

PROJEKT

URZĄD MIASTA DĘBLIN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OSIEDLA WIŚLANA II W DĘBLINIE

Październik 2020 r

22.10.2020.

Alembis
BURMISTRZ MIASTA

maxilla
mgr Beata Siedlecka

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA DĘBLIN
z dnia**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana II
w Dęblinie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIX/225/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana II w Dęblinie, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin przyjętego uchwałą nr V/23/2015 Rady Miasta Dęblin z dnia 20 lutego 2015 r.

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana II w Dęblinie, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XXXIX/225/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 lutego 2017 r.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie, której możliwa jest lokalizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;
- 3) osoby o ograniczonej mobilności - należy przez to rozumieć osoby niepełnosprawne oraz osoby o ograniczonej sprawności ruchowej;
- 4) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi co najmniej 51%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć ustalone w planie możliwe do zrealizowania funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użyt-

kowej zabudowy wynosi nie więcej niż 49%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;

- 7) strefie ochronno-izolacyjnej – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony graficznie na rysunku planu, o ustalonych zasadach i sposobie zagospodarowania określonych w przepisach niniejszego planu;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 10) zabudowie technicznej – należy przez to rozumieć obiektu budowlane i urządzenia niezbędne dla funkcjonowania miasta z zakresu infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej, w tym parkingi i garaże wielopoziomowych;
- 11) zabudowie usługowej o charakterze gospodarczym – należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji usługowej, produkcyjnej lub przetwórczej, składowej, magazynowej, w tym centów logistycznych oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na potrzeby obsługi w/w funkcji,

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować godnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 3.1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów - obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

- 11) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 15) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 5) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 11 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 7) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 11 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- 8) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
- 9) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 10) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia porządkowe terenów oraz symbole literowe przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochronno-izolacyjna;
- 6) powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska Dęblin;
- 7) wymiary w metrach.

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Określa się dla każdego terenu oznaczenie porządkowe składające się z numeru oraz symbolu literowego, przy czym:

- 1) numer to cyfra arabska określająca kolejny teren;

- 2) symbol literowy to oznaczenie na rysunku planu przeznaczenia terenu.
2. Ustala się następujące symbole literowe:
- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo usługowej,
 - 3) MW/MN – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej albo usługowej;
 - 5) U – tereny zabudowy usługowej;
 - 6) Uks – tereny zabudowy sakralnej;
 - 7) US – tereny usług sportu;
 - 8) UG – tereny zabudowy usługowej o charakterze gospodarczym;
 - 9) K – tereny zabudowy technicznej;
 - 10) IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 11) KDW - tereny drogi wewnętrznej;
 - 12) KD-GP – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego;
 - 13) KD-G,
 - 14) KD-G(Z) – droga publiczna klasy głównej;
 - 15) KD-Z – droga klasy zbiorczej;
 - 16) KD-L – droga klasy lokalnej;
 - 17) KD-D – droga klasy dojazdowej;
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:
- 1) KD-GP, KD-G, KD-G(Z), KD-Z, KD-L, KD-D, KDW, IT przeznaczenie podstawowe określa się w odniesieniu do terenu;
 - 2) MN, MN/U, MW/U, MW/MN, U, US, UG, UKs, K przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się, jako powierzchnię użytkową zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie zabudowy:
 - a) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:
 - zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
 - w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich oraz obiektów małej architektury,
 - b) dopuszcza się zachowanie i nadbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się sytuowanie zabudowy w ramach wyznaczonych linii na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni, dźwigów osobowych (wind) oraz elementów termomodernizacji;
- 3) ustala się w przypadku instalowania na frontach lub dachach budynków mieszkalnych wymienników ciepła, paneli fotowoltaicznych, realizację wymienionych urządzeń jako elementów wkomponowanych w budynki, przy zastosowaniu rozwiązań architektonicznych, które nadadzą im formę spójną z architekturą budynku;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- 5) wyznacza się na rysunku planu strefę ochronno-izolacyjną, w ramach której:
- a) zakazuje się realizacji nowej zabudowy,
 - b) dopuszcza się realizację nawierzchni utwardzonej, na nie więcej niż 30% powierzchni części działki budowlanej objętej strefą,
 - c) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
 - d) dopuszcza się realizację urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz wiat śmietnikowych na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg publicznych,
 - c) urządzeń łączności publicznej,
 - d) terenu 3.K i 25.K,przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków określonych w § 11 ust.3;
- 4) wskazuje się na rysunku planu aleję lipową objętą ochroną jako pomnik przyrody dla której obowiązują przepisy odrębne;

