



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 11 czerwca 2013 r.

Poz. 6575

UCHWAŁA Nr SR.XXX.0007.220.2013

RADY GMINY DĘBE WIELKIE

z dnia 26 marca 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północno - zachodniej części miejscowości Kąty Goździejewskie, gmina Dębe Wielkie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012r., poz. 647 ze zm.) w związku z uchwałą Nr SR.XIV.0007.76.2011 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 27 października 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północno - zachodniej części miejscowości Kąty Goździejewskie, gmina Dębe Wielkie, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dębe Wielkie”, Rada Gminy Dębe Wielkie uchwala co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia wstępne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północno – zachodniej części miejscowości Kąty Goździejewskie, gmina Dębe Wielkie, wraz z rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, będącym jego integralną częścią.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są następujące rozstrzygnięcia:

1) o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;

2) o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,54 ha, zaś granice obowiązywania jego ustaleń wyznaczają:

1) od zachodu - zachodnie granice działek 1318/9, 1780, 1318/6 i 1318/5;

2) od północy - północne granice działek 1318/5, 1783 i 1318/12;

3) od wschodu - wschodnie granice działek 1318/12, 1318/13, 1781 i 1318/16;

4) od południa - zgodnie z załącznikiem graficznym Nr 1 - rysunkiem planu.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) przeznaczenie terenów dla funkcji usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska;

- 3) wskazanie zasad obsługi komunikacyjnej terenów z uwzględnieniem powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) minimalizacja wzajemnych konfliktów oraz maksymalizacja korzyści poprzez proponowane działania i przekształcenia przestrzenne oparte na optymalnym przeznaczeniu terenów i sposobie ich zagospodarowania.

§ 3.1. Ilekroć w tekście niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dębe Wielkie w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północno - zachodniej części miejscowości Kąty Goździejewskie, gmina Dębe Wielkie;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 uchwały;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, którego granice opisano w § 1 uchwały;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w ostatecznych decyzjach administracyjnych;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, ustalone dla danego terenu;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, wykuszy, otwartych tarasów i balkonów oraz elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linie rozgraniczającą terenu), od linii rozgraniczającej drogi, ciągu pieszo – jezdni, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z wyjątkiem stacji transformatorowych, które można lokalizować niezależnie od ustaleń linii zabudowy;
- 11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność nie wytwarzającą metodami przemysłowymi dóbr materialnych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz nie powodującą uciążliwości wykraczających poza obszar, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane bezpośrednio z funkcjonowaniem i obsługą podstawowego przeznaczenia terenu;
- 13) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjny – reklamowy;
- 14) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz związane określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej.

2. Definicje pozostałych pojęć użytych w uchwale lecz nie wymienionych w ust.1 zawierają przepisy odrębne.

§ 4. W obszarze planu nie występują tereny wymagające ustalenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) zasad kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu.

§ 5. W obszarze planu wyodrębnia się – zgodnie z rysunkiem planu – następujące tereny:

- 1) oznaczony symbolem U – teren przeznaczony na cele usługowe;
- 2) oznaczony symbolem MNU – teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe;
- 3) oznaczony symbolem KDGP – teren przeznaczony pod drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 4) oznaczony symbolem KDW – teren przeznaczony pod drogę wewnętrzną.

§ 6. W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek lokalizowania budynków w nawiązaniu do naniesionych na rysunku planu oraz opisanych w ustaleniach szczegółowych nieprzekraczalnych linii zabudowy a także zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych na całym obszarze planu (nie dotyczy obiektów o jakich mowa w § 7, pkt 2);
- 3) zakaz stosowania materiałów elewacyjnych z tworzyw sztucznych (siding), stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz ogrodzeń;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie działek istniejących w dniu wejścia w życie ustaleń planu oraz działek powstałych w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu;
- 5) obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg z dopuszczeniem ich wycofania w głąb działki budowlanej;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń o wysokości przekraczającej 1,8 m, wykonanych z prefabrykowanych elementów betonowych, elementów z tworzyw sztucznych lub blachy oraz ogrodzeń pełnych za wyjątkiem żywopłotów;
- 7) dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych w formie wolnostojących tablic reklamowych o wysokości nie większej niż 8 m i powierzchni nie przekraczających 6m² każda oraz innej (szyldy, tablice) – wkomponowanej w elewację budynku lub ogrodzenie, jako jedną kompozycję plastyczną.

§ 7. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów ustala się następująco:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy;
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizowania w obrębie działki budowlanej obiektów tymczasowych, w okresie ważności pozwolenia na budowę obiektów o przeznaczeniu podstawowym.

