



WOJEWODA MAZOWIECKI

WNP-I.4131.156.2018.AK

Warszawa, 9 października 2018 r.

p. M. Bogalac
16.10.2018
E. M. S. P.
p. R. G. G.
16.10.2018
E. M. S. P.
Rada Gminy Dębe Wielkie
ul. Strażacka 3
05 – 311 Dębe Wielkie

Urząd Gminy Dębe Wielkie
WPEŁNYŁO
15.10.2018
Nr. 4349/2018
Podpis. DOSTARZONA
POCZTA
Podpis.

Rozstrzygnięcie nadzorcze

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432)

stwierdzam nieważność

uchwały Nr SR.XLV.0007.405.2018 Rady Gminy Dębe Wielkie z 13 września 2018 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie, w rejonie ulic: Leśnej, Pustelnickiej, Pogodnej, Strażackiej, Krótkiej, Szkolnej, Kościelnej, Złotej i Braci Tabiszewskich” w zakresie części tekstowej oraz graficznej planu w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 3U.

Uzasadnienie

Na sesji w dniu 13 września 2018 r. Rada Gminy Dębe Wielkie podjęła uchwałę Nr SR.XLV.0007.405.2018 „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie, w rejonie ulic: Leśnej, Pustelnickiej, Pogodnej, Strażackiej, Krótkiej, Szkolnej, Kościelnej, Złotej i Braci Tabiszewskich”.

Uchwałę tę podjęto na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 20 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), zwanej dalej „ustawą o p.z.p.”.

Stosownie do zapisów art. 14 ust. 8 pkt 5 ustawy o p.z.p., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego uchwalanym przez organ stanowiący gminy, tj. radę gminy. Artykuł 94 Konstytucji RP stanowi, iż organy samorządu terytorialnego oraz terenowe organy administracji rządowej, na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie, ustanawiają akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze działania tych organów, a zasady i tryb wydawania aktów prawa miejscowego określa ustawa. W przypadku aktów prawa miejscowego z zakresu planowania przestrzennego, tj. w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, regulację zasad i trybu ich sporządzania określa ustawa o p.z.p.

Z dyspozycji art. 3 ust. 1 ustawy o p.z.p., wynika, że kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe oraz mając

na uwadze dyspozycję art. 20 ust. 2 ustawy o p.z.p., kontrola organu nadzoru w tym przedmiocie nie dotyczy celowości czy słuszności dokonywanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rozstrzygnięć, lecz ogranicza się jedynie do badania zgodności z prawem podejmowanych uchwał, a zwłaszcza przestrzegania zasad planowania przestrzennego oraz, określonej ustawą, procedury planistycznej.

Zgodnie z treścią art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w całości lub w części stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie.

Zasady sporządzania aktu planistycznego dotyczą problematyki merytorycznej, która związana jest ze sporządzeniem aktu planistycznego, a więc jego zawartością (część tekstowa, graficzna). Zawartość aktu planistycznego określona została w art. 15 ustawy o p.z.p.

Z kolei tryb uchwalenia planu, określony w art. 17 ustawy o p.z.p., odnosi się do kolejno podejmowanych czynności planistycznych, określonych przepisami ustawy, gwarantujących możliwość udziału zainteresowanych podmiotów w procesie planowania (poprzez składanie wniosków i uwag) i pośrednio do kontroli legalności przyjmowanych rozwiązań w granicach uzyskiwanych opinii i uzgodnień.

Organ nadzoru zobowiązany jest do badania zgodności uchwały ze stanem prawnym obowiązującym w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały i w przypadku stwierdzenia naruszenia prawa, do podjęcia interwencji, stosownej do posiadanych kompetencji w tym zakresie.

Dokonując analizy przedmiotowej uchwały stwierdzono, że narusza ona ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dębe Wielkie przyjętego uchwałą Nr XLIII/211/2009 Rady Gminy Dębe Wielkie z 29 grudnia 2009 r. wraz z późniejszymi zmianami, zwanego dalej „*Studium*”.

Wiążący charakter studium wynika z przepisu art. 9 ust. 4 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”, ale również z przepisu art. 15 ust. 1 zd. 1 ustawy o p.z.p., w brzmieniu: „*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.*” oraz art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., w myśl którego plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Szczególny charakter studium i jego znaczenie w procesie planistycznym podkreśla ustawodawca w art. 27 ustawy o p.z.p. stanowiąc, iż zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane. Jednocześnie, stosownie do art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p. istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. Skoro zarówno plan miejscowy, jak i studium składają się z części tekstowej i graficznej, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, to w celu zbadania czy ustalenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń studium konieczne jest nie tylko porównanie części graficznej (rysunku) planu i studium, ale również tekstu planu z tekstem studium. Zakres i sposób tego związania uzależniony jest od ustaleń zawartych w studium, od zakresu i szczegółowości ustaleń w części tekstowej, a także stopnia powiązania części tekstowej z częścią graficzną. Zawsze jednak – niezależnie od zawartości części tekstowej i części graficznej studium – podstawę stwierdzenia, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium, w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy o p.z.p., stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i studium.

Istotnym wydaje się fakt, iż w studium nie tylko dokonuje się kwalifikacji poszczególnych obszarów gminy i ich przeznaczenia, ale również określa się m.in. minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, co wynika wprost z § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233). Choć studium nie ma mocy aktu powszechnie obowiązującego, nie jest aktem prawa miejscowego, to jako akt planistyczny określa politykę przestrzenną gminy i bezwzględnie wiąże organy gminy przy sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Przedstawione stanowisko potwierdza orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego: „*Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, którego ustalenia muszą być zgodne z ustaleniami studium*” (wyrok NSA z 8 czerwca 2011 r., sygn. akt I OSK 481/11, LEX nr 862582).

