

**Uchwała Nr XLVI/255/2017**  
**Rady Miasta Dęblin**  
**z dnia 4 lipca 2017 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stadion w Dęblinie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 jak również art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą nr XX/131/2016 Rady Miasta Dęblin z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stadion w Dęblinie, Rada Miasta Dęblin uchwała co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin przyjętego uchwałą nr V/23/2015 Rady Miasta Dęblin z dnia 20 lutego 2015 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stadion w Dęblinie, zwany dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1, będący integralną częścią uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

3. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określa się:

- 1) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 3. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć jedyne możliwe przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarni;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi obsługującej teren lub od określonej w ustaleniach szczegółowych linii rozgraniczającej, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
  - a) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu oraz innych części budynku pod warunkiem, że nie przekroczą określonej w planie miejscowym linii zabudowy o więcej niż 2,0 m,
  - b) schodów do budynku, pochylni dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się odstępstwo maksymalnie 1,5 m,
  - c) ocieplenia;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1,0 m;

- 7) **urządzeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi, oczka wodne o charakterze ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 8) **terenie pełniącym funkcje przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni posiadające szczególne znaczenie dla zaspokajania potrzeb mieszkańców w tym tereny ważne historycznie, widokowo i krajobrazowo;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków, zgodnie z przepisem odrębnym,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 10) **terenowych urządzeniach sportowych** - należy przez to rozumieć niekryte, niekubaturowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym boiska, place do gry;
- 11) **ulicy jednoprzestrzennej** – należy przez to rozumieć drogę o nawierzchni kształtowanej jako jedna płaszczyzna z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 12) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granice terenów zamkniętych;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 6) budynek objęty ochroną konserwatorską, na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 7) granica strefy sanitarnej od cmentarza 50,0 m;
- 8) granica strefy sanitarnej od cmentarza 150,0 m;
- 9) powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska Dęblin;
- 10) istniejąca linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą ochronną;
- 11) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną;
- 12) wymiary.

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych oraz obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, zajmujące nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 20% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano budynki mieszkalne wielorodzinne lub zespół takich budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 4) **teren zabudowy usługowej**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, usług turystyki i odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) **teren sportu i rekreacji**, rozumiany jako teren, na których zlokalizowano obiekty i urządzenia związane ze sportem, kulturą fizyczną i wypoczynkiem, w tym terenowe urządzenia sportowe a także obiekty i urządzenia związane ze świadczeniem usług, w tym: hotele, pensjonaty, obiekty gastronomiczne wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 6) **teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano obiekty handlowe, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> i inne obiekty i urządzenia przeznaczone pod usługi zarówno publiczne jak i komercyjne wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **UC**;

- 7) **teren drogi publicznej klasy lokalnej**, rozumiany zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**;
- 8) **teren drogi wewnętrznej**, rozumiany zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 9) **teren obsługi komunikacji**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi, garaże wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) obowiązuje wysokość stawki procentowej:

- 1) dla terenów U, UC - 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - 0,01%.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia dla całego obszaru planu**

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;
- 2) wysokość obiektów budowlanych wraz z urządzeniami budowlanymi nie większa niż 15,0 m;
- 3) zgłoszenie do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, wszystkich stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m i więcej.

2. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się do inwestycji z zakresu łączności publicznej.

§ 8. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się:

- 1) dla istniejących obiektów budowlanych oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie funkcję, wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu:
  - a) remont, przebudowę,
  - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu na funkcję zgodną z zapisami uchwały,
  - c) rozbudowę lub nadbudowę nie wyżej niż do zapisów uchwały z zastrzeżeniem lit. d),
  - d) rozbudowę budynków w sposób uniemożliwiający zbliżenie istniejących budynków po ich rozbudowie do dróg krajowych,
  - e) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 9. 1. Wskazuje się teren oznaczony symbolem 1KD-L jako teren pełniący funkcję przestrzeni publicznej.

2. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. W zakresie zasad zagospodarowania przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska Dęblin.

