



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

---

Warszawa, dnia 26 kwietnia 2021 r.

Poz. 3692

### UCHWAŁA NR SR.XXIV.0007.231.2021 RADY GMINY DĘBE WIELKIE

z dnia 25 lutego 2021 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr SR.XI.0007.112.2019 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 31 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie zmienioną Uchwałą Nr SR.XXIV.0007.230.2021 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 25 lutego 2021 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie, przyjętej Uchwałą Nr SR.XLIV.0007.333.2014 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 27 marca 2014 r., Rada Gminy Dębe Wielkie uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 i 8 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 9 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, stanowiącego załącznik nr 10 do uchwały,
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 11 do uchwały.

§ 2. Granicę obszarów objętych planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 15°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, przed którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nią gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, z zastrzeżeniem, aby wysunięcia te nie wykraczały poza granice terenu;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczalne na warunkach określonych planem;
- 5) **terenowych urządzeniach sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia sportowo-rekreacyjne takie jak: boiska do sportowych gier zespołowych, korty tenisowe, bieżnie, skocznie, trasy rowerowe, skate-parki z wyposażeniem, skałki i ścianki wspinaczkowe, stoły do gier planszowych, linaria wspinaczkowe, drążki gimnastyczne, siłownie zewnętrzne, pola do minigolfa, place zabaw z urządzeniami (huśtawki, karuzele, piaskownice), miejsca do wypoczynku oraz podobne.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 6) przeznaczenia terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
  - a) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
  - b) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) U – teren zabudowy usługowej,
  - d) ZP(U) – teren zieleni parkowej z dopuszczeniem usług,
  - e) ZP – tereny zieleni parkowej,
  - f) ZC – teren cmentarza,
  - g) R – tereny rolnicze,
  - h) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
  - i) KK – teren kolejowy;
- 7) strefa ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją;
- 8) granica pasa technologicznego na powietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) MN/U, MN(U) – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- c) ZP(U), ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
  - 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w zasięgu nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska oraz nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 2151 Subniecka warszawska (część centralna).

§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę obiektu wpisanego do rejestru zabytków – parku dworskiego – wpisanego decyzją Nr A-273 z 24.07.1980, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) ochronę obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – cmentarza parafialnego rzymskokatolickiego – nr karty 4/1742, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) strefę „A” – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, na obszarze której znajduje się wpisanych do rejestru zabytków park dworski, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, na obszarze której wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, wynikającymi z wpisu obiektu do rejestru zabytków;
- 4) strefę „B” – ochrony zachowanych elementów zabytkowych, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, na obszarze której wszelkie działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 5) ochronę nagrobków na cmentarzu parafialnym wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 6) ochronę miejsc pamięci narodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym, poprzez utrzymanie z dopuszczeniem zmiany ich lokalizacji w obrębie terenu, na którym są zlokalizowane.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego, a nieprzekraczalną linią zabudowy możliwość wyłącznie ich nadbudowy, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów,
  - c) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej;
- 3) jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej, wysokość:
  - obiektów małej architektury do 2,5 m,
  - innych obiektów budowlanych do 20,0 m;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
  - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,

- dla zabudowy usługowej z zakresu handlu i administracji – minimum 3 miejsca do parkowania na każde 80 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu,
- dla zabudowy usługowej z zakresu gastronomii – minimum 7 miejsc do parkowania na każde 20 miejsc konsumpcyjnych,
- dla zabudowy usługowej z zakresu kultury – minimum 2 miejsca do parkowania na każde 10 użytkowników,
- dla terenu cmentarza – minimum 7 miejsc do parkowania na każde 10000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu,

b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ustawy o drogach.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się strefę ochronną pomnika przyrody dęb szypułkowy, w odległości 15 m od zewnętrznej krawędzi pnia drzewa, w której obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie w przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 50° do 130°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się strefę ograniczonej zabudowy i zagospodarowania terenów sąsiadujących z koleją, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, gdzie obowiązuje ograniczenie w sytuowaniu budynków, budowli oraz wykonywania robót ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 2) ustala się granicę pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) występują ograniczenia wynikające z występowania powierzchni ograniczających w otoczeniu lotniska Mińsk Mazowiecki oraz wynikające z nich ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1, z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogi powiatowe oraz gminne.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zastrzeżeniem pkt 2, 3 i 4;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w pasie drogowym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, na terenach działek do niego przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą pasa drogowego i nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach dróg wewnętrznych lub w dojazdach i dojazdach nieoznaczonych na rysunku planu.

- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- zasilanie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
  - dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową,
  - budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, z zastrzeżeniem lit. d,
  - przy realizacji nowych i przebudowie istniejących sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
- odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. c,
  - budowę sieci kanalizacyjnej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm,
  - do czasu zapewnienia możliwości technicznych podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego i prawa wodnego;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i ulic poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
  - dopuszczenie budowy sieci kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż 160 mm;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- zasilanie w gaz z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit c,
  - budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci gazowej dopuszczenie zasilania ze zbiorników podziemnych lub naziemnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. c, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zakaz lokalizacji turbin wiatrowych o mocy znamionowej większej niż 3kW i biogazowni;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- ogrzewanie budynków z indywidualnych systemów pozyskiwania ciepła, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem lit. b, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - zakaz lokalizacji biogazowni;
- 11) w zakresie telekomunikacji – obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu w wysokości:

- 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U, MN i U;

2) 0% dla terenów oznaczonych symbolem ZP(U), ZP, ZC, KDD i KK.