Określone obszary gminy mogą być zatem przeznaczone w planie miejscowym pod zabudowę lub funkcję danego rodzaju, jeśli wcześniej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gmina wskaże te obszary, jako przewidziane pod taką zabudowę lub taką funkcję. **Podobnie należy traktować ustalone w studium minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne. Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją zapisów studium.** W ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego gmina może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów gminy, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. **Ustalone w studium minimalne i maksymalne parametry i wskaźniki urbanistyczne, również wiążą organy gminy przy sporządzaniu planu miejscowego, zaś zmiana tych parametrów może zostać dokonana jedynie poprzez zmianę ustaleń studium.**

W ocenie organu nadzoru, określenie innego przeznaczenia terenu, czy też ustalenie innych wskaźników zagospodarowania terenu lub parametrów kształtowania zabudowy (tzw. parametrów urbanistycznych) w planie miejscowym niż w studium, należy zakwalifikować, jako istotne naruszenie zasad sporządzenia planu miejscowego, co stanowi przesłankę do stwierdzenia jego nieważności w całości lub części (poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru podzielił, m.in. Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 12 lutego 2013 r., sygn. akt II OSK 2460/12).

Analiza rysunku Studium, określającego kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz tekstu Studium prowadzi do wniosku, iż wbrew opisanej powyżej zasadzie, ustalenia planu odnoszące się do terenu oznaczonego symbolem 3U, pozostają w sprzeczności z ustaleniami Studium w zakresie określonych w nim wskaźników urbanistycznych.

Zgodnie z częścią graficzną Studium przedstawiającą kierunki zagospodarowania przestrzennego, teren oznaczony w planie miejscowym symbolem 3U w Studium znajduje się w obszarze terenów oznaczonych symbolem MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, dla których określono „*Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 %*” (vide str. 58 ujednoliconej wersji tekstu Studium), tymczasem z ustaleń zawartych w § 17 pkt 5 lit. d tირet drugi uchwały wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 3U, został określony na poziomie **20%**.

Tym samym ustalenia dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 3U, zawarte w § 17 pkt 5 lit. d tირet drugi uchwały, stoją w ewidentnej sprzeczności z ustaleniami studium. Wskazać przy tym należy, iż z przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. wynika, że określenie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, jest obligatoryjnym elementem ustaleń planu miejscowego, co oznacza, iż zgodnie z wolą ustawodawcy nie może pozostać w obrocie prawnym uchwała bez minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

Wskazane powyżej ustalenia stanowią o naruszeniu przez plan miejscowy, ustaleń części tekstowej Studium, w zakresie powierzchni biologicznie czynnej co stanowi o naruszeniu art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1, w związku z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p. oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Powyższe stanowi o istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego. Tym samym niezbędne jest stwierdzenie nieważności ustaleń części tekstowej oraz graficznej planu w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 3U.

Poglądy zbieżne ze stanowiskiem organu nadzoru, w zakresie zgodności planu miejscowego ze studium podzielono m.in. w prawomocnych orzeczeniach Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia:

- 26 maja 2015 r., w sprawie sygn. akt II OSK 1353/14;
- 23 czerwca 2014 r., w sprawie sygn. akt II OSK 3154/13;
- 12 czerwca 2014 r., w sprawie sygn. akt II OSK 66/13;
- 15 stycznia 2013 r., w sprawie sygn. akt II OSK 2236/12;
- 16 listopada 2010 r., w sprawie sygn. akt II OSK 1904/10.

Organ nadzoru nie może uwzględnić stanowiska Wójta Gminy Dębe Wielkie wyrażonego w piśmie znak: SR.6721.2.6.2018 z 5 października 2018 r., stanowiącego odpowiedź na zawiadomienie o wszczęciu postępowania nadzorczego z 28 września 2018 r., znak: WNP-I.4131.156.2018.AK, w którym wyjaśniono, iż w Studium „*Dopuszcza się wyznaczenie innych wskaźników, jeżeli wynika to ze szczegółowej analizy terenu przy zachowaniu przepisów odrębnych*” oraz „*Za przyjęciem takiego rozwiązania przemawia kilka względów (...). Pierwszy z nich wynika z położenia działki nr 100 – bezpośrednio wzdłuż terenów kolejowych, drugi z jej cech geometrycznych – ma ona kształt trójkąta, trzeci zaś to implikacje wynikające z planowanego sposobu jej zagospodarowania – usługi publiczne oraz miejsca do parkowania dla podróżnych.*”.

W niniejszej sprawie, w dokumentacji planistycznej nie ma szczegółowej analizy terenu 3U, który wskazywałby na możliwość zastosowania odstępstw od minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonej w Studium. Ponadto wskazać należy, iż przedmiotowy teren jest terenem niezagospodarowanym, zaś żadne przepisy odrębne nie regulują kwestii związanych z wyznaczeniem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Dodatkowo z prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego (sporządzonej w kwietniu 2018 r.) wynika, iż dla terenów 3U i 4U obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: „(...) 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 %,”(strona 14 prognozy), co oznacza, iż na etapie prowadzenia prac planistycznych, a także w czasie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, nie przeprowadzono szczegółowej analizy terenu 3U pod kątem wyznaczenia innych wskaźników zagospodarowania niż te które wynikają ze Studium.