2. Obowiązują nieprzekraczalne wysokości zabudowy, oznaczone na rysunku planu.

3. Na pozostałym terenie obowiązują nieprzekraczalne wysokości zabudowy do 163,0 m ponad poziom morza.

§ 11. Na obszarze objętym planem, w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu obowiązuje:

- 1) działalność przedsięwzięć zlokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dróg publicznych,
  - c) urządzeń łączności publicznej,
  - d) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów,
  - e) obiektów i urządzeń na terenach UC dopuszczonych planem;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej;
- 4) w strefach sanitarnych od cmentarza określonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) w strefie do 50,0 m od granic cmentarza, niezależnie od ustaleń szczegółowych:
    - zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe i indywidualnych ujęć wody,

- nakazuje się wykonanie sieci wodociągowej i podłączenie do niej wszystkich budynków,
- b) w strefie do 150,0 m od granic cmentarza, niezależnie od ustaleń szczegółowych, zakazuje się lokalizacji studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 5) ze względu na położenie w strefie oddziaływania lotniska nakaz aby w nowo projektowanych budynkach, a także przy rozbudowie istniejących budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w przypadku lokalizowania dopuszczonych planem budynków lub rozbudowy istniejących budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania akustycznego drogi krajowej nr 48 nakaz stosowania zabezpieczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 7) pod względem akustycznym kwalifikuje się, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) teren oznaczony symbolem MN, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren oznaczony symbolem MN/U, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) tereny oznaczone symbolem MW, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) teren oznaczony symbolem US jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

§ 12. 1. Obejmują się ochroną, na podstawie ustaleń miejscowego planu, budynek mieszkalny, stanowiący pozostałość dawnej zabudowy koszarowej, tzw. "Frygiel", oznaczony na rysunku planu.

2. Dla budynku, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje zachowanie gabarytu, formy zewnętrznej, wystroju elewacji wraz z zachowaniem detalu architektonicznego.

§ 13. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic i obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 800 m<sup>2</sup> dla terenów MN, MN/U i MW,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> dla terenu U,
  - c) 2000 m<sup>2</sup> dla terenów US i UC,
  - d) 30 m<sup>2</sup> dla terenu KS;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsze niż
  - a) 20,0 m dla terenów MN, MN/U i MW,
  - b) 30,0 m dla terenów U, US i UC,
  - c) 4,0 m dla terenu KS;
- 4) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°;
- 5) ustalenia, o których mowa w pkt 2 i 3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni działki nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.

§ 14. 1. Uwzględnia się granicę terenu zamkniętego, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Nie określa się granic strefy ochronnej od terenu zamkniętego oraz ograniczeń w zagospodarowaniu i korzystaniu z terenów, w tym zakazu zabudowy, ze względu na brak wyznaczenie tej strefy, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenu zamkniętego, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągowej sieci rozdzielczej;
- 2) nakaz zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek powierzchniowo lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych, gazowych, paliw stałych o niskim zasiarczeniu;
- 7) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii elektrycznej lub ciepłej o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) obsługa telekomunikacyjna zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń;
- 9) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 10) postępowanie z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie sieci elektroenergetycznych:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych,