§ 15. Ustala się granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP(U), 1ZP, 2ZP, 3ZP, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) scen, w tym z zadaszeniem,
  - d) toalet publicznych,
  - e) dróg wewnętrznych, dojazdów i dojść,
  - f) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) utrzymanie miejsc do parkowania służących obsłudze budynku oświaty, zlokalizowanego poza obszarem objętym planem;
- 4) zakaz lokalizacji budynków, z wyjątkiem toalet publicznych;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 55% powierzchni działki budowlanej;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15 m;
- 7) obsługę z drogi bezpośrednio przylegającej do terenu, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2ZP, 3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
  - b) obiektów małej architektury, w tym placów zabaw,
  - c) dróg wewnętrznych, dojazdów i dojść,
  - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) toalet publicznych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków, z wyjątkiem toalet publicznych;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10 m;
- 6) obsługę z drogi bezpośrednio przylegającej do terenu, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP(U)** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi z zakresu handlu, gastronomii, kultury i usług społecznych;
  - 3) dopuszczenie lokalizowania:
    - a) obiektów usługowych z zakresu handlu, gastronomii,
    - b) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
    - c) obiektów małej architektury, w tym placów zabaw,
    - d) dróg wewnętrznych, dojazdów i dojeżdżalni oraz miejsc parkingowych,
    - e) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 5% powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,05 dla działki budowlanej,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
    - e) wysokość budynków: do 5,0 m,
    - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
  - 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
    - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 15 m;
  - 6) obsługę z drogi bezpośrednio przylegającej do terenu, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.
- § 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu handlu, gastronomii, administracji, kultury;
  - 2) dopuszczenie lokalizowania:
    - a) terenowych urządzeń sportu i rekreacji,
    - b) obiektów małej architektury,
    - c) miejsc do parkowania,
    - d) dróg wewnętrznych,
    - e) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
    - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
    - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
    - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
    - e) wysokość budynków: do 12,0 m,
    - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40°;
  - 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
    - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>,
    - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 25 m;
  - 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>;
  - 6) obsługę z dróg bezpośrednio przylegających do terenu, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
  - b) usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budynków gospodarczych i garażowych,
  - b) miejsc do parkowania,
  - c) dróg wewnętrznych,
  - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 10,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych:
    - stosowanie wyłącznie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci od 25° do 40° dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - stosowanie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci od 10° do 40° lub dachów płaskich dla zabudowy usługowej;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 6) obsługę z drogi oznaczonej symbolem 1KDD oraz z drogi bezpośrednio przylegającej do terenu, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie wolnostojącej lub bliźniaczej,
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) miejsc do parkowania,
  - b) dróg wewnętrznych,
  - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 10,0 m,

- f) ukształtowanie połaci dachowych: stosowanie wyłącznie dachów spadzistych o kącie nachylenia połaci od 25° do 40°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 16 m;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługę terenu 1MN z drogi oznaczonej symbolem 1KDD lub z dróg wewnętrznych,
  - b) obsługę terenu 2MN z dróg oznaczonych symbolami 2KDD i 3KDD lub z dróg wewnętrznych,
  - c) obsługę terenu 3MN z dróg oznaczonych symbolami 2KDD i 3KDD oraz z drogi bezpośrednio przylegającej do terenu, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem lub z dróg wewnętrznych,
  - d) obsługę terenu 4MN z drogi oznaczonej symbolem 3KDD oraz z drogi bezpośrednio przylegającej do terenu, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem lub z dróg wewnętrznych,
  - e) obsługę terenu 5MN z drogi oznaczonej symbolem 4KDD oraz z dróg bezpośrednio przylegających do terenu, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem lub z dróg wewnętrznych,
  - f) obsługę terenu 6MN z drogi oznaczonej symbolem 4KDD oraz z drogi bezpośrednio przylegającej do terenu, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem lub z dróg wewnętrznych.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz;
- 2) dopuszczenie lokalizowania:
- a) obiektów powiązanych z podstawowym przeznaczeniem terenu, w tym m.in. kaplicy, kostnicy, zaplecza administracyjno-gospodarczego,
  - b) obiektów małej architektury,
  - c) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) toalet publicznych;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 87,5% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 2,5% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,875 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość:
    - budynków do 13,0 m, ale nie więcej niż 1 kondygnację, z zastrzeżeniem tiret drugie,
    - obiektów wymienionych w pkt 2 litera b do 8,0 m,
    - wysokość elementów konstrukcyjnych budynków t.j. dzwonnicy, krzyża: do 12,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe, kopulaste lub wieżowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 50°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup>
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 10 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej obsługę terenu z dróg bezpośrednio przylegających do terenu, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R** ustala się:

- 1) przeznaczenie – rola;
- 2) dopuszczenie zadrzewień śródpolnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
  - a) dla terenu 1R utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej,
  - b) obsługę terenów 2R i 3R z drogi oznaczonej symbolem 3KDD.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) drogi oznaczonej symbolem 1KDD: od 4,0 m do 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
  - b) drogi oznaczonej symbolem 2KDD: 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
  - c) drogi oznaczonej symbolem 3KDD: 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
  - d) drogi oznaczonej symbolem 4KDD: od 1,0 m do 10,0 m, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
  - e) droga oznaczona symbolem 1KDD stanowi jedynie fragment drogi, której pozostała część zlokalizowana jest poza obszarem objętym planem.

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren kolejowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dróg służących obsłudze terenów kolejowych;
- 3) utrzymanie istniejącej obsługi komunikacyjnej.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębe Wielkie.