Biorąc powyższe pod uwagę, w przypadku konieczności zastosowania w planie miejscowym zmiany wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej określonego w Studium, z powodów uwarunkowań występujących w terenie, o których mowa w piśmie Wójta Gminy Dębe Wielkie, to zmiana tego parametru może zostać dokonana jedynie poprzez zmianę ustaleń studium.

Zgodnie z wymogiem art. 28 ust. 1 ustawy o p.z.p., istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego oraz istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części. W ocenie organu nadzoru, w przedmiotowej sprawie doszło do naruszenia, w sposób istotny zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co oznacza konieczność stwierdzenia nieważności uchwały w części.

Istotność naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego należy przy tym kwalifikować, jako bezwzględny wymóg spełnienia dyspozycji przepisów, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym. Istotność powyższych naruszeń należy również kwalifikować przez pryzmat rozwiązań przestrzennych w nim przyjętych.

Organ nadzoru wskazuje, że naruszenia nieistotne to naruszenia drobne, mało znaczące, niedotyczące istoty zagadnienia. Za nieistotne naruszenie należy uznać takie, które jest mniej doniosłe w porównaniu z innymi przypadkami wadliwości, jak nieścistość prawna czy też błąd, który nie ma wpływu na istotną treść aktu (wyrok WSA w Szczecinie z dnia 13 kwietnia 2006 r., II SA/Sz 1174/05, LEX nr 296073). Ustalenia, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu, nadzorczym mają istotny wpływ na przyjęte rozwiązania przestrzenne, które byłyby inne gdyby zastosowano obowiązujące przepisy, o których mowa w niniejszym rozstrzygnięciu nadzorczym.

Wziąwszy powyższe okoliczności pod uwagę, organ nadzoru stwierdza nieważność uchwały Nr SR.XLV.0007.405.2018 Rady Gminy Dębe Wielkie z 13 września 2018 r. „w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie, w rejonie ulic: Leśnej, Pustelniczej, Pogodnej, Strażackiej, Krótkiej, Szkolnej, Kościelnej, Złotej i Braci Tabiszewskich”, w zakresie ustaleń, o których mowa w *petitum* niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego, co na mocy art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym skutkuje wstrzymaniem jej wykonania, w tym zakresie, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia.

Gminie, w świetle art. 98 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, służy skarga do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie, w terminie 30 dni od dnia doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego wnoszona za pośrednictwem organu, który skarżone orzeczenie wydał.

WOJEWODA MAZOWIECKI

Zdzisław Szipiera



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 13 listopada 2018 r.

Poz. 10937

UCHWAŁA NR SR.XLV.0007.405.2018 RADY GMINY DĘBE WIELKIE

z dnia 13 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie, w rejonie ulic: Leśnej, Pustelnickiej, Pogodnej, Strażackiej, Krótkiej, Szkolnej, Kościelnej, Złotej i Braci Tabiszewskich

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zmianami), oraz w związku z Uchwałą Nr SR.XXIX.0007.276.2017 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie, w rejonie ulic: Leśnej, Pustelnickiej, Pogodnej, Strażackiej, Krótkiej, Szkolnej, Kościelnej, Złotej, Braci Tabiszewskich i Ignacego Osucha, zmienionej Uchwałą Nr SR.XL.0007.367.2018 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 10 kwietnia 2018 r., Rada Gminy Dębe Wielkie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie, przyjętego Uchwałą Nr XLIII/211/2009 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 grudnia 2009 r., zmienionym Uchwałą Nr XLIX/249/2010 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 27 maja 2010 r. i Uchwałą Nr SR.XLIV.0007.333.2014 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 27 marca 2014 r., a także Zarządzeniem Zastępczym Wojewody Mazowieckiego Nr WNP-II.742.114.2017 z dnia 20 lutego 2018 r., uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Zakres obowiązywania planu

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie, w rejonie ulic: Leśnej, Pustelnickiej, Pogodnej, Strażackiej, Krótkiej, Szkolnej, Kościelnej, Złotej i Braci Tabiszewskich, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, którą stanowią rysunki planu w skali 1:1000:
 - a) przedstawiający obszar leżący w rejonie skrzyżowań ulic Leśnej i Pogodnej z ulicą Pustelnicką, będący integralnym załącznikiem Nr 1A do uchwały,
 - b) przedstawiający obszary leżące w rejonie skrzyżowań ulic Krótkiej i Szkolnej z ulicą Strażacką, przy ulicy Kościelnej, w rejonie ulic Kościelnej i Złotej, w okolicy ulicy Braci Tabiszewskich, będący integralnym załącznikiem Nr 1B do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;

- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunkach planu, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym Nr 1 i Nr 2 do uchwały Nr SR.XXIX.0007.276.2017 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie, w rejonie ulic: Leśnej, Pustelnickiej, Pogodnej, Strażackiej, Krótkiej, Szkolnej, Kościelnej, Złotej, Braci Tabiszewskich i Ignacego Osucha, zmienionej Uchwałą Nr SR.XL.0007.367.2018 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 10 kwietnia 2018 r.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie, w rejonie ulic: Leśnej, Pustelnickiej, Pogodnej, Strażackiej, Krótkiej, Szkolnej, Kościelnej, Złotej i Braci Tabiszewskich;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć zawierające ustalenia graficzne rysunki w skali 1: 1000 będące załącznikami Nr 1A i Nr 1B do niniejszej uchwały i stanowiące jej integralne części;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszary zawarte w granicach określonych załącznikami graficznymi Nr 1 i Nr 2 do uchwały Nr SR.XXIX.0007.276.2017 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 18 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie, w rejonie ulic: Leśnej, Pustelnickiej, Pogodnej, Strażackiej, Krótkiej, Szkolnej, Kościelnej, Złotej, Braci Tabiszewskich i Ignacego Osucha, zmienionej Uchwałą Nr SR.XL.0007.367.2018 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 10 kwietnia 2018 r.;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na danym terenie, tzn. takie, które zajmuje nie mniej niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w przypadku terenów niezabudowanych - przeznaczenie zajmujące nie mniej niż 60% ogólnej powierzchni działki budowlanej;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków w stanie wykończonym, w granicach działki budowlanej, mierzonych po obrysie ścian zewnętrznych; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie czy schody zewnętrzne;
- 11) **udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział terenu biologicznie czynnego w całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 12) **budynku wolno stojącym** - należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy oraz przepisów odrębnych;

- 13) **usługach (zabudowie usługowej)** - należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 14) **usługach społecznych** - należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu potrzeb oświaty i wychowania, sportu, rekreacji, kultury, opieki zdrowotnej, pomocy oraz opieki społecznej;
- 15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 10°;
- 16) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną.

2. Pozostałe pojęcia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie oraz przepisach odrębnych.

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów określonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) gabaryty obiektów w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy,
 - e) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Nie ustala się, z powodu braku uwarunkowań:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ w obszarze planu nie występują obiekty ani obszary podlegające ochronie konserwatorskiej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 5) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 5. Tereny wyodrębnione na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami cyfrowo-literowymi, w których litery określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów, zaś cyfry są kolejnymi numerami terenów w obszarze planu.

§ 6. W obszarze planu wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczone symbolami **1MN(U)** i **2MN(U)**;
- 2) usług oznaczone symbolami od **1U** do **4U**;
- 3) usług administracji i usług społecznych oznaczony symbolem **1UA/UP**;
- 4) drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL**;
- 5) dróg publicznych dojazdowych oznaczone symbolami od **1KDD** do **5KDD**.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru objętego planem, według ustaleń szczegółowych dla terenów oraz zgodnie z rysunkami planu.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru planu

§ 8. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy przedstawione na rysunku planu;
- 2) obowiązuje lokalizowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
- 3) pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dopuszcza się lokalizowanie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej a także miejsc do parkowania;
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków usytuowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, polegające na ich remontach i przebudowie; rozbudowa takich budynków jest dopuszczalna pod warunkiem zachowania, w odniesieniu do części rozbudowywanych, wyznaczonych linii zabudowy oraz innych ustaleń planu;
- 5) obowiązuje lokalizowanie zabudowy w taki sposób, by przynajmniej jedna z zewnętrznych ścian budynku była równoległa do jednej z granic działki budowlanej;
- 6) ustalenia w zakresie formy zabudowy zawierają ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 7) w zakresie geometrii i kolorystyki dachów:
 - a) obowiązuje stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°, z możliwością realizacji lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych oraz attyk,
 - b) w budynkach usługowych, w tym administracji i usług społecznych, a także gospodarczych i garażach dopuszcza się stosowanie dachów płaskich,
 - c) w istniejących budynkach, podczas ich przebudowy lub rozbudowy dopuszcza się zachowanie obecnych kątów nachylenia dachów, dopuszcza się zachowanie obecnego kąta nachylenia dachu, z tolerancją +/-7°,
 - d) ustala się stosowanie pokryć dachowych budynków w naturalnych kolorach materiałów pokrycia a także w odcieniach czerni, szarości, czerwieni, brązu i zieleni,

- e) w wykończeniu połaci dachowych nakazuje się stosowanie materiałów o fakturze matowej – nie powodującej odbłyśków;
- 8) w zakresie kolorystyki i materiałów wykończenia elewacji budynków:
- a) nakazuje się stosowanie kolorystyki elewacji budynków jaśniejszej niż ich pokryć dachowych,
 - b) w wykończeniu elewacji budynków ustala się stosowanie naturalnych kolorów użytych materiałów wykończeniowych, dopuszcza się ponadto: stosowanie tynków w jasnych, pastelowych odcieniach bieli, szarości, żółci, brązu i zieleni, a także okładzin drewnianych, kamiennych i ceramicznych, jedynie w kolorach dla nich naturalnych, ponadto do akcentowania detali architektonicznych dopuszcza się użycie elementów szklanych oraz elementów w kolorach identycznych z zastosowanymi w obróbce dekarckiej,
 - c) zakazuje się stosowania okładzin PCV typu siding.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się, lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w przypadku zmiany przeznaczenia terenów, na których występują urządzenia drenarskie, należy zapewnić sprawne działanie systemu na terenach przyległych, zapobiegając zakłóceniu stosunków wodnych, niszczeniu lub uszkodzeniu urządzeń melioracyjnych, między innymi, poprzez ich: przebudowę, odbudowę lub rozbiórkę elementów systemu drenarskiego – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nakazuje się zachowanie minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki określonego w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 5) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się stosowanie do wytwarzania energii na własne potrzeby, odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wyjątkiem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji określonych w przepisach odrębnych, a także urządzeń kogeneracyjnych;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN(U) i 2MN(U) jako: terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) obowiązek traktowania terenów usług administracji i usług społecznych oznaczony symbolem 1UA/UP jako: terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz podziałów nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) dopuszcza się możliwość scalania i podziałów nieruchomości położonych w terenach oznaczonych w planie symbolem przy spełnieniu łącznym następujących warunków:
 - a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe do pasa drogowego z dopuszczalnym odchyleniem ± 10 stopni,