- b) utrzymuje się istniejące sieci średniego i niskiego napięcia oraz przewiduje się ich rozbudowę i przebudowę,
- c) dopuszcza się skablowanie kolidujących linii energetycznych,
- d) dla istniejącej sieci WN 110kV obowiązuje strefa techniczna o szerokości 40,0 m – po 20,0 m od osi linii po obu stronach z zakazem lokalizowania nowych budynków, w tym przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej, z zastrzeżeniem lit f),
- e) dla istniejącej sieci SN obowiązuje strefa techniczna o szerokości 15,0 m – po 7,5 m od osi linii po obu stronach z zakazem lokalizowania nowych budynków, w tym przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej, z zastrzeżeniem lit f),
- f) w przypadku likwidacji lub skablowania doziemnego strefa techniczna ulega likwidacji.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci dystrybucyjnych i urządzeń niezbędnych do obsługi terenów objętych planem, w tym stacji transformatorowych w miejscach nie wskazanych na rysunku planu, pod warunkiem że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 16. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) obowiązuje dostępność komunikacyjna bezpośrednio z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu, dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 2) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie wbudowanej, terenowej lub garaży wolno stojących;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie wbudowanej, terenowej lub garaży wolno stojących także na terenie obsługi komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS**;
- 4) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w kondygnacjach podziemnych i nadziemnych, w formie wbudowanej lub terenowej;
- 5) dla pozostałych obiektów lokalizacja miejsc do parkowania, na działce budowlanej na której lokalizowana jest inwestycja w formie wbudowanej lub terenowej;
- 6) w zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1,5 miejsca /1 mieszkanie,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,5 miejsca /1 mieszkanie,
  - c) dla obiektów sportu i rekreacji 5 – 30 miejsc /100 użytkowników jednocześnie,
  - d) dla obiektów administracji i biur minimum 25 miejsc /1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla handlu i usług minimum 30 miejsc /1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - f) dla gastronomii minimum 20 miejsc /100 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce /4 – 10 m<sup>2</sup> sali konsumpcyjnej,
  - g) dla obiektów handlowo – usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup> minimum 50 miejsc / 1 000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - h) dla przychodni zdrowia minimum 10 miejsc /1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 1-2 miejsca postojowe /1 gabinet lekarski,
  - i) dla szkół minimum 30 miejsc /100 zatrudnionych,
  - j) dla hoteli i pensjonatów minimum 35 miejsc /100 łóżek lub 1 miejsce postojowe /1 pokój,
  - k) dla obiektów produkcyjnych minimum 20 miejsc /100 zatrudnionych,
  - l) dla hurtowni minimum 10 miejsc /1 000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - m) dla magazynów, placów magazynowych, składów, placów wystawowych i targowych minimum 8 miejsc /1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 30 miejsc postojowych /100 osób zatrudnionych,
  - n) dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca /stanowisko naprawcze;
- 7) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

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

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;
- 2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
- 3) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe, wiaty i altany;
  - 2) dla garaży, wiat i altan wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m;
  - 3) dla garaży, wiat i altan dachy symetryczne o kącie nachylenia jak dla budynku mieszkalnego.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-L - ul. Saperów lub z terenu 3KDW.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;
  - 2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°;
  - 3) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
  - 4) zakaz stosowania:
    - a) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
    - b) sidingu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe, wiaty i altany;
  - 2) dla garaży, wiat i altan wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m;
  - 3) dla garaży, wiat i altan dachy symetryczne o kącie nachylenia jak dla budynku mieszkalnego.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi krajowej położonej poza granicami planu - ul. 15 Pułku Piechoty Wilków lub poprzez teren 2KDW.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 11,0 m;
  - 2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 25° lub dachy płaskie.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe;
  - 2) dla garaży wysokość zabudowy nie większa niż 4,0 m;
  - 3) dla garaży dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia nie większym niż 25°.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,2;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi krajowej - ul. 15 Pułku Piechoty Wilków, zlokalizowanej poza granicami planu, wyłącznie istniejącym zjazdem zlokalizowanym pomiędzy istniejącymi budynkami.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;

- 2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° nie większym niż 45;
- 3) zakaz stosowania:
  - a) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - b) sidingu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe;
  - 2) dla garaży wysokość zabudowy nie większa niż 4,0 m;
  - 3) dla garaży dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia nie większym niż 25°.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenów 2KDW i 3KDW.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup>.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz nowej zabudowy kubaturowej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,9;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenów 2KDW i 3KDW.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;
  - 2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie;
  - 3) zakaz stosowania:
    - a) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
    - b) sidingu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe;
  - 2) dla garaży wysokość zabudowy nie większa niż 4,0 m;
  - 3) dla garaży dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia nie większym niż 25°.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,2;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną
  - 1) istniejącym zjazdem publicznym z drogi krajowej - ul. 15 Pułku Piechoty Wilków, zlokalizowanej poza granicami planu;
  - 2) z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-L - ul. Saperów.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UC** ustala się przeznaczenie: teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 8,0 m i nie większa niż 15,0 m;
  - 2) minimum dwie kondygnacje;
  - 3) dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia 10° - 30°;