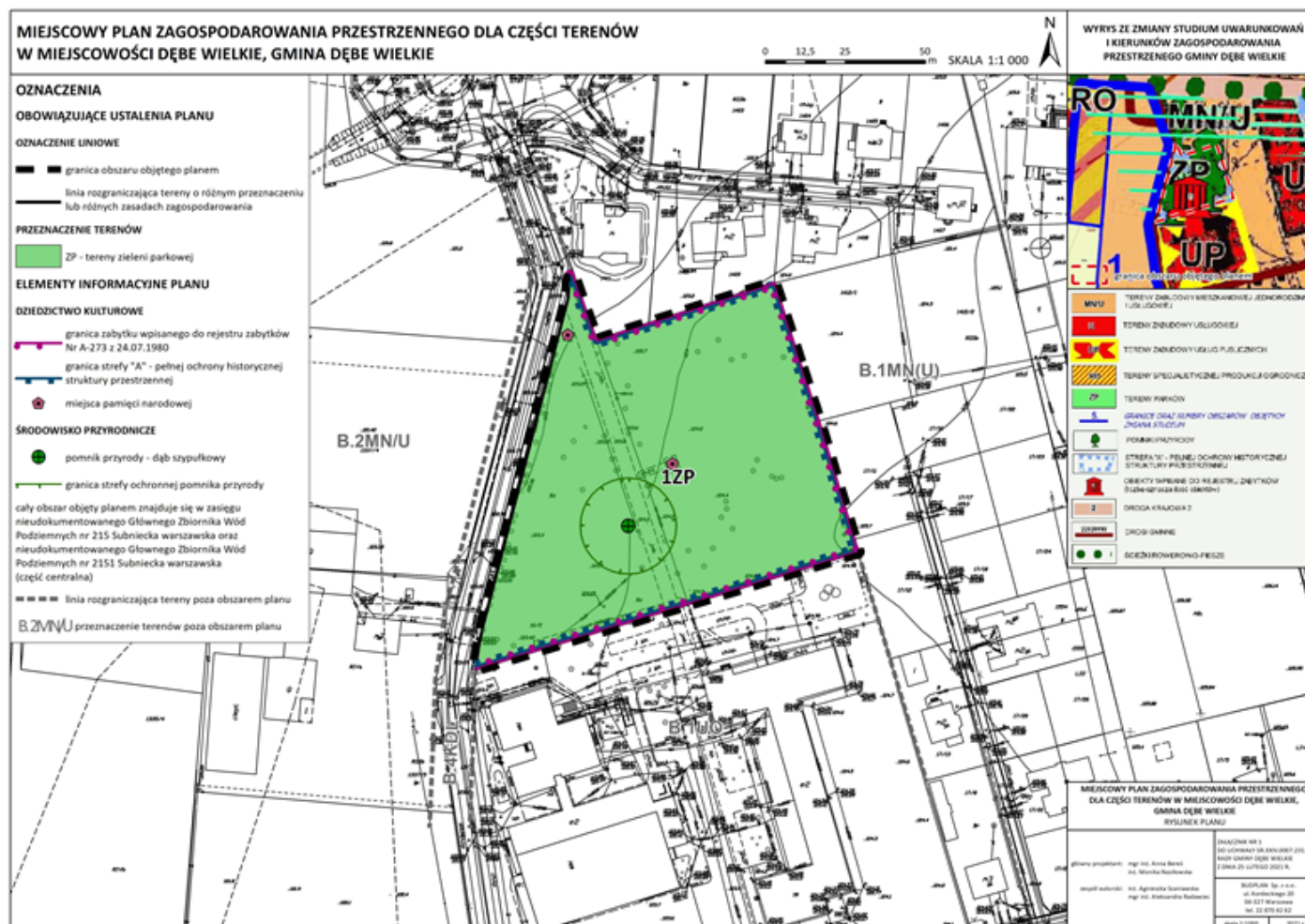
§ 27. Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Dębe Wielkie w gminie Dębe Wielkie, przyjętego Uchwałą Nr SR.XXII.0007.204.2016 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 6 października 2016 r. opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 2016 r. poz. 10737 z dnia 6 grudnia 2016 r.