§ 8. W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny MNU, jako przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe, podlegają ochronie akustycznej i obowiązują dla nich dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w całym obszarze planu zakazuje się:

- a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego,
- b) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny,
- c) lokalizowania usług emitujących substancje o charakterze odorowym oraz stanowiących zagrożenie dla zasobów wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215A,
- d) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu,
- e) gromadzenia ścieków w bezodpływowych zbiornikach wytwarzanych na placu budowy;

3) w całym obszarze planu wprowadza się obowiązek:

- a) ochrony powietrza atmosferycznego oraz klimatu akustycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym technologii oraz instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenie standardów, jakości powietrza oraz standardów akustycznych poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
- b) ogrzewania lokalnego z zaleceniem stosowania paliw niskoemisyjnych i/lub odnawialnych źródeł energii,
- c) gromadzenia i selekcji odpadów na posesji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz usuwania - zgodnie z zasadami gospodarki komunalnej przyjętymi na terenie gminy,
- d) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych,
- e) zagospodarowania wód opadowych w sposób zabezpieczający nieruchomości sąsiednie przed zalewaniem,
- f) stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych zarówno przy realizacji nowych inwestycji, jak też przy remoncie, modernizacji, przebudowie czy rozbudowie obiektów już istniejących.

§ 9. W zakresie podziału i łączenia istniejących działek ustala się następujące warunki:

1) każda działka budowlana musi posiadać:

- a) dostęp do drogi publicznej poprzez teren drogi wewnętrznej 1.KDW,
- b) możliwość zrealizowania miejsc postojowych dla samochodów w swych granicach,
- c) możliwość wydzielenia miejsc właściwego gromadzenia odpadów,
- d) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się możliwość dokonywania podziału istniejących działek w celu:

- a) wyodrębnienia nowych działek budowlanych według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów
- b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic istniejących działek na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych;

§ 10.1. W obszarze planu ustala się następujące zasady budowy rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązek wyposażenie obszaru planu w sieć wodociagową i kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej w dobrym stanie technicznym, nie kolidujących z planowaną zabudową i układem ulic, z dopuszczeniem wymiany, przebudowy i rozbudowy;
- 3) obowiązek lokalizowania nowych odcinków sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w pasie drogowym drogi wewnętrznej z zachowaniem wzajemnych odległości wynikających z przepisów odrębnych;

- 4) w technicznie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie sieci uzbrojenia technicznego poza terenem dróg, w oparciu o przepisy odrębne, w szczególności pomiędzy ich liniami rozgraniczającymi a liniami zabudowy, za zgodą właściciela nieruchomości i w uzgodnieniu z zarządzającym siecią;
- 5) właściciele nieruchomości, w obrębie których zlokalizowane są urządzenia i odcinki sieci infrastruktury technicznej obowiązani są zapewnić dostęp odpowiednim służbom eksploatacyjnym dla wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się:

- 1) zaopatrzenie projektowanych budynków z projektowanej gminnej sieci wodociągowej;
- 2) podłączenie odbiorców do sieci i dostawę wody przez indywidualne przyłącza według warunków określanych przez zarządzającego siecią;
- 3) zaopatrzenie projektowanej sieci w hydranty przeciwpożarowe naziemne lub podziemne dla zabezpieczenia zewnętrznej ochrony przeciwpożarowej;
- 4) do czasu zrealizowania gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych i usługowych ze studni przydomowych;
- 5) do czasu zrealizowania gminnej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych ze studni przydomowych a w przypadku niewystarczającej ich wydajności, z lokalnych zbiorników wód powierzchniowych zrealizowanych w granicach objętych planem jak też na terenach przyległych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do projektowanej oczyszczalni ścieków, poprzez projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu zrealizowania oczyszczalni ścieków oraz sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość gromadzenia ścieków w indywidualnych szczelnych zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości lub w przydomowych oczyszczalniach ścieków;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) dopuszcza się możliwość gromadzenia wód opadowych w zbiornikach dla ich wtórnego wykorzystania, w tym na cele przeciwpożarowe;
- 2) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na teren drogi wewnętrznej i działek sąsiadujących;
- 3) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (placów postojowych, parkingów) należy przed wprowadzeniem do odbiornika oczyszczać, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się

- 1) zasilanie z istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrznej niskiego napięcia za zgodą i według zasad określanych przez gestora sieci;
- 2) możliwość rozbudowy, przebudowy, skablowania bądź likwidacji istniejących linii elektroenergetycznych niskiego napięcia;
- 3) możliwość przebudowy istniejących oraz realizacji nowych linii średniego i/lub niskiego napięcia w formie zarówno napowietrznej jak też kablowej;
- 4) zakaz wprowadzania nasadzeń pod liniami elektroenergetycznymi roślinnych gatunków, których naturalna wysokość może przekroczyć 3m;
- 5) obowiązek przycinania drzew i krzewów rosnących pod liniami energetycznymi do wysokości ustalonej z właściwym zakładem energetycznym.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz przewodowy ustala się:

- 1) budowę nowej sieci na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;

- 2) obowiązek realizowania szafek gazowych w ogrodzeniu zlokalizowanym w linii rozgraniczającej drogi z zapewnieniem do nich bezpośredniego dostępu; w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z właściwym zarządcą sieci;
- 3) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5m od gazociągu w rzucie poziomym.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ze źródeł lokalnych oraz indywidualnych z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych tj. zapewniających wysoki poziom czystości emisji (np. energia elektryczna, gaz przerobowy bądź z butli, olej opałowy nisko siarkowy);
- 2) dopuszcza się możliwość pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych tj. np.: słońca, wiatru, biomasy, geotermalnych itp.

8. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

9. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się

- 1) dopuszcza się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej z obowiązkiem zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 2) lokalizacja projektowanych obiektów liniowych infrastruktury telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg z zapewnieniem obsługi abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez operatora;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizowania oraz eksploatacji infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym odbywa się za pośrednictwem terenu drogi publicznej 1.KDGp, w której liniach rozgraniczających zlokalizowana jest droga wojewódzka, w dniu wejścia w życie uchwały, oznaczona numerem 637;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowi droga wewnętrzna przeznaczona dla ruchu kołowego i pieszego, oznaczona na rysunku planu symbolem 1.KDW skomunikowana z drogą publiczną 1.KDGp za pośrednictwem projektowanej w jej liniach rozgraniczających drogi dojazdowej (serwisowej) prowadzącej do projektowanego skrzyżowania z drogą wojewódzką 637;
- 3) do czasu zrealizowania projektowanej drogi, o której mowa w punkcie 2 droga wewnętrzna 1.KDW jest skomunikowana z drogą wojewódzka numer 637 za pośrednictwem istniejącego zjazdu;
- 4) szerokość terenu drogi publicznej 1.KDGp w obszarze planu wynosi 8m;
- 5) szerokość terenu drogi wewnętrznej 1.KDW w liniach rozgraniczających 6m oraz zakończenie istniejącym placem manewrowym.
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla obiektów usługowych – dwa miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektu ale nie mniej niż trzy miejsca postojowe”
 - c) dla obiektów łączących funkcje mieszkaniową z usługową należy miejsca parkingowe bilansować jako sumę ilości wymaganych dla każdej z funkcji;
- 7) zmiana oznaczenia drogi wymienionej w punkcie 1 nie powoduje konieczności zmiany ustaleń niniejszego planu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe planu.

§ 12.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się jako przeznaczenie podstawowe – prowadzenie działalności usługowej, w ramach której dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Dla terenu 1.U ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczającej terenu 1.KDGp - 32m,
 - b) od linii rozgraniczającej terenu 1.KDW - 1m;
- 2) podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna powierzchnia działki po podziale - 1500m²,
 - b) podziału należy dokonywać prostopadle do wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej drogi 1.KDW,
 - c) dopuszcza się możliwość zachowania wyznaczonych na rysunku planu terenów bez dokonywania podziałów i zagospodarowania ich przez jednego inwestora,
 - d) powyższe zasady podziału nie dotyczą wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 0,8;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% działki budowlanej.

3. Dla terenu 1.U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalną wysokość:
 - a) dla zabudowań usługowych, biurowych i socjalnych – 10 m, przy czym dopuszcza się realizację budynków o maksymalnie trzech kondygnacjach naziemnych,
 - b) dla zabudowy garaży i budynków gospodarczych – 7 m, przy czym dopuszcza się realizację budynków o jednej kondygnacji naziemnej;
- 2) parametry i orientację dachów:
 - a) dla zabudowań usługowych, biurowych i socjalnych – dachy dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe o równym kącie nachylenia od 30° do 45°, o kalenicy równoległej lub prostopadłej do drogi 1.KDW,
 - b) dla zabudowy garaży oraz budynków gospodarczych – dachy dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe o równym kącie nachylenia od 30° do 45°, o kalenicy równoległej lub prostopadłej do drogi 1.KDW, lub jednospadowe o kącie nachylenia do 25°;
- 3) kolorystykę oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy pokryte dachówkami ceramicznymi, cementowymi, bitumicznymi, blachodachówkami, lub blachą w arkuszach, w kolorach będących odcieniami czerwieni, brązu, czerni lub szarości, z obowiązkiem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
 - b) elewacje wykończone tynkami w gamie kolorów pastelowych i bieli, kamieniem lub drewnem w barwach naturalnych, z zakazem stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych oraz obowiązkiem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
 - c) ogrodzenia frontowe wykonane z kamieni, cegły, muru tynkowanego, drewna, metalu, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku z zachowaniem łącznej powierzchni prześwitów nie mniej niż 30% powierzchni pojedynczego przesła.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu 1.U zawierają ustalenia § 11, zaś zasady obsługi w zakresie uzbrojenia technicznego ustalenia § 10.