- 4) zakaz stosowania:
    - a) lukarn i facjat dachowych,
    - b) dachów o kalenicy uskokowej,
  - 5) dla ścian zewnętrznych od ul. 15 Pułku Piechoty Wilków – minimum 50% powierzchni przeszklenia w poziomie parteru oraz minimum 20% powierzchni przeszklenia w poziomie piętra;
  - 6) wykończenie elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach trapezowych i falistych oraz paneli PCV w szczególności dopuszcza się okładziny kamienne i imitujące kamień naturalny, ceramiczne lub szklane.
3. W zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się kondygnacje podziemne;
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,4;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenu 1KDW.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się przeznaczenie: teren sportu i rekreacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;
- 2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie;
- 3) zakaz stosowania:
  - a) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - b) sidingu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) obiekty tymczasowe;
- 2) wiat i altan o wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m;
- 3) dla wiat i altan dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-L - ul. Saperów.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się przeznaczenie: teren obsługi komunikacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 4,0 m;
- 2) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 25°, w tym dachy jednospadowe lub dachy płaskie.

3. Na terenie, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,7;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-L - ul. Saperów.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 30 m<sup>2</sup>.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-L** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, w tym w miejscu wskazanym na rysunku planu: 15,0m, 46,0m.



3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) wyposażenie techniczne drogi;
- 4) zieleń przydrożną;
- 5) infrastrukturę techniczną.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 27.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, w tym w miejscu wskazanym na rysunku planu: 5,0m, 10,0 m.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) wyposażenie techniczne drogi;
- 4) zieleń przydrożną;
- 5) infrastrukturę techniczną.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dęblin.

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

*Przewodniczący  
Rady Miasta Dęblin*

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Waldemar Chochowski*

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały nr XLVII/255/2017 Rady Miasta Dęblin**  
**z dnia 4 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego Stadion w Dęblinie**

Przedmiotowa Uchwała Rady Miasta Dęblin jest wynikiem realizacji Uchwały nr XX/131/2016 Rady Miasta Dęblin z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stadion w Dęblinie.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblina, przyjętego uchwałą nr LII/354/2001 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblina (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego nr 22, poz. 555 z dnia 29 marca 2002 r.).

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej, sportu i rekreacji, teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, drogi publiczne i wewnętrzne oraz tereny obsługi komunikacji.

Teren zlokalizowany jest przy ulicy 15 Pułku Piechoty Wilków - droga krajowa nr 48 oraz ul. Saperów - droga publiczna klasy L i obejmuje istniejącą zabudowę wielorodzinną, usługową, mieszkaniowo-usługową, targowisko, obiekty sportowe, w tym boisko, tereny zielone i drogi wewnętrzne oraz tereny zamknięte.

Tereny objęte planem zlokalizowane są w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miasta Dęblin. Analiza możliwych kierunków zagospodarowania terenu określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin przyjętego uchwałą nr V/23/2015 Rady Miasta Dęblin z dnia 20 lutego 2015 r. wykazuje, iż obszar przedmiotowy znajduje się na terenach WMW tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, US - tereny usług sportu, aktywności gospodarczej przeznaczonych do zainwestowania AG oraz fragmentarycznie na terenach komunikacji K. Tereny AG dopuszczają lokalizację usług, baz, składów, centrów logistycznych itp. oraz działalność produkcyjną i przetwórczą. Poza obiektami budowlanymi związanymi z funkcją podstawową możliwa jest również lokalizacja obiektów administracyjno-technicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji. W strefie tej nie zaleca się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, z czego wyjątek stanowią mieszkania służbowe i domy właścicieli. Nakazuje się również oddzielenia pasami zieleni izolacyjnej wszystkich nowych inwestycji, które zostaną uznane za przedsięwzięcia mogące potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko od zabudowy mieszkaniowej. Na obszarach, które ze względu na istniejący sposób zagospodarowania nie mają możliwości realizowania wymogu pasa zieleni, dopuszcza się minimalizowanie uciążliwości poprzez wykorzystanie rozwiązań technicznych. Teren AGuc tereny aktywności gospodarczej będący równocześnie obszarem rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych.