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

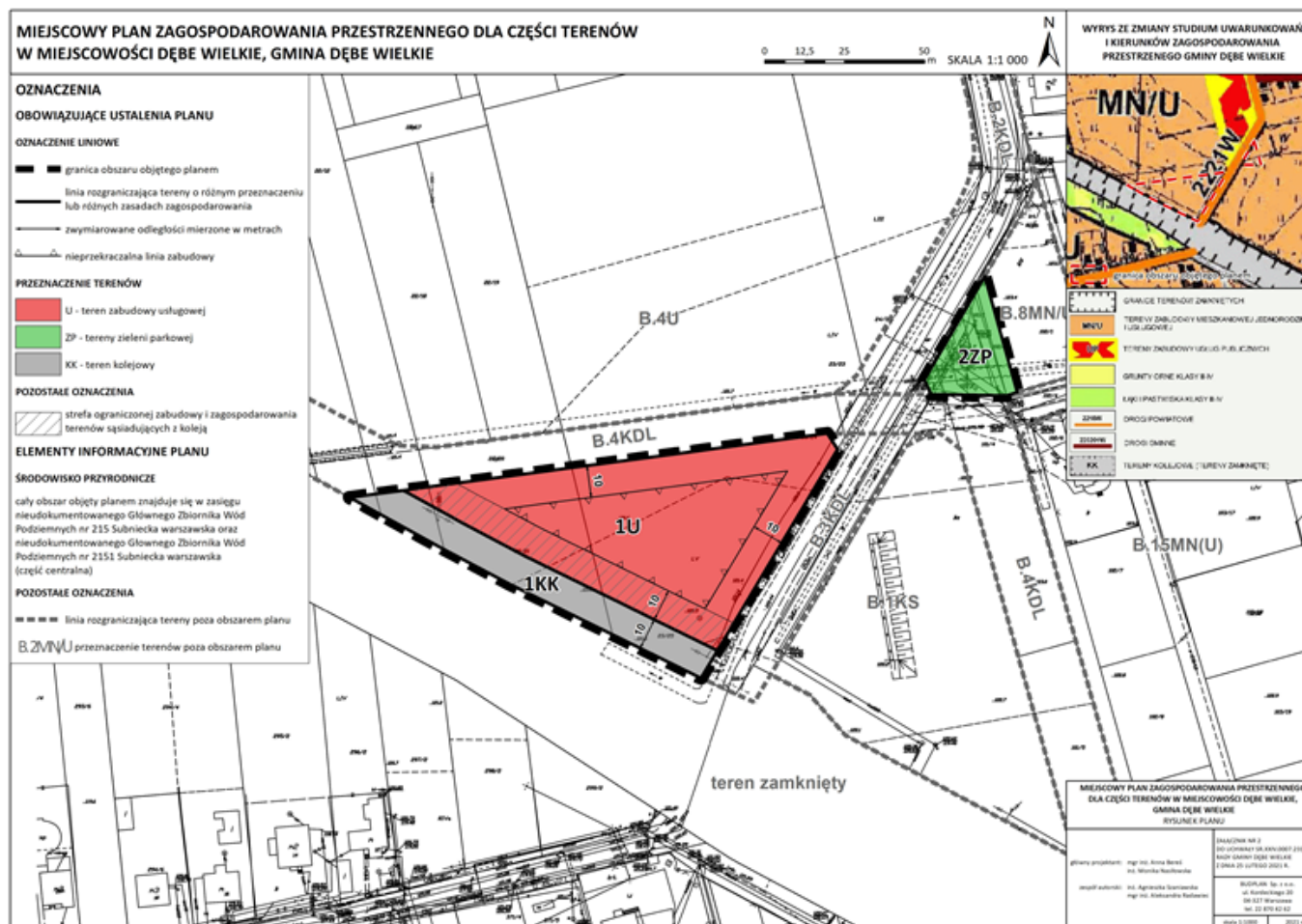
Przewodniczący Rady Gminy Dębe Wielkie

**Mirosław Sylwester Siwik**

Załącznik nr 1 do uchwały Nr SR.XXIV.0007.231.2021  
Rady Gminy Dębe Wielkie  
z dnia 25 lutego 2021 r.



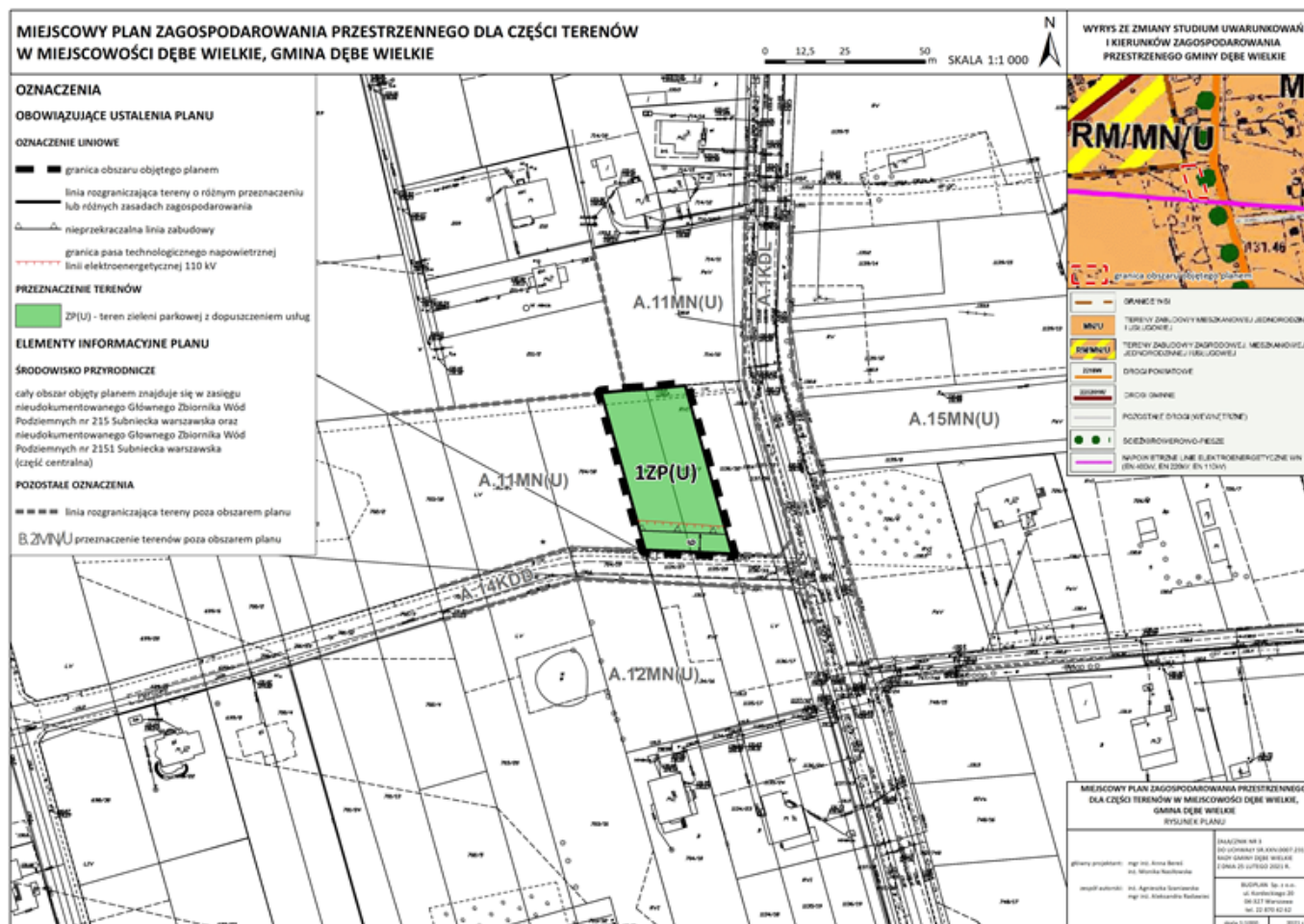
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr SR.XXIV.0007.231.2021  
 Rady Gminy Dębe Wielkie  
 z dnia 25 lutego 2021 r.