§ 13.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MNU ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, w tym wbudowane lub wolnostojące zabudowania gospodarcze i garażowe;
- 2) jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – prowadzenie działalności usługowej wbudowanej w budynki mieszkalne lub w wolnostojących zabudowaniach usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, które mogą być zrealizowane dopiero w drugiej kolejności po zabudowaniach związanych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego,
- 4) obowiązek zrealizowania wzdłuż linii rozgraniczającej terenu 1.KDGp podwójnego pasa zieleni wysokiej i niskiej zimozielonej, o łącznej szerokości mierzonej pomiędzy osiami pni minimum 3m.

2. Dla terenu określonego w ust. 1. ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - a) od linii rozgraniczającej terenu 1.KDGp - 32m,
 - b) od linii rozgraniczającej terenu 1.KDW - 5m;
- 2) podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna powierzchnia działki po podziale - 1200m²,
 - b) podziału należy dokonywać prostopadłe do wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej drogi 1.KDW,
 - c) dopuszcza się możliwość zachowania wyznaczonych na rysunku planu terenów bez dokonywania podziałów i zagospodarowania ich przez jednego inwestora;
 - d) powyższe zasady podziału nie dotyczą wydzielania działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,1
 - b) maksymalny – 0,8;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50% działki budowlanej.

3. Dla terenu określonego w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 9m, przy czym dopuszcza się realizację budynków o maksymalnie dwóch kondygnacjach naziemnych;
 - b) dla zabudowy usługowej wolnostojącej, garaży i budynków gospodarczych – 7m, przy czym dopuszcza się realizację budynków o jednej kondygnacji naziemnej;
- 2) parametry i orientację dachów:
 - a) dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej - dachy dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe o równym kącie nachylenia od 30° do 45° o kalenicy równoległej lub prostopadłej do drogi 1.KDW;
 - b) dla zabudowy usługowej wolnostojącej, garaży oraz budynków gospodarczych - dachy dwuspadowe lub dwuspadowe naczółkowe o równym kącie nachylenia od 30° do 45° o kalenicy równoległej lub prostopadłej do drogi 1.KDW, lub jednospadowe o kącie nachylenia do 25°;
- 3) kolorystykę oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
 - a) dachy pokryte dachówkami ceramicznymi, cementowymi, bitumicznymi, blachodachówkami, lub blachą w arkuszach, w kolorach będących odcieniami czerwieni, brązu, czerni lub szarości, z obowiązkiem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,

- b) elewacje wykończone tynkami w gamie kolorów pastelowych i bieli, kamieniem lub drewnem w barwach naturalnych, z zakazem stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych oraz obowiązkiem utrzymania kolorystyki jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
- c) ogrodzenia frontowe wykonane z kamieni, cegły, muru tynkowanego, drewna, metalu, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku z zachowaniem łącznej powierzchni prześwitów nie mniej niż 30% powierzchni pojedynczego przęsła.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu 1.MNU zawierają ustalenia § 11, zaś zasady obsługi w zakresie uzbrojenia technicznego ustalenia § 10.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 14. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się dla całego obszaru planu na 30%.

§ 15. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dębe Wielkie.

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

Przewodniczący Rady Gminy Dębe Wielkie:
Jolanta Gruber

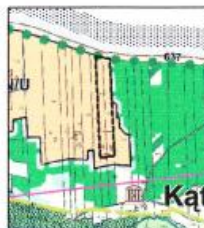
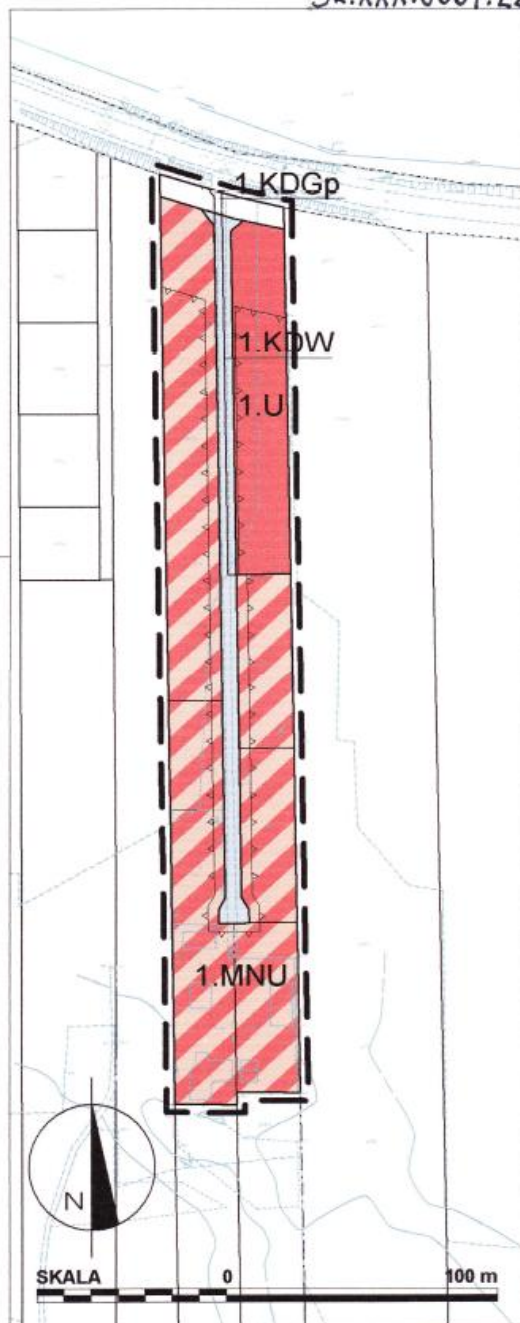
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK POŁOŻONYCH W PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI KĄTY GOŹDZIEJEWSKIE, GMINA DĘBE WIELKIE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR RADY GMINY DĘBE WIELKIE Z DNIA 26. marca 2013