Plan miejscowy przedkładany do uchwalenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin.

Przedmiotowy projekt planu został opracowany w skali 1:1000, zgodnie z wymogami art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z §6 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane ustawą organy i instytucje zgodnie z art. 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 54 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z opinią Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie (pismo nr OL-Ke.4092.138.1.2016) na obszarze objętym opracowaniem należy uwzględnić występowanie wód istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa - rzeka Irenka, rzeka Nadwiślanka, rzeka Kanał Z oraz obiektu melioracyjnego "Rycice". Wskazane rzeki i obiekt melioracji zlokalizowane są poza granicami opracowania planu a ustalenia planu nie będą negatywnie wpływać na wskazane elementy. W związku z tym nie ma podstaw do wprowadzania w projekcie planu ustaleń w tym zakresie.

## **Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego spełnia powyższy wymóg poprzez regulacje zawarte w części tekstowej uchwały, jak również na załączniku nr 1. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa lubelskiego nie zostały dotychczas sporządzone. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych. Plan wprowadza regulacje dotyczących zasad kształtowania terenów pełniących funkcję przestrzeni publicznej (definicja takich terenów jest w słowniczku planu). Obszar znajduje się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Grunty objęte planem nie wymagają zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nie podlegają ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Ustala się ochronę konserwatorską poprzez ustalenia planu miejscowego dla budynku mieszkalnego, stanowiącego pozostałość dawnej zabudowy koszarowej, tzw. "Frygiel".

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem wprowadzono ograniczenia w wysokości zabudowy w związku sąsiedztwem lotniska. W tym zakresie występuje rozbieżność pomiędzy ustaleniami studium uwarunkowań (ograniczenie strefy wysokości od lotniska) a obecnym stanowiskiem zarządcy lotniska. Wobec powyższego przyjęto nieprzekraczalne wysokości zgodnie z wnioskiem WSW w Lublinie z dnia 07.06.2016 r. W planie znajdują się także ustalenia dotyczące ochrony przed hałasem dla budynków położonych w strefie oddziaływania hałasu lotniska a ze względu na położenie w strefach sanitarnych od cmentarza ustalono konieczność zachowania warunków wynikających z przepisów odrębnych w tym zakresie. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia odnoszącego się m. in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową. W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi ani obszary osuwania się mas ziemnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących ulic i dróg wewnętrznych.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenu położonego w zwartej strukturze przestrzennej, przy istniejących drogach - ul. 15 Pułku Piechoty oraz ul. Saperów, pośród istniejącej zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego. Plan obejmuje tereny, które w obowiązującym planie przeznaczone są pod zainwestowanie oraz tereny już zainwestowane. W związku ze zmianą kierunków rozwoju miasta określonych w Studium, część terenu może zostać przeznaczona pod lokalizację obiektu wielko powierzchniowego. Ustalenia planu miejscowego zakładają wykorzystanie potencjału lokalizacji terenu do jego dalszego rozwoju. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje aby możliwe było w tekście uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój terenu w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Plan zakłada realizację zadań z zakresu zadań własnych gminy w zakresie modernizacji nowych dróg publicznych. Teren jest także uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej, dla których zakłada się możliwą modernizację. Skutki finansowe projektowanego zagospodarowania będą znaczące, biorąc pod uwagę obszar objęty opracowaniem, zarówno dla zagospodarowania przestrzeni jak również dla budżetu gminy.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych planem znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium. W przedmiotowym planie przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego - istniejąca droga 1KD-L - ul. Saperów. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem wprowadzono ograniczenia w wysokości zabudowy oraz ograniczenia wynikające z uciążliwości hałasowej, w związku sąsiedztwem lotniska. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy oraz korzyści związane z przeznaczeniem części nieruchomości gminnej pod cele komercyjne (wielkopowierzchniowy obiekt handlowy) i docelową sprzedażą tej nieruchomości.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 21 kwietnia 2017 r. do 24 maja 2017 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 24 kwietnia 2017 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono jakichkolwiek uwag do projektu planu wymagających rozpatrzenia przez Burmistrza Miasta Dęblin.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu. Zapisy w zakresie ochrony środowiska, zapewniają konieczność ochrony zasobów wodnych przed zanieczyszczeniem.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Na obszarze objętym planem występują grunty stanowiące własność prywatną, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu możliwości przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń. Udział społeczeństwa w pracach nad planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodzie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu.

#### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- w ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. Przedmiotowy plan nie wpływa zatem na weryfikację dotychczasowego układu komunikacyjnego, szczególnie w zakresie dróg publicznych wyznaczonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym,
- nowa zabudowa zlokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
- rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego,
- obszar opracowania stanowi uzupełnienie terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miasta Dęblin obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

Ustalenia planu są zgodne z uchwałą nr XXXIII/172/2012 Rady Miasta Dęblin z dnia 27 września 2012 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin przyjętego uchwałą nr XV/78/2003 Rady Miasta Dęblin z dnia 7 lipca 2003 r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z syntezą Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasto powinno podjąć działania w kierunku zmian obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego w szczególności pod kątem zmian określonych w nich funkcji. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie z dodatnim bilansem finansowym.

Realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej. Uchwalenie planu nie spowoduje konieczności poniesienia przez gminę kosztów budowy dróg publicznych oraz nie będzie się wiązało z koniecznością wykupu gruntu i z koniecznością wypłaty odszkodowań o których mowa w art. 36 ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów

objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będą motorem aktywizującym rozwój.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stadion w Dęblinie, jest zgodna z polityką przestrzenną miasta Dęblin oraz sporządzona została w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin.

Biorąc powyższe pod uwagę powyższe, Burmistrz Miasta Dęblin uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miasta Dęblin przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stadion w Dęblinie.