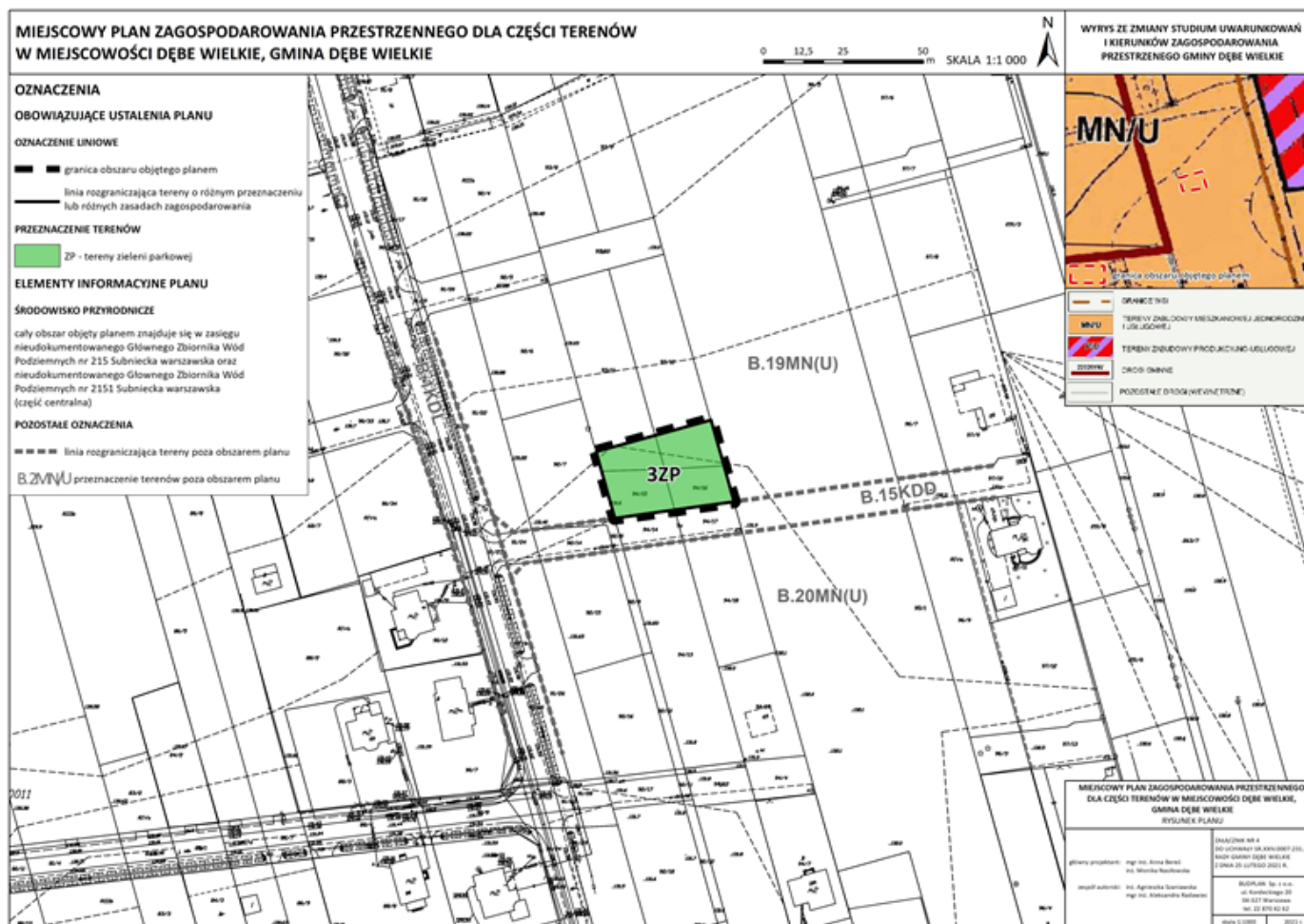
Załącznik Nr 3 do uchwały Nr SR.XXIV.0007.231.2021