SR.XXX.0007.220.2013

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębe Wielkie

Skala 1:10 000



OZNACZENIA

1. KATEGORIA	1.1. teren zabudowy mieszkaniowej
2. KATEGORIA	2.1. teren zabudowy usługowej
3. KATEGORIA	3.1. teren zabudowy publicznej
4. KATEGORIA	4.1. teren zabudowy przemysłowej
5. KATEGORIA	5.1. teren zabudowy rekreacyjnej
6. KATEGORIA	6.1. teren zabudowy sportowej
7. KATEGORIA	7.1. teren zabudowy kulturalnej
8. KATEGORIA	8.1. teren zabudowy społecznej
9. KATEGORIA	9.1. teren zabudowy administracyjnej
10. KATEGORIA	10.1. teren zabudowy dydaktycznej
11. KATEGORIA	11.1. teren zabudowy oświatowej
12. KATEGORIA	12.1. teren zabudowy zdrowotnej
13. KATEGORIA	13.1. teren zabudowy kulturalnej
14. KATEGORIA	14.1. teren zabudowy społecznej
15. KATEGORIA	15.1. teren zabudowy administracyjnej
16. KATEGORIA	16.1. teren zabudowy dydaktycznej
17. KATEGORIA	17.1. teren zabudowy oświatowej
18. KATEGORIA	18.1. teren zabudowy zdrowotnej
19. KATEGORIA	19.1. teren zabudowy kulturalnej
20. KATEGORIA	20.1. teren zabudowy społecznej
21. KATEGORIA	21.1. teren zabudowy administracyjnej
22. KATEGORIA	22.1. teren zabudowy dydaktycznej
23. KATEGORIA	23.1. teren zabudowy oświatowej
24. KATEGORIA	24.1. teren zabudowy zdrowotnej
25. KATEGORIA	25.1. teren zabudowy kulturalnej
26. KATEGORIA	26.1. teren zabudowy społecznej
27. KATEGORIA	27.1. teren zabudowy administracyjnej
28. KATEGORIA	28.1. teren zabudowy dydaktycznej
29. KATEGORIA	29.1. teren zabudowy oświatowej
30. KATEGORIA	30.1. teren zabudowy zdrowotnej
31. KATEGORIA	31.1. teren zabudowy kulturalnej
32. KATEGORIA	32.1. teren zabudowy społecznej
33. KATEGORIA	33.1. teren zabudowy administracyjnej
34. KATEGORIA	34.1. teren zabudowy dydaktycznej
35. KATEGORIA	35.1. teren zabudowy oświatowej
36. KATEGORIA	36.1. teren zabudowy zdrowotnej
37. KATEGORIA	37.1. teren zabudowy kulturalnej
38. KATEGORIA	38.1. teren zabudowy społecznej
39. KATEGORIA	39.1. teren zabudowy administracyjnej
40. KATEGORIA	40.1. teren zabudowy dydaktycznej
41. KATEGORIA	41.1. teren zabudowy oświatowej
42. KATEGORIA	42.1. teren zabudowy zdrowotnej
43. KATEGORIA	43.1. teren zabudowy kulturalnej
44. KATEGORIA	44.1. teren zabudowy społecznej
45. KATEGORIA	45.1. teren zabudowy administracyjnej
46. KATEGORIA	46.1. teren zabudowy dydaktycznej
47. KATEGORIA	47.1. teren zabudowy oświatowej
48. KATEGORIA	48.1. teren zabudowy zdrowotnej
49. KATEGORIA	49.1. teren zabudowy kulturalnej
50. KATEGORIA	50.1. teren zabudowy społecznej

OZNACZENIA NA RYSUNKU PLANU:

	Granica obszaru opracowania
	Ustalone planem granice wydzielonych terenów - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych
	Tereny przeznaczone na cele usługowe
	Tereny przeznaczone pod drogi publiczne klasy głównej ruchu przyspieszonego
	Tereny przeznaczone pod drogi wewnętrzne
	Ustalone planem linie zabudowy - nieprzekraczalne