- c) w przypadku gdy granice pasa drogowego nie zachowują kąta prostego w stosunku do granic działek istniejących, przy scalaniu i podziale nieruchomości dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta położenia granic działki,
 - d) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
 - 400 m² w terenie 4U,
 - 800 m² w terenach oznaczonych symbolami 1MN(U),
 - 1000 m² w terenie 1UA/UP,
 - 1500 m² w terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U;
 - e) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 16 metrów;
- 3) dopuszcza się obsługę działek budowlanych za pośrednictwem dróg wewnętrznych i ustala się minimalną szerokość działek dla potrzeb ich realizacji:
- a) 5 m dla dróg o długości do 50 m,
 - b) 6 m dla dróg o długości powyżej 50 m do 100 m,
 - c) 10 m dla dróg o długościach przekraczających 100 m;

2. Przepisów ust. 1 nie stosuje się w odniesieniu do terenu 2MN(U), a także wydzielania działek dla realizacji uzbrojenia terenu oraz w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości.

3. W zakresie podziałów nieruchomości na działki budowlane:

- 1) nowo wydzielane działki budowlane muszą spełniać wymagania wynikające z przepisów odrębnych, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 3) ustalenia minimalnych powierzchni nie dotyczą wydzielania działek dla realizacji uzbrojenia terenu, w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości, w tym podziałów na polepszenie użytkowania nieruchomości sąsiedniej, a także realizacji dróg wewnętrznych;
- 4) działki dla potrzeb realizacji dróg wewnętrznych muszą spełniać parametry określone w ust.1, pkt 3.

§ 11. Dla całego obszaru planu w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się:

- 1) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m obowiązuje dokonanie odpowiednich zgłoszeń, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
- 2) w zasięgu pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV, wyznaczonego w odległości 19 m od osi linii w każdą stronę obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) w przypadku przełożenia lub skablowania linii elektroenergetycznej 110kV ograniczenia zawarte w pkt 2 przestają obowiązywać;
- 4) w sąsiedztwie linii kolejowej, w odległości 10 m od granicy obszaru kolejowego, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych, w tym z zakresu transportu kolejowego;
- 5) istniejące ujęcia wód podziemnych, oznaczone na rysunku planu, podlegają ochronie na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa, z zachowaniem ustanowionych dla tych ujęć stref ochronnych.

§ 12. 1. W obszarze planu wyznacza się tereny dróg publicznych:

- 1) klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**, stanowiący teren poszerzenia ulicy Braci Tabiszewskich – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) **1KDD**, który jest fragmentem poszerzenia o wymiarach 5 na 5 m ulicy Pogodnej w rejonie jej skrzyżowania z ulicą Pustelnicką – zgodnie z rysunkiem planu,
- b) **2KDD** o szerokości 10 m z poszerzeniem o wymiarach 5 na 5 m w rejonie skrzyżowania z ulicą Kościelną – zgodnie z rysunkiem planu,
- c) **3KDD** o szerokości 8,5 m z poszerzeniem o wymiarach 5 na 5 m w rejonie skrzyżowania z ulicą Strażacką – zgodnie z rysunkiem planu,
- d) **4KDD** o szerokości zmiennej od 11,5 m do 14 m – zgodnie z rysunkiem planu,
- e) **5KDD** o szerokości minimalnej 10 m, zakończona placem do zawracania o wymiarach 16,5 m na 23,6 m – zgodnie z rysunkiem planu.

2. W liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych, miejsc do parkowania, zieleni przyulicznej, sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

3. Tereny dróg publicznych są terenami przestrzeni publicznych, w granicach których zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych oraz nakazuje się ich dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych poprzez:

- 1) zapewnienie przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie ustalonej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obniżenie poziomu krawężnika jezdni w rejonach przejść dla pieszych na długości nie mniejszej niż 1,5 m wraz z wykonaniem rampy w chodniku w celu umożliwienia zjazdu i wjazdu osobie poruszającej się na wózku oraz stosowanie krawężników opuszczonych w miejscach przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wyznaczonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych.

4. Dla terenów dróg publicznych ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

§ 13. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych nowo realizowanej zabudowy, a także zabudowy istniejącej – w przypadku jej rozbudowy, nadbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, ustala się obowiązek realizacji **miejsc do parkowania** w granicach działki budowlanej, na której realizowana będzie inwestycja, według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania na 1 dom mieszkalny lub 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów administracji – minimum 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, w tym nie mniej niż 3 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych, dla klubów i domów kultury – minimum 20 miejsc parkingowych na 100 użytkowników jednocześnie w tym nie mniej niż 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) dla bibliotek – minimum 5 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej w tym nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) dla pozostałych obiektów usług społecznych – minimum 10 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej w tym nie mniej niż 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) dla usług gastronomii – minimum 35 miejsc parkingowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, w tym nie mniej niż 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 7) dla banków- minimum 40 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej w tym nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) dla hoteli – minimum 35 miejsc parkingowych na 100 łóżek, w tym nie mniej niż 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 9) dla pozostałych usług (np. sklepy, punkty usługowe,) – minimum 25 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej, w tym nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 10) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc parkingowych na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników określonych w pkt 1-9. Liczbę miejsc parkingowych, wynikającą z ustaleń w pkt 1-9, należy zaokrąglić wzwyż, do liczby całkowitej;
- 11) w przypadku obiektów wymienionych w pkt od 2 do 7 dopuszcza się bilansowanie miejsc do parkowania w ramach terenów dróg publicznych, jednak w ilości nie przekraczającej 50% wartości wskaźników ustalonych w tych punktach.

