktowe i kubaturowe) niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
 - 4) zieleni urządzone.
4. Na terenach wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu.
 - 1) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 50% powierzchni działki;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 25% powierzchni działki;
 - 3) minimalna ilość miejsc parkingowych wg ustaleń zawartych w dziale I rozdziale 8 § 17 ust.5;
5. W stosunku do zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku wyznaczania nowych ciągów komunikacyjnych 5,0m od linii rozgraniczającej z drogą lub ciągiem pieszo-jezdnym,
 - 2) max wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej – do 12,0m,
 - mieszkaniowo-usługowej – do 12,0m,
 - garażowej – do 6,0m,
 - gospodarczej – do 7,0m,
 - 3) kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych (25÷40)° do ±20%, dachy dwuspadowe lub wielospadowe dominujące w bryle budynku, główną kalenicą usytuowane równoległe bądź prostopadłe do drogi z której następuje główny wjazd lub wejście na działkę;
 - 4) kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków gospodarczych i garażowych dla dachów dwu i wielospadowych (15÷30)° do ±20%, dla dachów jednospadowych ze spadkiem na własną działkę 20° do ±10%;
 - 5) preferowane ogrodzenie ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w części frontowej działki.

§ 28.

Obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami w dziale I rozdział 8 § 17.

§ 29.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i elektroenergetyki w dziale I rozdział 9 i 10.

Rozdział 2 TERENY ZABUDOWY USŁUG I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ OKREŚLONE W ZAŁĄCZNIKU NR 2 DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY

§ 30.

1. Ustala się tereny usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem : **U/MN**.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o którym mowa w ust. 1 jest zabudowa usługowa w zakresie usług sportu i rekreacji oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Przeznaczeniem uzupełniającym są:
 - 1) obiekty infrastruktury technicznej (liniowe, punktowe i kubaturowe) niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem,
 - 2) zieleni urządzonej;
 - 3) budynki gospodarcze i garażowe;
 - 4) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki;
 - 5) na terenach U/MN plan wyklucza lokalizację usług uciążliwych, obiektów i urządzeń których uciążliwość wykracza poza teren lokalizacji;
4. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu.
 - 1) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony dojazd zgodnie z przepisami odrębnymi, wiążący się z układem dróg publicznych;
 - 2) działki przeznaczone pod zabudowę winny być przyłączone co najmniej do systemów elektroenergetycznych oraz wodociągowych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
 - 3) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 50% powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 25% powierzchni działki;
 - 5) minimalna ilość miejsc parkingowych wg ustaleń zawartych w dziale I rozdziale 8 § 17 ust.5;
 - 6) strefą lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jest pas wzdłuż dróg publicznych oraz nowo wydzielanych ciągów komunikacyjnych (dróg wewnętrznych);
 - 7) w stosunku do zabudowy ustala się następujące wymogi;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu lub 5,0m od linii rozgraniczającej z nowoprojektowaną drogą lub ciągiem pieszo-jezdnym;
 - a) max wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – do 12,0m,
 - garażowej – do 6,0m,
 - gospodarczo-usługowej - do 7,0m,

- gospodarczej – do 7,0m,
- b) kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych (25÷40)° do ±20%, dachy dwuspadowe lub wielospadowe dominujące w bryle budynku, główną kalenicą usytuowane równolegle bądź prostopadle do drogi z której następuje główny wjazd lub wejście na działkę;
- c) kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków gospodarczych i garażowych dla dachów dwu i wielospadowych (15÷30)° do ±20%, dla dachów jednospadowych ze spadkiem na własną działkę 20° do ±10%;
- d) preferowane ogrodzenie ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w części frontowej działki.

§ 31.

Obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami planu.

§ 32.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i elektroenergetyki w dziale I rozdział 9 i 10.