Rady Gminy Dębe Wielkie

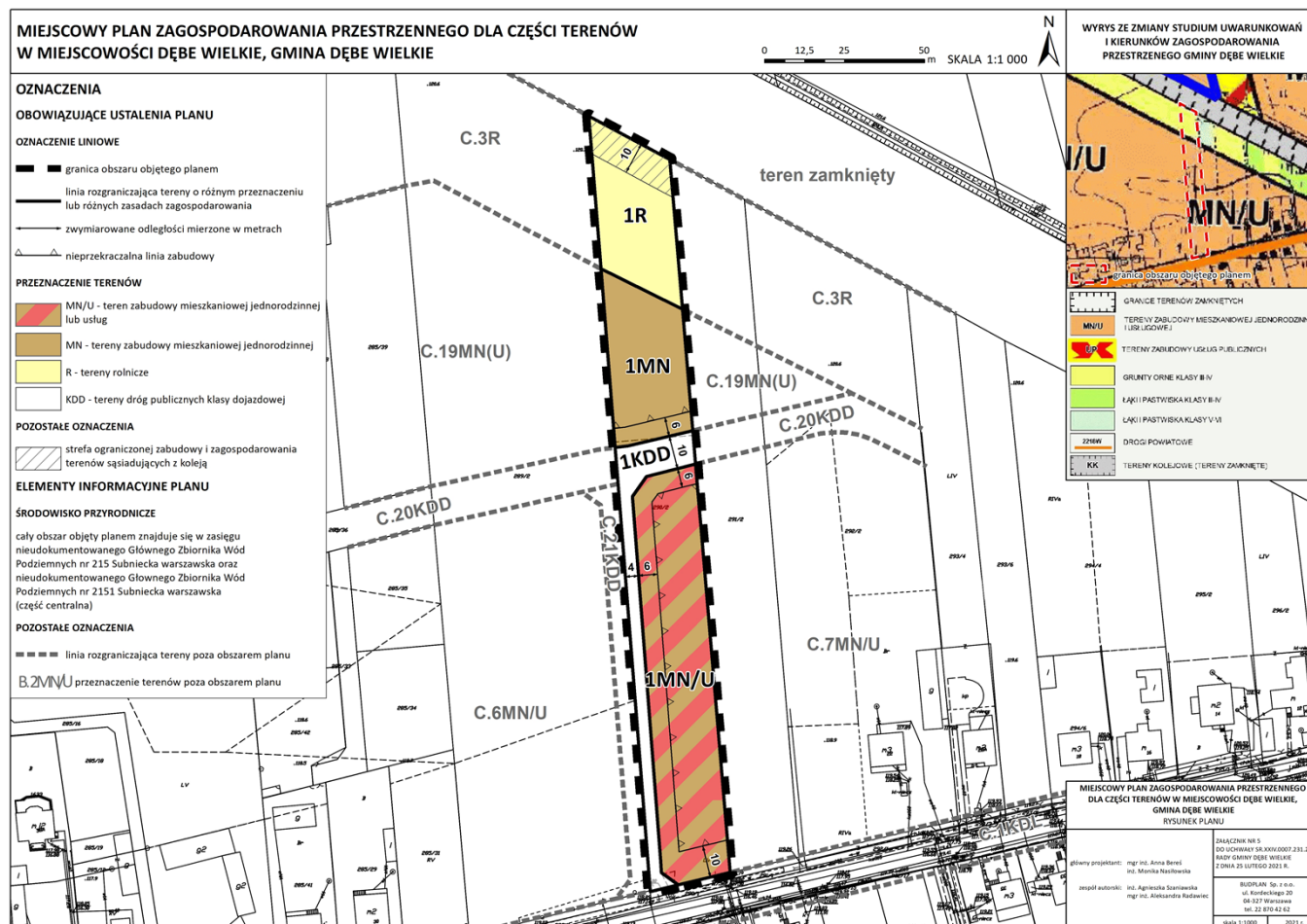
z dnia 25 lutego 2021 r.



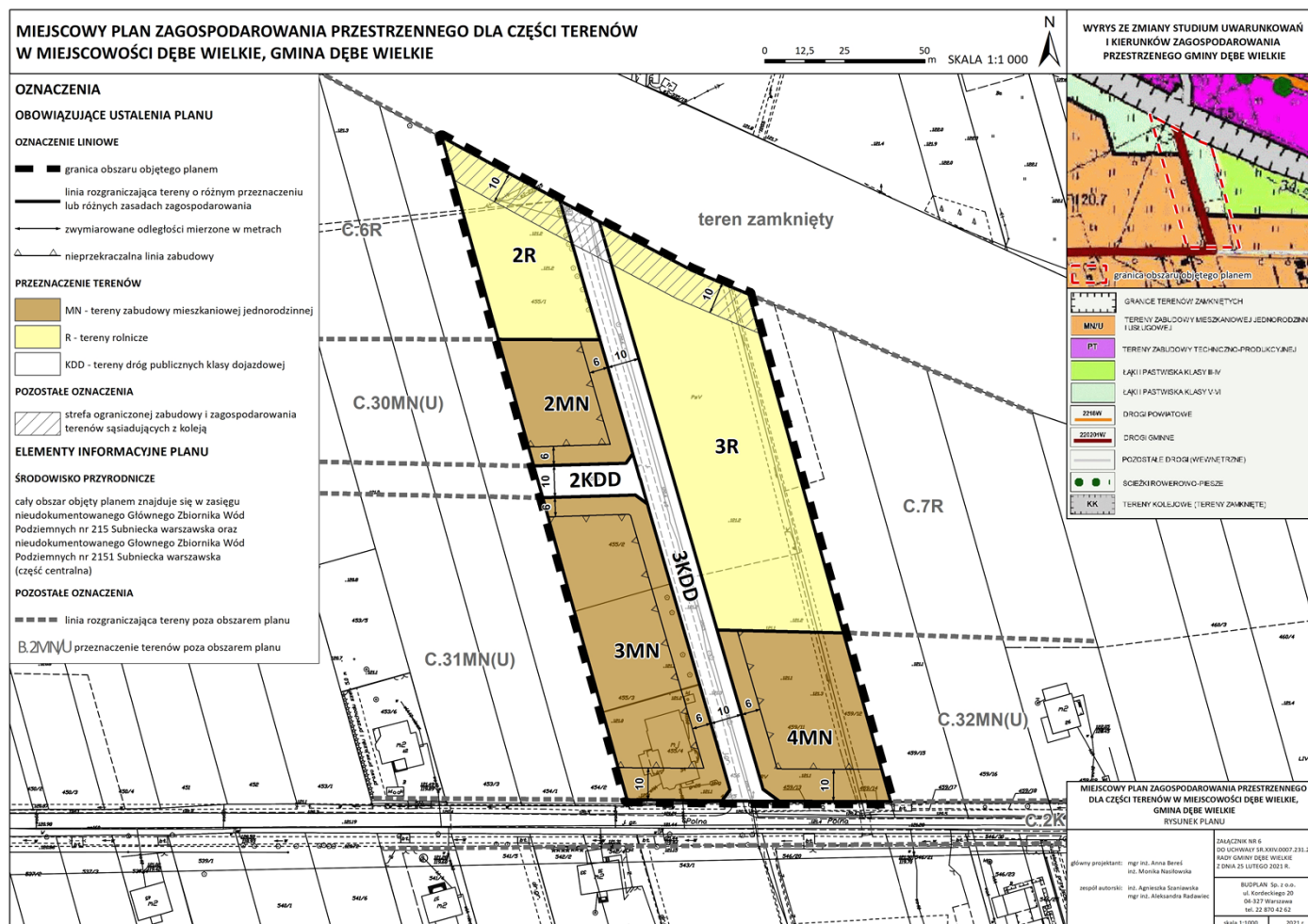
Załącznik Nr 4 do uchwały Nr SR.XXIV.0007.231.2021  
 Rady Gminy Dębe Wielkie  
 z dnia 25 lutego 2021 r.