§ 14. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obsługi obszaru planu:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) ustala się zasadę realizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami dróg, o ile nie będzie to kolidowało z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się, bez zmiany planu, przebudowę, rozbudowę, likwidację i przeniesienie istniejącej sieci i obiektów infrastruktury technicznej, o ile nie będzie to kolidowało z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia terenu w wodę:**
 - a) ustala się zaopatrzenie z gminnej sieci wodociągowej,
 - b) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej przy zastosowaniu minimalnej średnicy 40 mm, realizowaną zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej,
 - c) dopuszcza się wykorzystywanie indywidualnych ujęć wody jako źródeł uzupełniających, w tym do celów przeciwpożarowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków:**
 - a) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych oraz przemysłowych, powstających w związku z działalnością usługową do gminnej sieci kanalizacyjnej,
 - b) ustala się budowę nowych sieci gminnych w systemie grawitacyjnym lub ciśnieniowym o średnicy nie mniejszej niż 40 mm;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych:**
 - a) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zbiorników rozsączająco-retencyjnych, do rowów przydrożnych lub do ziemi, na zasadach określonych w obowiązujących przepisach prawa,
 - b) dla pozostałych terenów ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi w granicach działki budowlanej lub w inny sposób, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz:**
 - a) ustala się zasadę zaopatrzenia obiektów budowlanych w paliwo gazowe z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
 - b) ustala się minimalną średnicę przewodów sieci gazowej: 32 mm,
 - c) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników na gaz,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie paliwa gazowego z sieci gazowej w urządzeniach wytwarzających ciepło lub w urządzeniach kogeneracyjnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**

- a) ustala się zasadę zaopatrzenia obszaru planu w oparciu o istniejącą lub rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną,
 - b) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbiórkę istniejącej linii elektroenergetycznej 110kV, w tym: przebudowę na linię kablową, o ile nie będzie to sprzeczne z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz z obowiązującymi przepisami prawa,
 - c) ustala się budowę nowych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w formie linii napowietrznych lub kablowych,
 - d) ustala się realizację nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV jako wewnętrznych,
 - e) dopuszcza się pozyskanie energii elektrycznej w oparciu o odnawialne źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z wyłączeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji określonych w przepisach odrębnych, a także urządzenia kogeneracyjne;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, opartych na technologiach zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych, dopuszcza się stosowanie urządzeń kogeneracyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie **zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny**:
- a) ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych z indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych,
 - b) dopuszcza się budowę i rozbudowę telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących masztów antenowych i wież antenowych a także realizowanych na dachach budynków,
 - d) dopuszcza się realizację stacji bazowych telefonii komórkowej w formie wbudowanej;
- 9) w zakresie wstępnego magazynowania i usuwania odpadów komunalnych ustala się zasady postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się następujące zasady tymczasowego zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się użytkowanie terenów w dotychczasowy sposób, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych na całym obszarze planu, pod warunkiem zachowania zgodności z przeznaczeniem terenu oraz pozostałymi zasadami zagospodarowania, określonymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. W granicach terenów zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN(U)** i **2MN(U)**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną służącą jej obsłudze, w tym wewnętrznymi ciągami komunikacyjnymi, miejscami do parkowania oraz miejscami wstępnego magazynowania odpadów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, w tym z zakresu handlu detalicznego, zdrowia (z wykluczeniem szpitali), oświaty, obsługi finansowej i doradczej lub inne związane z zaspokojeniem podstawowych potrzeb bytowych ludności, garaże w zabudowie usługowej, drogi wewnętrzne, miejsca do parkowania, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** obowiązują ustalenia § 8, a ponadto ustala się realizowanie budynków mieszkaniowych w formie wolno stojącej lub bliźniaczej, zaś towarzyszących jej usług w formie lokali wbudowanych w budynki mieszkaniowe, bądź budynków wolno stojących o maksymalnej powierzchni użytkowej:
 - a) 200 m² dla terenu oznaczonego symbolem **1MN(U)**,
 - b) 50 m² dla terenu oznaczonego symbolem **2MN(U)**;

- 4) w zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia § 9.
 - 5) w zakresie **zasad i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:
 - a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – nie więcej niż 10 m,
 - b) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży wolno stojących – nie więcej niż 7 m,
 - c) maksymalną wysokość innych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 10 m, przy czym ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
 - d) minimalny udział procentowego powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,3,
 - f) minimalną intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,05,
 - g) maksymalną intensywność zabudowy – nie więcej niż 0,6;
 - 6) w zakresie **scalania i podziałów** obowiązują ustalenia §10, ust.1;
 - 7) dopuszcza się dokonywanie **podziałów nieruchomości** przy spełnieniu zasad określonych w § 10 ust.3, przy czym minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1MN(U) – nie mniej niż 800 m²,
 - b) dla terenu 2MN(U) minimalnej powierzchni działki nie ustala się;
 - 8) w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia zawarte w §11;
 - 9) w zakresie **obsługi komunikacyjnej** działek budowlanych:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem 1MN(U) z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD oraz sąsiadujących lecz leżących poza obszarem planu ulic Pustelnickiej, Leśnej i Pogodnej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem 2MN(U) z drogi oznaczonej symbolem 5KDD – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 10) w zakresie **wskaźników dotyczących miejsc do parkowania** obowiązują ustalenia §13;
 - 11) w zakresie **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** dla obsługi terenów obowiązują ustalenia § 14;
 - 12) w zakresie zasad **tymczasowego zagospodarowania terenu** obowiązują ustalenia § 15;
 - 13) ustala się **stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25%.
- § 17.** W granicach terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami **od 1U do 4U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi, w tym usługi społeczne (z wykluczeniem szpitali);
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia sportowe i rekreacyjne, place zabaw, drogi wewnętrzne, garaże, parkingi, w tym służące obsłudze terenów sąsiednich, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
 - 3) w zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują ustalenia § 8, a ponadto:
 - a) realizowanie budynków w formie wolno stojącej,
 - b) dopuszcza się stosowanie przeszklonych ścian kurtynowych również na całej elewacji oraz stosowanie wykończeń elewacji z aluminium, miedzi i stali nierdzewnej w kolorach szarości, bieli lub w kolorach dla nich naturalnych;
 - 4) w zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia § 9;
 - 5) w zakresie **zasad i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**:

- a) maksymalna wysokość budynków usługowych – nie więcej niż 12 m,
 - b) wysokość garaży wolno stojących – nie więcej niż 7 m,
 - c) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 15 m, przy czym ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów 1U, 2U – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu 3U – nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - dla terenu 4U na nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla terenów 1U, 2U i 3U – nie więcej niż 0,6,
 - dla terenu 4U – nie więcej niż 0,7,
 - f) minimalną intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,05,
 - g) maksymalną intensywność zabudowy – nie więcej niż 1,5;
- 6) w zakresie **scalania i podziałów** oraz **podziałów nieruchomości** obowiązują ustalenia §10;
- 7) dopuszcza się dokonywanie **podziałów nieruchomości** przy spełnieniu zasad określonych w § 10 ust. 3, przy czym minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) dla terenów 1U, 2U, 3U – nie mniej niż 1500 m²,
 - b) dla terenu 4U – nie mniej niż 400 m²;
- 8) w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 9) w zakresie **obsługi komunikacyjnej** działek budowlanych:
- a) w terenach oznaczonych symbolami 1U i 2U z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDD oraz sąsiadujących lecz leżących poza obszarem planu ulic Kościelnej i Braci Tabiszewskich – na zasadach określonych w przepisach odrębnych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) w terenie oznaczonym symbolem 3U z sąsiadujących lecz leżących poza obszarem planu ulic Kościelnej i Złotej a także sąsiadującej z terenem od wschodu projektowanej drogi publicznej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) w terenie oznaczonym symbolem 4U z dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KDD, 4KDD i 5KDD – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie **wskaźników dotyczących miejsc do parkowania** obowiązują ustalenia §13;
- 11) w zakresie **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** dla obsługi terenów obowiązują ustalenia § 14;
- 12) w zakresie zasad **tymczasowego zagospodarowania terenu** obowiązują ustalenia § 15;
- 13) ustala się **stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** związanego z uchwaleniem planu w wysokości 30%, z wyjątkiem terenu 3U, dla którego ustala się stawkę w wysokości 5%.

§ 18. W granicach terenu usług administracji i usług społecznych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UA/UP, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług administracji i usług społecznych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – drogi wewnętrzne, garaże, miejsca do parkowania, place zabaw, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** obowiązują ustalenia § 8, a ponadto:

- a) dopuszcza się, z lokalizowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- b) dopuszcza się stosowanie przeszklonych ścian kurtynowych na całej elewacji oraz stosowanie wykończeń elewacji z aluminium, miedzi i stali nierdzewnej oraz płyt HPL, w kolorach szarości, bieli lub w kolorach dla nich naturalnych, z możliwością akcentowania detali w innych kolorach;
- 4) w zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** obowiązują ustalenia § 9;
- 5) w zakresie **zasad i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - a) maksymalną wysokość budynków usługowych – nie więcej niż 15 m,
 - b) maksymalną wysokość garaży wolno stojących – nie więcej niż 7 m,
 - c) maksymalną wysokość innych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 15 m, przy czym ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
 - d) minimalny udział procentowego powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – nie więcej niż 0,8,
 - f) minimalną intensywność zabudowy – nie mniej niż 0,05,
 - g) maksymalną intensywność zabudowy – nie więcej niż 2,0;
- 6) w zakresie **scalania i podziałów** obowiązują ustalenia §10, ust. 1;
- 7) dopuszcza się dokonywanie **podziałów nieruchomości** przy spełnieniu zasad określonych w § 10 ust. 3 przy czym minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniej niż 1000 m²;
- 8) w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** obowiązują ustalenia zawarte w §11;
- 9) **obsługę komunikacyjną** działek budowlanych z dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KDD, 4KDD i 5KDD – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) w zakresie **wskaźników dotyczących miejsc do parkowania** obowiązują ustalenia §13;
- 11) w zakresie **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** dla obsługi terenów obowiązują ustalenia § 14;
- 12) w zakresie zasad **tymczasowego zagospodarowania terenu** obowiązują ustalenia § 15;
- 13) ustala się **stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 1%.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 19. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia uchwały nr SR.XXII.0007.204.2016 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 6 października 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Dębe Wielkie w gminie Dębe Wielkie.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębe Wielkie.