GARD - PRACOWNIA URBANISTYCZNO-ARCHITECTONICZNA - WSP. INŻ. ARCH. ANNA WOŹNICKA
ul. Trałkowska 42 lok. 2, 01-717 Łódź, tel. 42-6383208 fax 42-2087021 e-mail: biuro@gard.pl, a.woznicka@gard.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK POŁOŻONYCH W PÓŁNOCNO-ZACHODNIEJ CZĘŚCI MIEJSCOWOŚCI KĄTY GOŹDZIEJEWSKIE, GMINA DĘBE WIELKIE

Etap III:	RYŚUNKU PLANU	Skala 1:1 000
Autorzy opracowania:	główny projektant mgr inż. arch. Anna Woźnicka - wpisana na listę Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie - Nr WA-339, opracowanie mgr inż. Rafał Kowalski, współpraca Karolina Jaruga	
Miejsce, data:	Łódź, marzec 2013 r.	Załącznik nr 1

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Dębe Wielkie

Jolanta Gruber

Załącznik Nr 2

**do Uchwały Nr SR.XXX.0007.220.2013
Rady Gminy Dębe Wielkie
z dnia 26 marca 2013 r.**

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

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami):

Rada Gminy Dębe Wielkie stwierdza, że po wejściu w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północno - zachodniej części miejscowości Kąty Goździejewskie, gmina Dębe Wielkie, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy, oraz ustala zasady ich finansowania.

- 1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, to jest realizacja zadań publicznych, w tym: realizację sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, osiągnąć mogą docelowo łączną kwotę około 600 000,- złotych.
- 2) Przyjmując założenia z prognozy skutków finansowych łączne wpływy do budżetu Gminy z tytułu podatków od nieruchomości, osiągnąć mogą, po zrealizowaniu ustaleń niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, kwotę około 132 000,- złotych rocznie. W przypadku całkowitej sprzedaży nieruchomości z obszaru planu, przed upływem pięciu lat od jego uchwalenia dochody z tytułu opłaty planistycznej osiągnąć mogą kwotę 231 000,- złotych.
- 3) Finansowanie inwestycji wymienionych w pkt 1 będzie odbywać się z budżetu Gminy, funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami w tym również na zasadach partnerstwa publiczno-prywatnego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Dębe Wielkie

Jołanta Gruber

Załącznik Nr 3

do Uchwały Nr SR.XXX.0007.220.2013

Rady Gminy Dębe Wielkie

z dnia 26 marca 2013 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag, które wpłynęły podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U z 2001 r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami):

Rada Gminy Dębe Wielkie stwierdza, co następuje:

- 1) W toku wyłożenia projektu planu dla działek położonych w północno - zachodniej części miejscowości Kąty Goździejewskie, gmina Dębe Wielkie wpłynęła jedna uwaga.
- 2) Wójt Gminy Dębe Wielkie zarządzeniem Nr SR.0050.18.2013 z dnia 15 marca 2013 roku nie uwzględnił wniesionej uwagi w całości.
- 3) Po rozpatrzeniu uwagi postanawia się ją odrzucić w całości.

Uzasadnienie

Uchwałą Nr SR.XIV.0007.76.2011 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 27 października 2011r. przystąpiono do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północno - zachodniej części miejscowości Kąty Goździejewskie, gmina Dębe Wielkie. Mieszkańcy gminy oraz właściciele nieruchomości leżących na jej terenie zostali o tym fakcie powiadomieni obwieszczeniem z dnia 1 lutego 2012 roku oraz poprzez ogłoszenia prasowe. W ich treściach zawarto informację o możliwości składania wniosków do planu w terminie do 12 marca 2012 roku. W wyznaczonym terminie żaden wniosek od osób fizycznych nie wpłynął. Zgodnie z uregulowaniami art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 roku, poz. 647 ze zmianami) projekt miejscowego planu został przedstawiony do uzgodnień i opiniowania wszystkim właściwym organom. Uzyskawszy uzgodnienia oraz pozytywne opinie – został wyłożony (wraz z prognozą wpływu na środowisko) do publicznego wglądu na okres od 27 grudnia 2012 roku do 28 stycznia 2013 roku. Dyskusja publiczna nad projektem odbyła się w dniu 18 stycznia 2013 roku, natomiast termin wnoszenia uwag został wyznaczony do dnia 22 lutego 2013 roku. Do projektu planu wpłynęła jedna uwaga zawierająca następujące trzy zagadnienia:

1. dopuszczenia prowadzenia na terenie oznaczonym w planie jako usługowy – działalności znacząco oddziałującej na środowisko,
2. przekroczenie standardów dotyczących wysokości zabudowy polegające na tym, że dopuszczalna wysokość budynków na działce usługowej jest nieproporcjonalna w stosunku do budynków na działce mieszkaniowej,
3. niesprawiedliwego ograniczenia odległości zabudowy względem działek sąsiednich dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Rada Gminy Dębe Wielkie odnosząc się do powyższego stwierdza, co następuje:

1. Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębe Wielkie przyjętym uchwałą Nr XLIII/211/2009 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 grudnia 2009 roku cały obszar objęty planem leży na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ustalenia projektu planu dotyczą jedynie działalności mogącej **potencjalnie**, nie zaś **zawsze** znacząco oddziaływać na środowisko. W tym przypadku jeśli właściciel będzie miał zamiar podjąć jakąkolwiek działalność zakwalifikowaną do katalogu określonego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

(Dz. U. nr 213, poz. 1397), będzie musiał uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Procedura ta odbywa się na podstawie art. 63 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, ze zm.). Ponadto w § 8 projektu planu zawarto ustalenia: „W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny **MNU**, jako przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe, podlegają ochronie akustycznej i obowiązują dla nich dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w całym obszarze planu zakazuje się:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego,
 - b) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - c) lokalizowania usług emitujących substancje o charakterze odorowym oraz stanowiących zagrożenie dla zasobów wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215A,
 - d) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu,
 - e) gromadzenia ścieków w bezodpływowych zbiornikach wytwarzanych na placu budowy;
- 3) w całym obszarze planu wprowadza się obowiązek:
 - a) ochrony powietrza atmosferycznego oraz klimatu akustycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym technologii oraz instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenie standardów, jakości powietrza oraz standardów akustycznych poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
 - b) ogrzewania lokalnego z zaleceniem stosowania paliw niskoemisyjnych i/lub odnawialnych źródeł energii,
 - c) gromadzenia i selekcji odpadów na posesji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz usuwania - zgodnie z zasadami gospodarki komunalnej przyjętymi na terenie gminy,
 - d) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych,
 - e) zagospodarowania wód opadowych w sposób zabezpieczający nieruchomości sąsiednie przed zalewaniem,
 - f) stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych zarówno przy realizacji nowych inwestycji, jak też przy remoncie, modernizacji, przebudowie czy rozbudowie obiektów już istniejących.”

Przytoczone powyżej ustalenia projektu planu zapewniają wystarczającą ochronę funkcji wrażliwych w obszarze planu.

2. Dopuszczalne maksymalne wysokości zabudowy na terenie objętym planem zgodnie z rozdziałem II.2 obowiązującego Studium wynoszą do 12 m. Ponadto obszar opracowania w swej północnej części graniczy z terenem leśnym porośniętym drzewami o wysokości dochodzącej do 15 metrów i większej, więc gradacja wysokości obiektów od wschodu na zachód jest uzasadniona.

3. Odległość linii zabudowy od terenu drogi wojewódzkiej numer 637 dla obu terenów mieszkaniowo usługowych MNU i usługowych U jest taka sama i wynosi 32 metry. Linia zabudowy od drogi wewnętrznej (KDW) dla terenu U przebiega w odległości 1 metra. Zastosowanie większej odległości czyniłoby niemożliwym zagospodarowanie tego terenu ponieważ leży on na działce o szerokości mniejszej od 20 metrów, a od wschodu znajduje się w sąsiedztwie lasu. Działki położone na terenach MNU nie mają ograniczenia sąsiedztwa więc zastosowanie linii zabudowy w odległości 5 metrów od drogi KDW jest w pełni uzasadnione. Pozostałe odległości zabudowy od granic wynikają z przepisów prawa budowlanego.

Mając powyższe na uwadze – odrzucenie uwagi w całości jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Dąbe Wielkie

Jolanta Gruber

Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północno - zachodniej części miejscowości Kąty Goździejewskie, gmina Dębe Wielkie wraz z uzasadnieniem ich rozpatrzenia

W wyniku **wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu**, w dniach od 27 grudnia 2012 roku do 28 stycznia 2013 roku wpłynęła jedna uwaga.

Uwaga nr 1. Pani Agnieszki Tobolskiej zamieszkałej przy ulicy arbuzowej 16 /37 w Warszawie (02-717), z dnia 22 lutego 2013 roku, dotyczy trzech zagadnień:

- 1) dopuszczenia prowadzenia na terenie oznaczonym w planie jako usługowy – działalności usługowo znacząco oddziałującej na środowisko,
- 2) przekroczenia standardów dotyczących wysokości zabudowy polegające na tym, że dopuszczalna wysokość budynków na działce usługowej jest nieproporcjonalna w stosunku do budynków na działce mieszkaniowej,
- 3) niesprawiedliwego ograniczenia odległości zabudowy względem działek sąsiednich dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Rozpatrzenie uwagi.

Wójt Gminy Dębe Wielkie rozpatrzył uwagę negatywnie.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi.

Uchwałą Nr SR.XIV.0007.76.2011 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 27 października 2011r. przystąpiono do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w północno - zachodniej części miejscowości Kąty Goździejewskie, gmina Dębe Wielkie. Mieszkańcy gminy oraz właściciele nieruchomości leżących na jej terenie zostali o tym fakcie powiadomieni drogą ogłoszenia i obwieszczenia Wójta Gminy Dębe Wielkie z dnia 1 lutego 2012 roku.