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki:
 - a) dla terenów MN, MN/U nie mniejszą niż 800 m²;
 - b) dla terenów U, US, UKs, K, MW/MN, MW/U nie mniejszą niż 1000 m²;
 - c) dla terenów K, UG nie mniejszą niż 2000 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów MN, MN/U, MW/MN, MW/U nie mniejszą niż 16,0m;
 - b) dla terenów U, US, UKs, K nie mniejszą niż 20,0m;
 - c) dla terenów K, UG nie mniejszą niż 30,0m;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się dla całego obszaru planu:
 - a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów;
- 2) ze względu 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;
- 3) ustala się ochronę przed uciążliwościami hałasowymi i drganiami związanymi z ruchem kołowym dla zabudowy zlokalizowanej na działkach przylegających bezpośrednio do drogi głównej ruchu przyspieszonego 1.KD-GP, 1.1.KD-G, 1.2.KD-G, 1.KD-G(Z) zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez zastosowanie:
 - a) rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem i drganiami,
 - b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
 - 4) wskazuje się na rysunku planu granicę terenów zamkniętych, wraz ze strefą ochronną, w ramach których obowiązują przepisy odrębne;
 - 5) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MW/MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) MN/U i MW/U, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - d) dla terenów US jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
 - e) w przypadku realizacji usług oświaty na terenach oznaczonych symbolem MN/U, MW/U, U, nakazuje się zapewnienie, na fragmentach tych terenów przeznaczonych pod oświatę, standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym pobytem dzieci i młodzieży;

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) W zakresie układu drogowo-ulicznego ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowi:
 - a) droga klasy głównej ruchu przyspieszonego 1.KD-GP,
 - b) drogi klasy głównej – 1.1.KD-G, 1.2.KD-G, 1.KD-G(Z),
 - c) droga klasy zbiorczej – 1.KD-Z;
 - d) drogi klasy lokalnej: 1.1.KD-L, 1.2.KD-L i 1.3.KD-L,
 - e) drogi klasy dojazdowej: 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D, 12.KD-D;
- 2) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych ustala się:
 - a) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
 - b) minimalną liczbę miejsc do parkowania wg wskaźników:
 - dla zabudowy wielorodzinnej 1 miejsce postojowe na parkingu lub w garażu/lokal,
 - dla zabudowy jednorodzinnej 2 miejsc postojowych na parkingu lub w garażu/1 mieszkanie, dom lub segment,
 - dla obiektów administracji i biur minimum 25 miejsc postojowych/1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla handlu i usług minimum 30 miejsc postojowych/1 000m² powierzchni użytkowej,
 - dla wieloprzestrzennych obiektów handlowo – usługowych (powyżej 2 000 m² powierzchni użytkowej) minimum 50 miejsc postojowych/ 1 000m² powierzchni