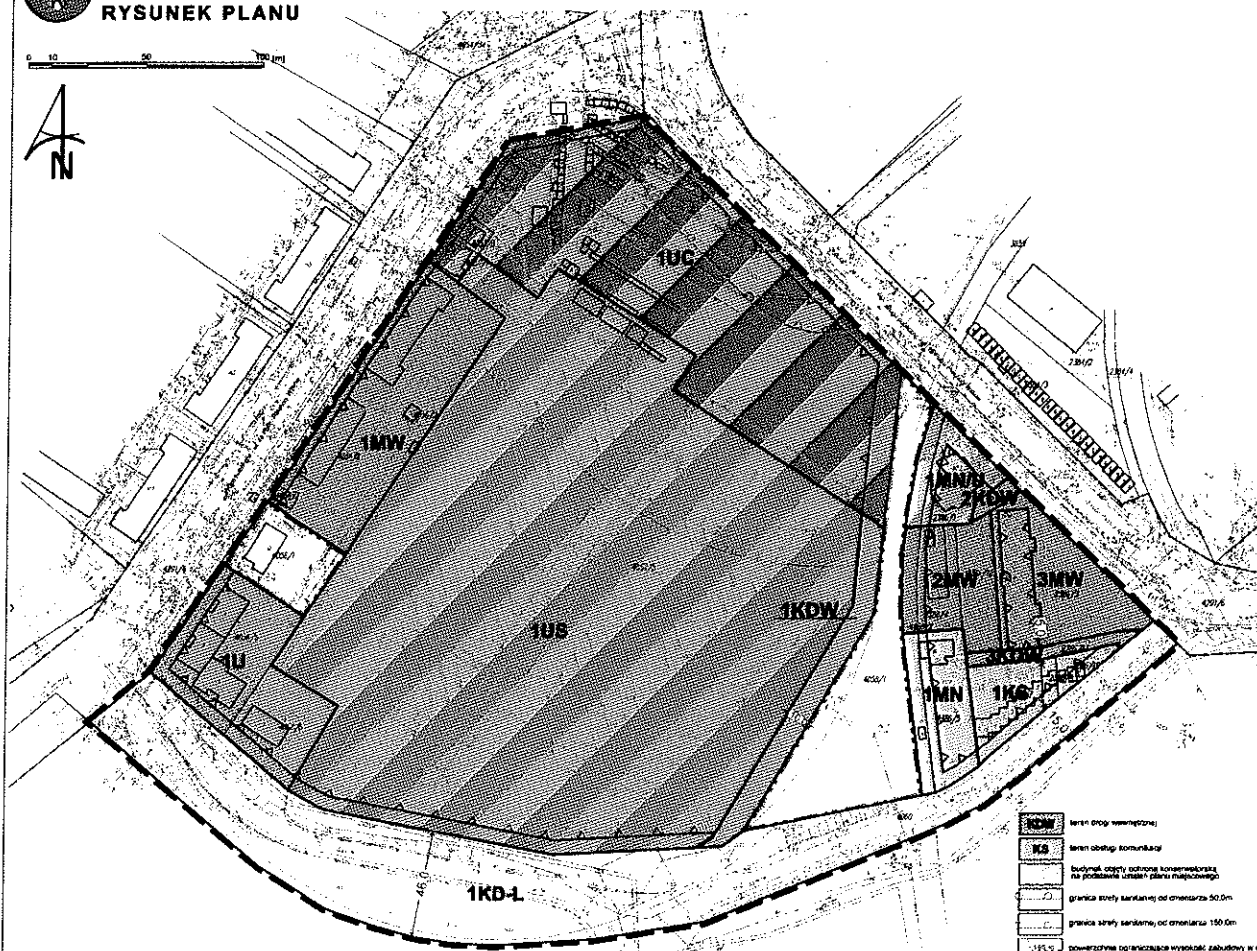
PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemiar Chochłowski



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**Stadion w Dęblinie**  
**RYSUNEK PLANU**

0 10 20 30 (m)



- 1KW** teren drogi wewnętrznej
- KS** teren obsługi komunikacji
- budynki, urządzenia ochronne konserwatorów na podstawie uzasadn. planu miejscowego
- granica strefy sanitarnej od odległości 50,0m
- granica strefy sanitarnej od odległości 150,0m
- powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy w doczynie lotniska Cygeln
- strefy linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV wraz ze strefą ochronną
- strefy linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz ze strefą ochronną
- wymiary

**LEGENDA**  
**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE**

- granicę obszaru objętego planem
- granicę terenów zabudowlanych
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- teren zabudowy usługowej
- teren sportu i rekreacji
- teren rekreacyjny na obszarach nadbrzeżnych o powierzchni użytkowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>
- KD-L** teren drogi publicznej klasy lokalnej

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- zawieszki 500b natężenia światła
- obsługa komunikacyjna
- zawieszki 500b natężenia światła
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



Wzrost za Statusem urbanizowanym i funkcjonalnie zagospodarowanym terenem miejskim. Miasto Dęblin. Wydział Urbanistyki, Nr 0225/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 21 lipca 2017 r.

1 - granica obszaru objętego planem

2 - granica obszaru sanitarnej

3 - granica terenów zabudowlanych

4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

5 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

6 - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

7 - teren zabudowy usługowej

8 - teren sportu i rekreacji

9 - teren rekreacyjny na obszarach nadbrzeżnych o powierzchni użytkowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>

10 - teren drogi publicznej klasy lokalnej

11 - wymiary

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XLV/255/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 4 lipca 2017 r.