Obwieszczenia i ogłoszenia zawierały zaproszenia wszystkich zainteresowanych do składania ewentualnych wniosków do planu w terminie do 12 marca 2012 roku. W wyznaczonym terminie żaden wniosek od osób fizycznych nie wpłynął.

Projekt miejscowego planu został, zgodnie z uregulowaniami art. 17, punkt 6 litery a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012 poz. 647, ze zm.), przedstawiony do uzgodnień i opiniowania wszystkim właściwym organom. Uzyskawszy uzgodnienia oraz pozytywne opinie – został wyłożony (wraz z prognozą wpływu na środowisko) do publicznego wglądu na okres od 27 grudnia 2012 roku do 28 stycznia 2013 roku. Dyskusja publiczna nad projektem odbyła się w dniu 18 stycznia 2013 roku. W terminie do dnia 22 lutego 2013 roku można było wnieść uwagi do projektu. Do projektu planu wpłynęła uwaga Pani Agnieszki Tobolskiej zawierająca trzy zagadnienia wymienione na wstępie.

Odnosząc się do zagadnienia numer 1: w obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dębe Wielkie przyjętym uchwałą Nr XLIII/211/2009 Rady Gminy Dębe Wielkie z dnia 29 grudnia 2009 roku cały obszar objęty planem leży na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Ustalenia projektu planu mówią zaś jedynie o działalności mogącej **potencjalnie**, nie zaś **zawsze** znacząco oddziałującej na środowisko. W tym przypadku jeśli właściciel będzie miał zamiar podjąć jakąkolwiek działalność zakwalifikowaną do katalogu określonego rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, będzie musiał uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach. Procedura ta odbywa się na podstawie art. 63 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, ze zm.). Ponadto należy zwrócić uwagę na sformułowania § 8 projektu planu, który ustala, że „W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) tereny MNU, jako przeznaczone na cele mieszkaniowo – usługowe, podlegają ochronie akustycznej i obowiązują dla nich dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w całym obszarze planu zakazuje się:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego,
 - b) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - c) lokalizowania usług emitujących substancje o charakterze odorowym oraz stanowiących zagrożenie dla zasobów wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 215A,
 - d) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu,
 - e) gromadzenia ścieków w bezodpływowych zbiornikach wytwarzanych na placu budowy;
- 3) w całym obszarze planu wprowadza się obowiązek:
 - a) ochrony powietrza atmosferycznego oraz klimatu akustycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym technologii oraz instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów, jakości powietrza oraz standardów akustycznych poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
 - b) ogrzewania lokalnego z zaleceniem stosowania paliw niskoemisyjnych i/lub odnawialnych źródeł energii,
 - c) gromadzenia i selekcji odpadów na posesji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz usuwania - zgodnie z zasadami gospodarki komunalnej przyjętymi na terenie gminy,
 - d) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych,
 - e) zagospodarowania wód opadowych w sposób zabezpieczający nieruchomości sąsiednie przed zalewaniem,
 - f) stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych zarówno przy realizacji nowych inwestycji, jak też przy remoncie, modernizacji, przebudowie czy rozbudowie obiektów już istniejących.”

Przytoczone argumenty oraz ustalenia projektu planu zapewniają wystarczającą ochronę funkcji wrażliwych w obszarze planu.

Odnosząc się do zagadnienia numer 2: dopuszczalne maksymalne wysokości zabudowy zawiera rozdział II.2 obowiązującego Studium i wynoszą one dla tych terenów do 12 m. Ponadto obszar opracowania w swej północnej części graniczy z terenem leśnym porośniętym drzewami o wysokości dochodzącej do 15 metrów i większej, więc gradacja wysokości obiektów od wschodu na zachód jest uzasadniona.

Odnosząc się do zagadnienia numer 3: jeśli chodzi o odległość linii zabudowy od terenu drogi wojewódzkiej numer 637, to dla obu terenów mieszkaniowo usługowych MNU i usługowych U jest taka sama i wynosi 32 metry. Linia zabudowy od drogi wewnętrznej (KDW) dla terenu U przebiega w odległości 1 metra. Zastosowanie większej odległości czyniłoby niemożliwym zagospodarowanie tego terenu ponieważ leży on na działce o szerokości mniejszej od 20 metrów, a także od wschodu znajduje się w sąsiedztwie lasu. Działki położone na terenach MNU nie mają ograniczenia sąsiedztwa więc zastosowanie linii zabudowy w odległości 5 metrów od drogi KDW jest w pełni uzasadnione, choćby możliwością zaparkowania przed domem samochodu, tak aby mieć swobodny dostęp zarówno do jego bagażnika jak też silnika. Pozostałe odległości zabudowy od granic regulowane są przez przepisy prawa budowlanego.

Mając powyższe na uwadze – odrzucenie uwag w całości jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy Dębe Wielkie

Jolanta Gruber