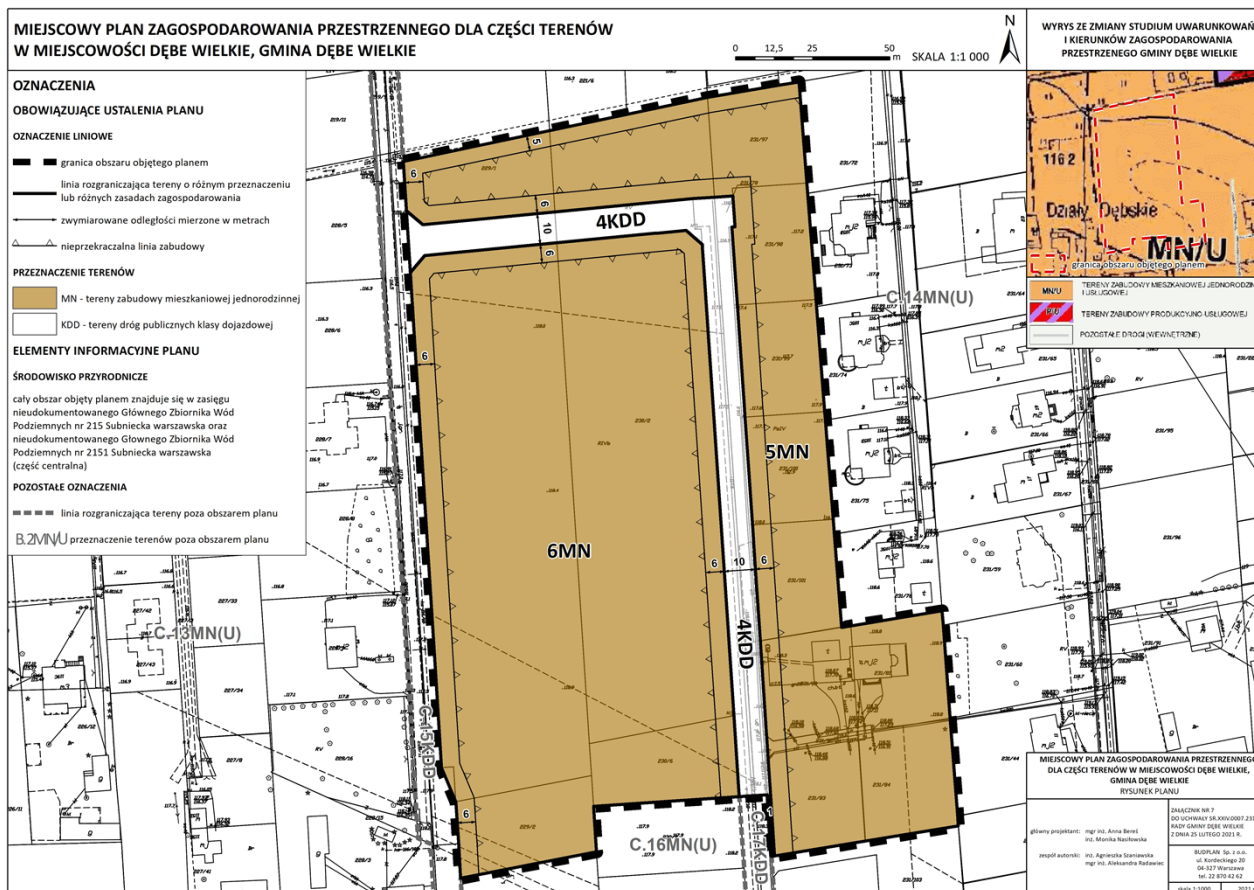
Załącznik Nr 5 do uchwały Nr SR.XXIV.0007.231.2021  
 Rady Gminy Dębe Wielkie  
 z dnia 25 lutego 2021 r.