- użytkowej,
- dla sal widowiskowych minimum 20 miejsc postojowych/100 miejsc,
 - dla gastronomii minimum 20 miejsc/100 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 4 – 10 m² sali konsumpcyjnej,
 - dla przychodni zdrowia minimum 10 miejsc postojowych/1 000 m² powierzchni użytkowej lub 1-2 miejsca postojowe/1 gabinet lekarski,
 - dla szkół minimum 30 miejsc postojowych/100 zatrudnionych,
 - dla obiektów sportu i rekreacji 5 – 30 miejsc postojowych/100 użytkowników jednocześnie,
 - dla hoteli i pensjonatów minimum 35 miejsc postojowych/100 łóżek lub 1 miejsce postojowe/1 pokój,
 - dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 20 miejsc postojowych/100 zatrudnionych,
 - dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych/1 000m² powierzchni użytkowej,
 - dla magazynów, placów magazynowych, składów, placów wystawowych i targowych minimum 8 miejsc postojowych/1 000m² powierzchni użytkowej lub 30 miejsc postojowych/100 osób zatrudnionych,
 - dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe/stanowisko naprawcze,
 - dla kościołów minimum 10 miejsc postojowych/100 użytkowników jednocześnie,
- c) realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 11. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu, przy czym dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 100, kanalizacyjnej - DN 100, ciepłowniczej - DN 20, gazowniczej - DN 20, elektroenergetycznej - 0,4 kV,
- 5) dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, ustala się maksymalną moc określoną w przepisach odrębnych dla mikroinstalacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych studni i studni głębinowych.

3. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych lub przemysłowych do sieci kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) lub przydomowych oczyszczalni ścieków;

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych:

- a) w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do gruntu, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem ustaleń lit. b,
 - b) na terenach 3.K, 25.K, 14.UG pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha do sieci kanalizacyjnej po ich podczyszczeniu, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 2) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
- 1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - 2) urządzeń kogeneracyjnych lub,
 - 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej mocy dopuszczalnej dla mikroinstalacji określonej w ust.1 pkt 5;
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia z istniejących lub projektowanych gazociągów;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 2 i 3.
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych:
 - a) sieci kablowych lub,
 - b) sieci bezprzewodowych wraz z urządzeniami telekomunikacyjnymi, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
 zgodnie z przepisami odrębnymi
 - 2) obowiązuje nakaz sytuowanie wszelkich urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, w takich miejscach lub na takiej wysokości, by zasięg promieniowania elektromagnetycznego przekraczający dopuszczalny poziom, wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludzi.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi należy zapewnić miejsca, przeznaczone do gromadzenia czasowego odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku.

§ 12. W zakresie sposobu i terminie tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych docelowych nie dłużej, niż do czasu ich zakończenia.

§ 13. 1. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: MN, MN/U, MW/MN, MW/U, U, UG - 30%;

- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: US, Uks, K, KD-GP, KD-G, KD-G(Z), KD-Z, KD-L, KD-D, KD-W, IT – 0,01%.

§ 14. 1. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, w ramach obszaru planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD-G, KD-G(Z), KD-Z, KD-L, KD-D, IT.

§ 15. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że na obszarze planu drogi publiczne oznaczone symbolami KD-GP, KD-G, KD-G(Z), KD-Z, KD-L, KD-D, US są terenami ogólnodostępnymi o funkcji publicznej, dla których obowiązuje nakaz dostosowania w przypadku realizacji urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, w szczególności: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię, do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w szczególności poprzez:

- 1) obniżenie lub wyniesienie do poziomu jezdni krawężnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób o ograniczonej mobilności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zastosowania pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi lub wyniesionymi do poziomu jezdni.

§ 16. Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych,

- 1) ustala się stosowanie stonowanej pastelowej kolorystyki dla elewacji budynków, dachów;
- 2) dopuszcza się realizację dachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 3) ustalenie w pkt. 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych:
 - a) dla materiałów elewacyjnych w szczególności drewna, cegły, kamienia szkła,
 - b) dla pokryć dachowych w szczególności łupków, gontów, wiór.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 17. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1.MN, 6.MN, 11.MN, 16.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) w formie budynków wolnostojących lub segmentów w zabudowie bliźniaczej,
 - b) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1 i 2,
 - c) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;
 - 2) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z ustaleniami pkt 4;
 - 3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej, zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;
 - 4) dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejących lub nowo realizowanych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego, na każdej działce budowlanej;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8 dla działki budowlanej;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 10,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5,0
 - 4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
 - 5) ustala się maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 40%;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m²;
 - 7) ustala się geometrię dachu:
 - a) dla budynków określonych w ust.1 dachy dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób,
 - b) dla budynków określonych w ust.2 pkt 4 dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10° do 30°.
 4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg 1.KD-Z, 2.KD-D, 3.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D, 10.KD-D, 11.KD-D zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych obowiązują przepisy §10 pkt 2.
5. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 18. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo usługowej 7MN/U, 12.MN/U, 13.MN/U, 17.MN/U, 18.MN/U, 23.MN/U, 26.MN/U:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) zabudowa usługowa;
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) w formie budynków wolnostojących lub segmentów w zabudowie bliźniaczej,
 - b) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1 i 2,
 - c) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
 - 2) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z ustaleniami pkt 3;
 - 3) dopuszcza się realizację jednego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejących lub nowo realizowanych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego, na każdej działce budowlanej;
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8 dla działki budowlanej;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 10,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5,0
 - 4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
 - 5) ustala się maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 40%;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 600 m²;
 - 7) ustala się geometrię dachu:

- a) dla budynków określonych w ust.1 dachy płaskie o nachyleniu do 12°, dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób,
- b) dla budynków określonych w ust.2 pkt 3 dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 10° do 30°.
- 4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg: 1.KD-L, 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 11.KD-D zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych obowiązują przepisy §10 pkt 2.
- 5. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 19. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 8.MW/MN:

- 1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne usługi do 30% w ramach budynków przeznaczenia podstawowego.
- 2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z:
 - a) wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1 i 2,
 - b) parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
 - 2) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 15,0 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 10,0m;
 - 4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 50%;
 - 5) ustala się maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 40%;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m²,
 - 7) ustala się geometrię dachu - dachy płaskie o nachyleniu do 12°, dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób.
- 4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi wewnętrznej 4.KDW lub z ulicy Wiślanej przylegającej do obszaru planu;
 - 2) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych obowiązują przepisy §10 pkt 2.
- 5. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 20. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej albo usługowej 24.MW/U:

- 1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna; albo

- 2) zabudowa usługowa:
 2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1 i 2,
 - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
- 2) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z ustaleniami pkt 3;
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 15,0 m,
 - b) dla zabudowy usługowej – 12,0
 - 4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 50%;
 - b) dla zabudowy usługowej – 20%
 - 5) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 30%;
 - b) dla zabudowy usługowej – 60%
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²;
 - 7) ustala się geometrię dachu - dachy płaskie o nachyleniu do 12°, dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób.
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg: 7.KD-D, 11.KD-D lub 12.KD-D;
 - 2) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych obowiązują przepisy §10 pkt 2.
5. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 21. Dla terenów zabudowy usługowej 5.U, 15.U:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe teren zabudowy usługowej.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z:
 - a) wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1 i 2,
 - b) parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;
 - 2) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z ustaleniami pkt 3,
 - 3) dopuszcza się realizację dwóch wolnostojących budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązujących materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejącej lub nowo realizowanej zabudowy, na każdej działce budowlanej.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków o przeznaczenia podstawowego oraz dopuszczalnego określonego w ust.1 pkt a – 12,0 m,
- b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5,0 m;
- 4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 20%;
- 5) ustala się maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²;
- 7) ustala się geometrię dachu - dachy płaskie o nachyleniu do 12°, dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób.
- 4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od terenu drogi wewnętrznej 4.KDW lub od ulicy Wiślanej przylegającej do obszaru planu;
 - 2) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych obowiązują przepisy §10 pkt 2.
- 5. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 22. Dla terenu zabudowy usługowej o charakterze gospodarczym 14.UG:

- 1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - 1) usługi;
 - 2) produkcja nieuciążliwa;
 - 3) składy magazyny;
 - 4) centra logistyczne.
- 2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z:
 - a) wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1 i 2,
 - b) parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;
 - 2) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży;
 - 3) nakazuje się realizację strefy ochronno-izolacyjnej zgodnie z § 6 pkt 6,
- 3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - 4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 20%;
 - 5) ustala się maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
 - 7) ustala się geometrię dachu - dachy płaskie o nachyleniu do 12°, dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób.
- 4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg: 5.KD-D lub 6.KD-D zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych obowiązują przepisy §10 pkt 2.
- 5. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 23. Dla terenu zabudowy usług sportu 27.US:

- 1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi sportu i rekreacji,
 - b) turystyki;
 - 2) przeznaczenia dopuszczalne usługi wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z:
 - a) wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1 i 2,
 - b) parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;
 - 2) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży,
 - c) obiektów małej architektury na potrzeby funkcji określonej w ust.1 pkt 1,
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - 4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 40%;
 - 5) ustala się maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 40%;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1000 m²;
 - 7) ustala się geometrię dachu - dachy płaskie o nachyleniu do 12°, dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób.
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg: 11.KD-D lub 12.KD-D zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych obowiązują przepisy §10 pkt 2.
5. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 24. Dla terenu zabudowy sakralnej 10.UKs:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe - obiekty sakralne i kościelne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) budynki zamieszkania zbiorowego związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) usługi, realizowane jako wbudowane lokale użytkowe w budynki przeznaczenia podstawowego lub określonego w lit.a, przy czym powierzchnia usług nie może przekroczyć 20% powierzchni użytkowej budynku.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 5 ust.2 pkt 1 i 2,
 - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
 - 2) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z ustaleniami pkt 3,
 - 3) dopuszcza się realizację dwóch wolnostojących budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązujących materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejącego lub nowo realizowanego budynku, na każdej działce budowlanej;

- 4) ustala się geometrię dachu - dachy płaskie o nachyleniu do 12°, dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków sakralnych – 15,0m,
 - b) dla budynku zamieszkania zbiorowego, w tym domu parafialnego - 12,0 m,
 - c) dla budynków gospodarczych i garaży – 5,0m;
 - 4) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
 - 5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 50%;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000 m²;
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od ulicy Wiślanej przylegającej do obszaru planu;
 - 2) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych obowiązują przepisy §10 pkt 2.
5. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 25. Dla terenu zabudowy technicznej 3.K i 25.K:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) parkingi i garaże wielopoziomowe;
 - 3) obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej;
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z:
 - a) wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1 i 2,
 - b) parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
 - 2) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy budynków gospodarczych i garaży;
4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - 4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 20%;
 - 5) ustala się maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
 - 7) ustala się geometrię dachu - dachy płaskie o nachyleniu do 12°, dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób.
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od drogi wewnętrznej 4.KDW, dróg: 7.KD-D lub 12.KD-D zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych obowiązują przepisy §10 pkt 2.
5. w zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 26. Dla terenu obiektów i urządzeń infrastruktury technicznych 2.IT, 9.IT i 28.IT:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności z zakresu elektroenergetyki lub kanalizacji – pompownia ścieków.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się zachowanie i realizację obiektów i urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej określonych w ust.1
- 2) dopuszcza się realizację nad obiektem pompowni zlokalizowanej na terenie 2.IT elementów konstrukcyjnych fragmentu drogi 1.KD-GP.

3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną od drogi wewnętrznej 4.KDW, poprzez teren 8.MW od drogi wewnętrznej 4.KDW lub drogi 11.KD-D zgodnie z rysunkiem planu;

4. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 27. Dla terenu drogi wewnętrznej 4.KDW:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - droga wewnętrzna.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się, realizację drogi wewnętrznej stanowiącej dojazd do terenów 5.U, 8.MW/MN i 9.IT.

3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 28. Dla terenu drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonym 1.KD-GP:

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 3) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 30,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się powiązania poprzez skrzyżowanie wielopoziomowe drogi 1.KD-GP z ciągiem drogowym 1.1.KD-G i 1.2.KD-G;
- 5) ustala się realizację drogi dla rowerów.

3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów

§ 29. Dla terenów dróg publicznych klasy głównej 1.1.KD-G i 1.2.KD-G

3. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 20,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się powiązanie zgodnie z ustaleniami § 28 ust.2 pkt 2;
- 3) ustala się realizację drogi dla rowerów.