Przewodniczący Rady Miasta Dęblin

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Stadion w Dęblinie


Skala rysunku: 1:1 000

Załącznik nr 2 do uchwały  
nr XLVI/255/2017  
Rady Miasta Dęblin  
z dnia 4 lipca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych  
do projektu planu**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Rada Miasta Dęblin stwierdza, że w terminie o którym jest mowa w art. 17 pkt 11 wyżej wymienionej ustawy nie wniesiono żadnych uwag, w tym uwag wymagających rozstrzygnięcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Waldemar Wochoński



**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) Rada Miasta Dęblin stwierdza, że:

**§1**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji należących do zadań własnych gminy.

**§2**

- 1) ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będą:
  - a) środki własne gminy,
  - b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
  - c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
  - d) kredyt bankowy;
- 2) ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w pkt. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

**§3**

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta Dęblin.

PRZEWODNICY RADY

*Waldemar Chochowski*

# **UZASADNIENIE I POSUMOWANIE DOTYCZĄCE UDZIAŁU SPOŁECZEŃSTWA W PROCEDURZE SPORZĄDZANIA PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**zgodnie z art. 42 i art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 roku  
o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w  
ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania  
na środowisko (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 353 ze zm.)  
strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko poddano projekt miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego Stadion w Dęblinie**

W ramach procedury planistycznej opracowywanej na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 - dalej jako ustawa o pizp) oraz w związku z uchwałą nr XX/131/2016 Rady Miasta Dęblin z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Stadion w Dęblinie ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Zawiadomiono o przystąpieniu do opracowania projektu planu oraz o przystąpieniu do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie wywieszono na urzędowych tablicach. Do projektu planu nie wpłynęły wnioski na podstawie art. 17 ust. 1, które podlegałyby rozpatrzeniu przez Burmistrza Miasta Dęblin.

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 353 ze zm. - dalej jako ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku) uzyskano uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rykach oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie.

Projekt planu zaopiniowano i uzgodniono w związku z art. 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rykach oraz Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Lublinie.

Projekt planu wraz z prognozą udostępniono do publicznego wglądu na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy o pizp o raz art. 39 i 54 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku w dniach od 21 kwietnia 2017 r. do 24 maja 2017 r.

## **Podsumowanie do Prognozy oddziaływania na środowisko skutków ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

Zgodnie z art. 51 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, prognoza oddziaływania na środowisko zawiera rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu.

Uznaje się, że pozostałe przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie będą powodować negatywnych oddziaływań o charakterze znaczącym na środowisko oraz jakość życia i zdrowie mieszkańców miasta. Nie przedstawia się zatem dodatkowych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

W zakresie rozwiązań alternatywnych w prognozie oddziaływania na środowisko zawarto propozycję rozważenia podniesienie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek budowlanych na terenach planowanego zainwestowania na wyższy oraz wprowadzenia pasów zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami UC a terenami zabudowy chronionej przed hałasem: MW, MN/U i US. W planie przyjęto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w zależności od terenu, od 5% do 50%. Lokalizacja zieleni jest dopuszczalna dla każdego terenu. Uznaje się, że przyjęte w planie ustalenia są optymalne i nie wymagają zmian.

## **Zgłoszone uwagi i wnioski.**

W wyniku ogłoszenia o przystąpieniu do opracowania planu oraz o przystąpieniu do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły jakiegokolwiek wnioski wymagające rozpatrzenia. W wyniku zawiadomienia instytucji opiniujących oraz uzgadniających projekt planu i prognozy środowiskowej wpłynęły uwagi i wnioski, które zostały uwzględnione w ww. projekcie planu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu ww. projektu nie wniesiono jakichkolwiek uwag.

**Wynik postępowania dotyczący transgranicznego oddziaływania na środowisko.**

Do planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie zostało przeprowadzone postępowanie dotyczące transgranicznego oddziaływania na środowisko, ze względu na brak takiego oddziaływania.

**Propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień ww. planu.**

Monitoring skutków realizacji postanowień ww. planu należy przeprowadzać wraz z przeprowadzaniem analiz ocen aktualności planów miejscowych, o których mowa w art. 32 ustawy o pizp.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemar Chochowski