Rozdział 3 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ OKREŚLONE W ZAŁĄCZNIKU NR 3 DO NINIEJSZEJ UCHWAŁY

§ 33.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1 MN ; 2MN**.
2. Przeznaczeniem uzupełniającym są:
 - 1) usługi nieuciążliwe wbudowane w budynki;
 - 2) budynki garażowe i gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu;
 - 3) obiekty infrastruktury technicznej (liniowe, punktowe i kubaturowe) niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;
 - 4) zieleni urządzona.
3. Na terenach wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu.
 - 1) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 50% powierzchni działki;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 25% powierzchni działki;
 - 3) minimalna ilość miejsc parkingowych wg ustaleń zawartych w dziale I rozdziale 8 § 17 ust.5;
4. W stosunku do zabudowy ustala się następujące wymagania:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w przypadku wyznaczania nowych ciągów komunikacyjnych 5,0m od linii rozgraniczającej z drogą lub ciągiem pieszo-jezdnym;
 - 2) max wysokość zabudowy:
 - mieszkaniowej – do 12,0m,
 - mieszkaniowo-usługowej –do 12,0m,
 - garażowej – do 6,0m,
 - gospodarczo-usługowej – do 7,0m,
 - gospodarczej - do 7,0m,
 - 3) kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-

usługowych (25÷40)° do ±20%, dachy dwuspadowe lub wielospadowe dominujące w bryle budynku, główną kalenicą usytuowane równoległe bądź prostopadle do drogi z której następuje główny wjazd lub wejście na działkę;

- 4) kąt nachylenia połączy dachowych dla budynków gospodarczych i garażowych dla dachów dwu i wielospadowych (15÷30)° do ±20%, dla dachów jednospadowych ze spadkiem na własną działkę 20° do ±10%;
- 5) preferowane ogrodzenie ażurowe, wykonane z elementów metalowych lub drewnianych, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w części frontowej działki.

§ 34.

1. Ustala się teren istniejącego lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Ls**.
2. Na terenie lasu obowiązują następujące zasady gospodarowania:
 - 1) nakaz ochrony istniejącego lasu;
 - 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;
 - 3) zasady gospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 35.

Obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami planu.

§ 36.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i elektroenergetyki w dziale I rozdział 9 i 10.

Rozdział 4

TERENY DRÓG OKREŚLONE W ZAŁĄCZNIKU NR 1, NR 2, NR 3, NR 4, NR 5

§ 37.

1. Ustala się tereny istniejących i projektowanych dróg określone na rysunkach planu symbolami: KD(D), KDw i 1KPJ;
2. Ustala się możliwość wyznaczania i kształtowania w zależności od potrzeb nowych terenów dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych w trakcie realizacji planu zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami niniejszego planu;
3. Podstawowym przeznaczeniem terenów o których mowa w ust. 1 jest obsługa komunikacyjna terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oraz zabudowy usługowej;
4. Przeznaczeniem uzupełniającym są:
 - 1) obiekty infrastruktury technicznej (liniowe i punktowe) niezbędne do obsługi terenów budowlanych.
5. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji ustala się zasady zagospodarowania wg działu I rozdział 8.


Przewodniczący Rady Gminy
Andrzej Wiczołek

DZIAŁ III USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 38.

1. Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania terenu:
- 1) tereny, których przeznaczenie jest zmienione przez ustalenia planu, mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
 - 2) do czasu zrealizowania sieci wodociągowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się korzystanie ze studni indywidualnych na własnych działkach;
 - 3) do czasu zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na własnych działkach i ich wywóz do oczyszczalni ścieków taborem asenizacyjnym, z zastosowaniem przepisów szczególnych z zakresu ochrony wód.

§ 39.

Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 25%.

§ 40.

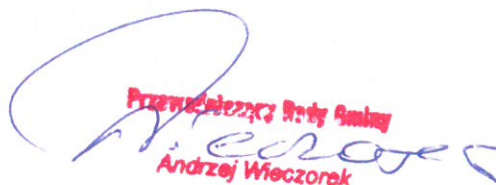
W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą zgodnie z załącznikami Nr 1, Nr 2, Nr 3, Nr 4, Nr 5 tracą moc ustalenia planu przyjętego uchwałą Nr X/38/03 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 sierpnia 2003r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miejscowości Dębe Wielkie (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 1 października 2003r. nr 254 poz. 6729).

§ 41.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębe Wielkie.

§ 42.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega ogłoszeniu na stronie internetowej.


Przewodniczący Rady Gminy
Andrzej Wieczorek