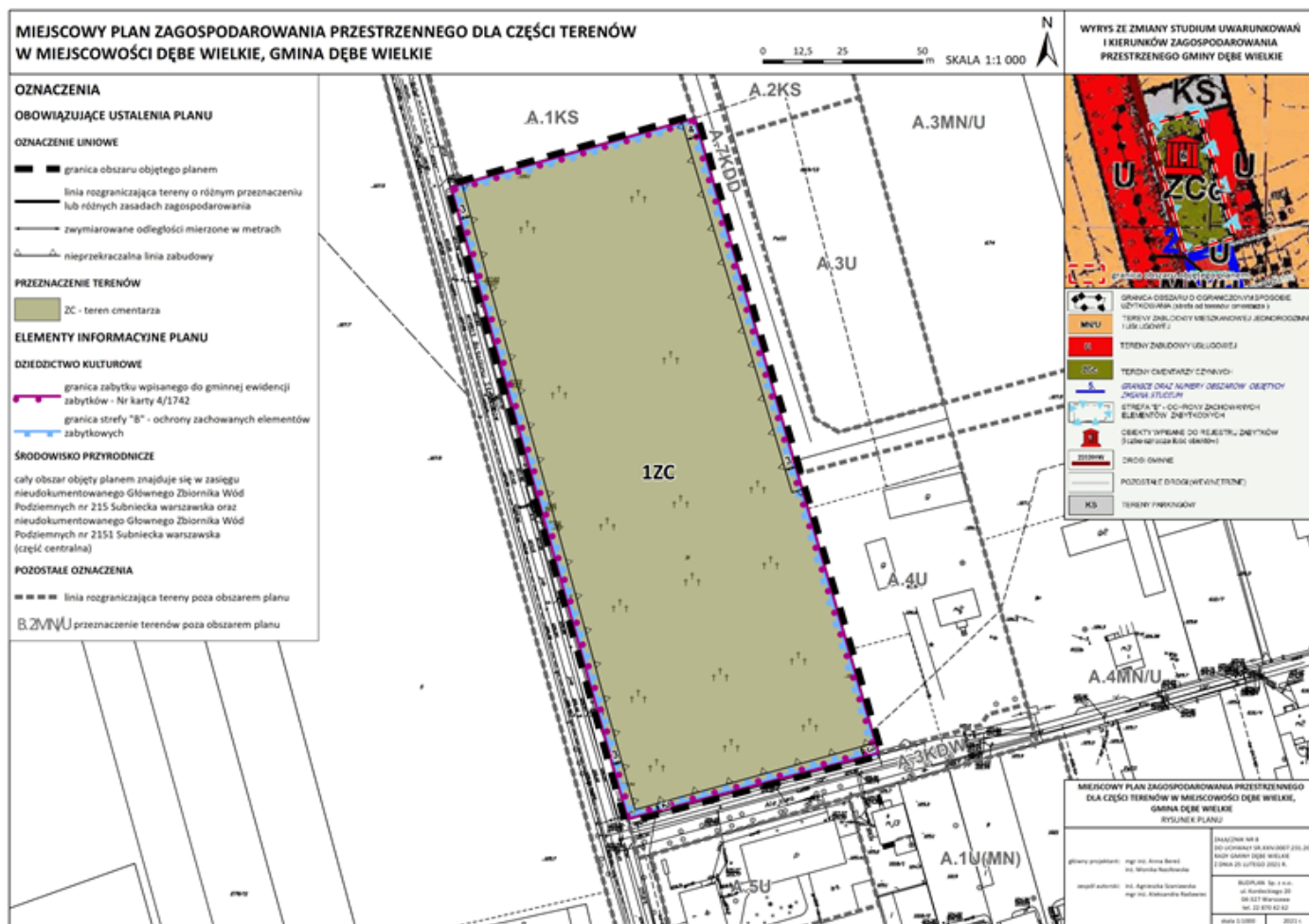
Załącznik Nr 6 do uchwały Nr SR.XXIV.0007.231.2021  
 Rady Gminy Dębe Wielkie  
 z dnia 25 lutego 2021 r.



Załącznik Nr 7 do uchwały Nr SR.XXIV.0007.231.2021  
 Rady Gminy Dębe Wielkie  
 z dnia 25 lutego 2021 r.



Załącznik Nr 8 do uchwały Nr SR.XXIV.0007.231.2021  
 Rady Gminy Dębe Wielkie  
 z dnia 25 lutego 2021 r.



Załącznik Nr 9 do uchwały Nr SR.XXIV.0007.231.2021  
Rady Gminy Dębe Wielkie  
z dnia 25 lutego 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 listopada 2020 r. do 17 grudnia 2020 r., uwagi można było wносить do dnia 4 stycznia 2021 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), do Wójta Gminy Dębe Wielkie wpłynęły 2 uwagi, z czego jedna została uwzględniona w całości oraz jedna została w całości nieuwzględniona.

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) Rada Gminy Dębe Wielkie przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie, nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Dębe Wielkie.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalania projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dębe Wielkie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	04.01.2021	[...]*	<p>Zwracam się z prośbą o zmianą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działce 229/1 położoną w gminie Dębe Wielkie.</p> <p>Prośbę swą motywuję tym iż, po wyznaczeniu drogi na powyższej działce, zostanie niewielka część działki, która będzie bezużyteczna ponieważ, nie będzie ona spełniać żadnych warunków budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej. Proponuje przesunięcie planowanej drogi wzdłuż północnej granicy działki, co rozwiąże problem.</p>	dz. ew. nr 229/1, obręb Dębe Wielkie	4KDD, 5MN		Uwaga nieuwzględniona	Działka, która powstanie w wyniku wydzielenia drogi, będzie miała powierzchnię powyżej 1000m <sup>2</sup> , co jest zgodne z ustaleniami planu miejscowego, który ustala powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800 m <sup>2</sup> . Ponadto kształt działki i określone nieprzekraczalne linie zabudowy również umożliwiają na przedmiotowej działce lokalizację obiektu budowlanego.

Załącznik Nr 10 do uchwały Nr SR.XXIV.0007.231.2021  
Rady Gminy Dębe Wielkie  
z dnia 25 lutego 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części terenów w miejscowości Dębe Wielkie, gmina Dębe Wielkie, 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Dębe Wielkie rozstrzyga, co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) drogi gminne, ulice, organizację ruchu drogowego;
- 2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne realizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
- 4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w energię elektryczną i paliwa gazowe;
- 5) zielen gminną.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2020 r. poz. 1333 ze zm.), ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 2019 ze zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2019 r. poz. 712 ze zm.), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2020 r., poz. 2028) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2020 r, poz. 833 ze zm.).

3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w ust. 1, określają uchwalone przez Radę Gminy Dębe Wielkie strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.

4. Zadania w zakresie inwestycji o których mowa w ust. 1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

5. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 869 ze zm.).

6. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Gminy Dębe Wielkie.

Załącznik Nr 11 do uchwały Nr SR.XXIV.0007.231.2021

Rady Gminy Dębe Wielkie

z dnia 25 lutego 2021 r.

Zalacznik11.xml