3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów

§ 30. Dla terenu drogi klasy głównej 1.KD-G(Z):

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe:

- a) droga publiczna klasy głównej,

- b) droga publiczna klasy zbiorczej.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się docelową klasę drogi jako zbiorczą;
 - 2) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 30,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) ustala się powiązania poprzez skrzyżowanie drogi 1.KD-G(Z) z drogą 8.KD-D;
 - 4) ustala się realizację drogi dla rowerów;
 - 4) dopuszcza się obniżenia parametrów drogi, w szczególności do klasy drogi zbiorczej;
3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 31. Dla terenu drogi klasy zbiorczej 1.KD-Z:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 30,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się powiązania poprzez skrzyżowanie drogi 1.KD-Z z drogą 1.KD-D;
 - 5) ustala się realizację drogi dla rowerów.
3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 32. Dla terenów drogi klasy lokalnej 1.1.KD-L, 1.2.KD-L, 1.3.KD-L:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów

§ 32. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D, 8.KD-D, 9.KD-D, 10.KD, 11.KD-D, 12.KD-D:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania dróg dojazdowych KD-D z drogami dojazdowymi KD-D;
 - 3) powiązanie drogi:
 - a) 1.KD-D z drogą 1.KD-Z zgodnie z § 31 ust.2 pkt 2,
 - b) 8.KD-D z drogą 1.KD-Z(G) zgodnie z § 30 ust.2 pkt 3.
3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 33. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Wiślana II – etap pierwszy, zatwierdzony Uchwałą Nr XLIII/299/2001 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia z dnia 26 czerwca 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2001 r. Nr 61, poz. 887).

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dęblin.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Dęblin

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA DĘBLIN
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
osiedla Wiślana II w Dęblinie

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana II w Dęblinie były prowadzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020, poz.1945 ze zm.) Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej przez Radę Miasta Dęblin uchwały Nr XXXIX/225/2017 z dnia 28 lutego 2017 sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana II w Dęblinie.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Dęblin zatwierdzonego uchwałą Nr V/23/2015 Rady Miasta Dęblin z dnia 20 lutego 2015 r.

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w zakresie sporządzania planu przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych oraz projektu zmiany planu uwzględnione zostały wymagania wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym, przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz ważne były interes publiczny i interes prywatny.

Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego jest wskazanie zasad realizacji istniejącej i nowej zabudowy dla terenów niezagospodarowanych, określenie zasad i warunków kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ochrona walorów przyrodniczych i środowiskowych na obszarze planu. Zamierzony cel zrealizowano między innymi poprzez określenie zasad kształtowania i zagospodarowania zabudowy, w szczególności w zakresie zabudowy: nakaz zachowania i realizacji zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy.

W zakresie ochrony środowiska ustalono m.in.: zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu poprzez zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg publicznych, urządzeń łączności publicznej. Ponadto wskazano do ochrony aleję będącą pomnikiem przyrody.

W zakresie kształtowania krajobrazu ustalono m.in.: harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni, miasto w perspektywie czasowej będzie mogło uzyskać dochody z podatku w związku z noworealizowanymi inwestycjami, stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości określono na poziomie 30%.

W obszarze nie występują elementy związane z zapewnieniem potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej oraz interesu publicznego

W planie zapewniono zaspokojenie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej nakazując jej zachowanie i realizację w drogach publicznych oraz dopuszczając lokalizację w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem terenu.

W planie uwzględniono potrzeby w zakresie uporządkowania i określenia zasad obsługi komunikacyjnej obszaru planu oraz powiązań z układem zewnętrznym.

Określono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy między innymi poprzez określenie zasad zabudowy wynikających z uciążliwościami związanymi z drganiami i hałasem wynikających z ruchu kołowego, zasad związanych ze standardem akustycznym w dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku. Uwzględniono na obszarze planu położenie w strefie oddziaływania lotniska oraz ograniczeń wynikających z terenów zamkniętych. Ponadto zakazano dla całego obszaru

planu: lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów;

W procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana II w Dęblinie, Burmistrz Miasta Dęblin dnia 15 maja 2019 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana II w Dęblinie i możliwości składania wniosków do planu do dnia 10 czerwca 2019 r. W ustalonym terminie wpłynęło 7 wniosków od instytucji, które zostały rozpatrzone w trakcie prac nad projektem planu.

Burmistrz Miasta Dęblin dnia 22 lipca 2020 r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia, od dnia 31 lipca 2020 r. do dnia 28 sierpnia 2020 r., przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli miasta oraz mieszkańców i zainteresowanych stron.

Do dnia 15 września 2020 r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęły 4 uwagi. Po wnikliwej analizie 2 uwagi uwzględniono ale tylko takie, które nie skutkowały koniecznością ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Wprowadzone zmiany, a następnie projekt wraz z niezbędnymi załącznikami został przygotowany do uchwalenia.

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia etapów procedury wymaganych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 293 ze zm.), w tym uzyskano stosowne wnioski, opinie i uzgodnienia organów.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Ponadto uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz uzgodniono projekt z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rykach oraz uzyskano pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie

Poprzez nakaz podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągów w planie spełniono potrzebę zaopatrzenia ludności w wodę o odpowiedniej ilości i jakości.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z niego zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanych wniosków i uwag, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Opracowanie planu miejscowego jest zgodne z oceną aktualności studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin zatwierdzonej przez Radę Miasta Dęblin uchwałą nr LXVIII/366/2018 z dnia 28 września 2018 r.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana II w Dęblinie, powstanie zobowiązane do realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego, co wynika także z ustawy o samorządzie gminnym (art.7 w/w ustawy). Koszty na realizację w/w zadań powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej miasta Dęblin, a także w nowych uchwałach budżetowych Rady Miasta. Realizacja inwestycji celu publicznego finansowanych z budżetu miasta jest procesem wieloletnim, zwykle realizowanym sukcesywnie, zgodnie z potrzebami i możliwościami finansowymi. Pierwsze koszty, które obciążą budżet miasta po uchwaleniu planu miejscowego wynikać będą z art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Są to roszczenia związane z ograniczeniem lub niemożnością korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, poniesioną rzeczywistą szkodą, a także ze zmianą wartości nieruchomości.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości osiedla Wiślana II w Dęblinie, spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności i nie sprzeczności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Dęblin przyjętego uchwałą nr V/23/2015 Rady Miasta Dęblin z dnia 20 lutego 2015 r. i może być przedstawiony do uchwalenia. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiśłana II w Dęblinie

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
L.p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	06.08.2020	Maciej Jakubik	Zwracam się z wnioskiem do Pani Burmistrz o zmianę terenu zabudowy oznaczeniu porządkowym 23.MN/U na 23.MN w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego „Wiśłana II” Uzasadnienie celowości propozycji co do sposobu realizacji: 1. W uchwale nr XXXIX/225/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 28.02.2017 nie ma ograniczeń związanych z rodzajem dopuszczonych usług (może to być uciążliwe dla pobliskich mieszkańców) 2. Dojazd z ul. Stężyckiej do w/w terenu spowoduje zwiększenie ruchu samochodowego na i tak już niebezpiecznej drodze, która objęta jest ochroną konserwatora zabytków jako pomnik przyrody. Racjonalnym posunięciem było zmniejszenie ruchu i hałasu przejeżdżającymi samochodami.		Teren 23.MN/U		TAK			Ustalenia planu w tym zakresie pozostaną bez zmian. Tak wyznaczony teren daje większe możliwości w realizacji funkcji mieszanych, które w tym obszarze planu są wskazane ze względu na lokalizację terenu. Bezpośrednia bliskość terenu sportu oraz położenie przy skrzyżowaniu lokalnej drogi dojazdowej oraz drogi aktualnie klasy głównej. Jest to też zgodnie z wytycznymi ze Studium gminy co do funkcji. Co do uciążliwości definicja zawarta w tekście planu wyklucza realizację usług uciążliwych. Docelowe obciążenie ruchem ulicy Stężyckiej raczej, zmaleje a nie wzrośnie. Zapewni to docelowa realizacja układu drogowego z obwodnicą miejską. Co do układu komunikacyjnego zaproponowany układ uzyskał aprobatę w ramach uzgodnień i jest wystarczający do obsługi terenów przyległych.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			<p>3. teren zabudowy o oznaczeniu 27.US usługi sportowe na całej długości działki może mieć utrudnienia i dyskomfort ewentualną działalnością gospodarczą mającą wpływ na otoczenie.</p> <p>4. możliwość wykorzystania całego terenu 23.MN/U pod inwestycje gospodarczą będzie miała wpływ na aglomerację osiedla Wiślana jak i na teren zabudowy o znaczeniu porządkowym 22.MN, 21.MN, 20.MN, 19.MN.</p> <p>5. Przedłużenie dróg istniejących o oznaczeniu 10.KD-D, 9.KD-D i 8.KD-D do projektowanej drogi o oznaczeniu 11.KD-D pozwoliłoby na dopełnienie enklawy mieszkaniowej jednorodzinnej pod względem architektonicznym, poprawiłoby komunikację na tym terenie i pozwoliłoby na racjonalne rozproszanie infrastruktury technicznej.</p> <p>W związku z tym, że wniosek wiąże się nakładami pieniężnymi wskazuję źródła finansowania: nie wiąże się z nakładami finansowymi ze strony miasta Dęblin</p>							
2.	14.09.2020	Wiesław Powroźnik	<p>1. Nieuzasadnioną likwidację drogi na działce 2872/1, którą miasto wykupiło pod drogę zgodnie z dotychczasowym miejscowym planem zagospodarowania Wiślana</p>	Dz. ew. nr 2872/1, 3053/2 obręb Dęblin	Teren 22.MN/U i 10.KD-D		TAK			<p>Układ komunikacyjny dla obsługi zabudowy został zaprojektowany w sposób zgodny z przepisami prawa na fragment działki pomiędzy drogą 10.KD-D a 1.KD-G(Z) nie został wyznaczony jako</p>

[illegible]

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr/2020
Rady Miasta Dęblin
z dnia roku
w sprawie uchwalenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego
osiedla Wiślana II w Dęblinie.

Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana II w Dęblinie z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie.

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana II w Dęblinie, obejmuje swym zasięgiem fragment miasta o łącznej powierzchni ok. 44 ha, położony w rejonie ulic: Michalinowskiej, Wiślanej, Stężyckiej i St. Okrzei.

Celem prac związanych ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wiślana II – etap pierwszy, poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne, a także wskazanie terenów inwestycyjnych dla zabudowy usługowej.

Zadaniem opracowywanego projektu planu, jest ustalenie przeznaczenia terenu, zasad i sposobu zagospodarowania oraz określenie parametrów zabudowy i możliwości inwestycyjnych na analizowanym terenie.

W ramach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, na obszarze planu przewidziana jest budowa odcinków dróg oraz sieci wodociągowo-kanalizacyjnej. Zakłada się, że koszt realizacji układu drogowego może wynieść około 9 mln zł, a koszt budowy sieci wodociągowo-kanalizacyjnej – około 5 mln zł.

Przewidziane w planie inwestycje mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne lub inne przedsiębiorstwa (podmioty gospodarcze), realizujące wyżej wymienione zadania.

2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych gminy

Realizacja ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym, dlatego też przewidziane wydatki w dłuższej perspektywie czasowej będą pokrywane z wpływów do budżetu miasta jakie pojawią się w wyniku możliwości realizacji inwestycji budowlanych na obszarze planu. Zarówno wydatki jak wpływy do budżetu, mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Powyższe dane finansowe zostały podane na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego. Podane koszty są szacunkowe i mogą

ulec zmianie po opracowaniu szczegółowych projektów technicznych. Nakłady inwestycyjne częściowo równoważone będą poprzez wzrost wpływów do budżetu miasta w wyniku realizacji ustaleń planu.

Zasady finansowania w/w inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu miasta zgodnie z uchwałami budżetowymi.

Koszty przewidziane na realizację zadań, powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej, a także w uchwałach budżetowych Rady Miasta Dęblin. Finansowanie inwestycji podlega przepisom ustawy o finansach publicznych^{*)}.

^{*)}Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. Dz. U. z 2019 r. z późn. zm.).