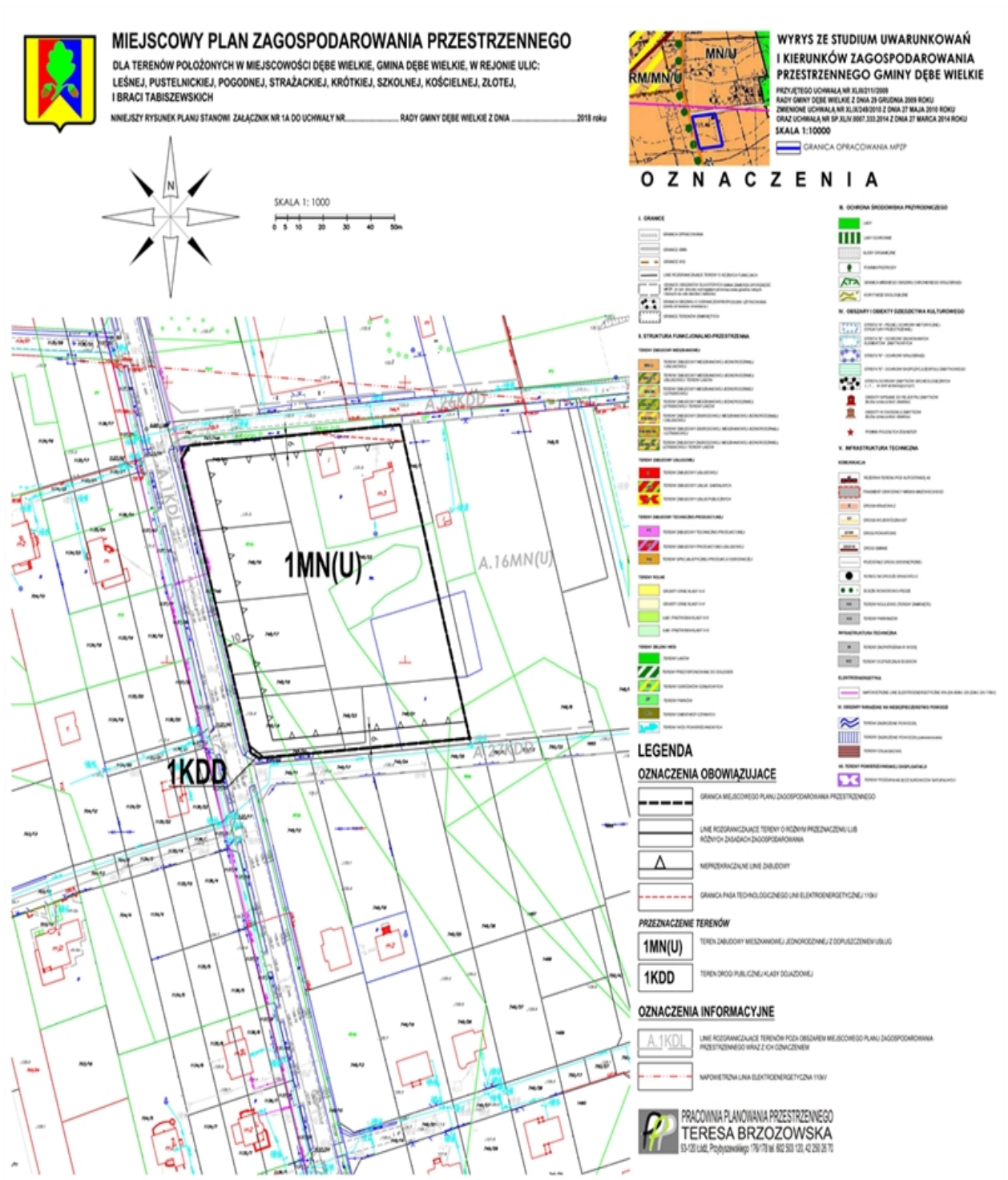
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Wiceprzewodniczący Rady Gminy

Grzegorz Wojda

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr SR.XLV.0007.405.2018
 Rady Gminy Dębe Wielkie
 z dnia 13 września 2018 r.

Rysunek planu - załącznik graficzny Nr 1A



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr SR.XLV.0007.405.2018
Rady Gminy Dębe Wielkie
z dnia 13 września 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zmianami) Rada Gminy Dębe Wielkie stwierdza co następuje:

- 1) po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie, w rejonie ulic: Leśnej, Pustelnickiej, Pogodnej, Strażackiej, Krótkiej, Szkolnej, Kościelnej, Złotej i Braci Tabiszewskich, zakłada się rozbudowę układu drogowego dróg gminnych należących do zadań własnych gminy;
- 2) określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania – ze środków własnych gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych;
- 3) realizacja inwestycji opisanych w pkt 1 odbędzie się jednostkami wykonawczymi wyłonionymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr SR.XLV.0007.405.2018

Rady Gminy Dębe Wielkie

z dnia 13 września 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zmianami) Rada Gminy Dębe Wielkie stwierdza co następuje:

- 1) w dniach od 26 lipca 2018 r. do 16 sierpnia 2018 r. odbyło się wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie, w rejonie ulic: Leśnej, Pustelnickiej, Pogodnej, Strażackiej, Krótkiej, Szkolnej, Kościelnej, Złotej i Braci Tabiszewskich, zaś termin składania uwag do tego projektu ustalono na 31 sierpnia 2018 r.;
- 2) w wyniku wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie, w rejonie ulic: Leśnej, Pustelnickiej, Pogodnej, Strażackiej, Krótkiej, Szkolnej, Kościelnej, Złotej i Braci Tabiszewskich, w terminie przytoczonym w pkt 1 żadna uwaga nie wpłynęła;
- 3) wobec tego faktu, nie ma przedmiotu rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu.