

Uchwała Nr XLVI/253/2017
Rady Miasta Dęblin
z dnia 4 lipca 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta
Dęblina

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/128/2016 Rady Miasta Dęblin z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblina, Rada Miasta Dęblin uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się nienaruszanie 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 zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblina, zwanego dalej planem, obejmującego 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) 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;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 6) 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 zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1 m;
- 7) **urządzeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi, oczka wodne o charakterze ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, zgodnie z przepisem odrębnym,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 5) granica strefy sanitarnej od cmentarza 50,0 m;
- 6) granica strefy sanitarnej od cmentarza 150,0 m.

§ 5. Ustala się przeznaczenie terenu: **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 m², gastronomii, działalności biurowej i administracji, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki, edukacji oraz obiekty sakralne wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.

§ 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 30%.

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;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

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

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują powierzchnie ograniczające wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Dęblin.

2. Obowiązują nieprzekraczalne wysokości zabudowy do 150,0 m ponad poziom morza, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych masztów, wież i anten, obowiązują nieprzekraczalne wysokości do 140,0 m ponad poziom morza.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej;
- 3) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz grodzenia działek w sposób uniemożliwiający spływ wód powierzchniowych, przy deniwelacji przekraczającej 10,0 metrów;
- 5) ze względu na położenie w strefie oddziaływania lotniska nakaz, aby w nowo projektowanych budynkach 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 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.

§ 10. 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 4000 m²;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsze niż 30,0 m;
- 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 m².

§ 11. 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 z połąci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach działek powierzchniowo lub do kanalizacji deszczowej;
- 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 100 kW, 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) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych.

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.

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

- 1) dostępność komunikacyjną bezpośrednio z drogi publicznej - ul. Krzywej, położonej poza obszarem zmiany planu;
- 2) w zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dla obiektów administracji i biur minimum 25 miejsc /1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla handlu i usług minimum 30 miejsc /1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - c) dla gastronomii minimum 20 miejsc /100 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce /10 m² sali konsumpcyjnej,
 - d) dla szkół minimum 30 miejsc /100 zatrudnionych,
 - e) dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 20 miejsc /100 zatrudnionych,
 - f) dla kościołów minimum 10 miejsc /100 użytkowników jednocześnie;
- 3) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych;

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. 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) 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) kondygnacje podziemne;
- 2) 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.

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 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie ochrony środowiska dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z zastrzeżeniem ust. 6.

6. W przypadku lokalizacji przedsięwzięć o których mowa w ust. 5 obowiązuje pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3 metrów, od zabudowy mieszkaniowej, zagospodarowany zielenią wysoką i niską.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje: powierzchnia nie mniejsza niż 4000 m².

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dęblin.

§ 15. 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 XLVI/253/2017 Rady Miasta Dęblin
z dnia 4 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego
zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblina

Przedmiotowa Uchwała Rady Miasta Dęblin jest wynikiem realizacji Uchwały nr XX/128/2016 Rady Miasta Dęblin z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblina.

W wyniku uchwalenia zmiany planu, w jej granicach tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego 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.).

Potrzeba sporządzenia ww. zmiany planu została spowodowana planowanymi inwestycjami związanymi z realizacją zabudowy usługowej. Zmiana planu obejmuje teren, który w obowiązującym planie przeznaczony jest pod usługi publiczne - zespół sakralny, jednak z uwagi na uwarunkowania właściciel terenu nie zamierza na nim realizować obiektu o takiej funkcji. Zmiana planu miejscowego zakłada wykorzystanie potencjału lokalizacji terenu do jego dalszego rozwoju.

Obszar objęty zmianą planu stanowi teren zieleni nieurządzonej, aktualnie nie użytkowany. Zlokalizowany jest u styku ulic Jerzego Bajana (od północy) i Krzywej (od wschodu). W bezpośrednim sąsiedztwie (od północnego-wschodu i południowego-wschodu) znajdują się tereny przemysłowo-usługowe, na których funkcjonują m.in. zakład drzewny, warsztat remontowo-naprawczy, budynek handlowo-usługowy oraz budynki magazynowe wraz z placem składowym. Na północ od terenu objętego planem zlokalizowane jest osiedle domów jednorodzinnych. Po drugiej stronie ulicy Krzywej, naprzeciwko analizowanego terenu znajduje się teren zieleni nieurządzonej ze zbiornikiem chłonnym oraz czynny cmentarz komunalny. Tereny objęte zmianą planu zlokalizowane są w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej.

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 aktywności gospodarczej przeznaczonych do zainwestowania AG. 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. Zmiana planu miejscowego przedkładanego do uchwalenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium gminy.

Przedmiotowy projekt zmiany 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 zmiany 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 zmiany planu a ustalenia zmiany planu nie będą negatywnie wpływać na wskazane elementy. W związku z tym nie ma podstaw do wprowadzania w projekcie zmiany 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 zmiany 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 zmiany planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w zmianie planu 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 zmiany 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. Zmiana planu nie wprowadza regulacji dotyczących zasad kształtowania przestrzeni publicznej, gdyż takowa nie występuje na terenach objętych ustaleniami zmiany planu miejscowego. Obszar zmiany znajduje się poza formami ochrony przyrody objętymi ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Grunty objęte zmianą planu 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 zmiany planu miejscowego nie zawiera ustalenia dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ze względu na brak takiej potrzeby, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami zmiany planu miejscowego.

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

Projekt zmiany 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 zmianą planu wprowadzono ograniczenia w wysokości zabudowy w związku sąsiedztwem lotniska. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w zmianie planu miejscowego uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m. in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową. W granicach zmiany planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi, tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ani 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.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenu położonego w zwartej strukturze przestrzennej, przy istniejących drogach: ulic Jerzego Bajana (od północy) oraz Krzywej (od wschodu), pośród istniejącej zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. 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 zmiany planu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Realizacja ustaleń zmiany planu pozwoli na dalszy rozwój terenu w sposób zapewniający zachowanie ładu. Zmiana planu nie

zakłada realizacji zadań z zakresu zadań własnych gminy. 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 zmianą planu nie znajdują się grunty należące do osób prywatnych. W przedmiotowej zmianie planu brak jest konieczności przeznaczania przedmiotowych terenów pod inwestycje celu publicznego. W procesie przygotowywania zmiany 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 zmianą planu wprowadzono ograniczenia w wysokości zabudowy w związku sąsiedztwem lotniska. Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego 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 zmiany planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy.

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

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodzie 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 wnosić uwagi dotyczące projektu zmiany 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 zmiany 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 zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

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

Na terenie objętym zmianą planu miejscowego 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 zmianą planu nie występują grunty stanowiące własność prywatną. 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 zmianą miejscowego planu 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 zmiany planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami opracowania. Przedmiotowa zmiana planu miejscowego 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 zmianie planu 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, jak i dróg wewnętrznych. 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 zmiany 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 przedmiotowa zmiana planu 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 zgodna.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie zmiany planu w badanym obszarze związane będzie z dodatnim bilansem finansowym. Po zainwestowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej zmianie planu, budżet miasta będzie zasilany z tytułu podatku od nieruchomości.

Realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej – sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Uchwalenie zmiany planu nie spowoduje konieczności poniesienia przez gminę kosztów budowy dróg publicznych oraz nie będzie się wiązało z koniecznością wykupu gruntu ani 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 zmianą planu miejscowego, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będą motorem aktywizującym rozwój.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w obrębie ewidencyjnym miasta Dęblina, jest zgodna z polityką przestrzenną miasta Dęblin oraz sporządzona została w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Zmiana planu nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin.

Biorąc powyższe pod uwagę, Burmistrz Miasta Dęblin uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miasta Dęblin przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblina.

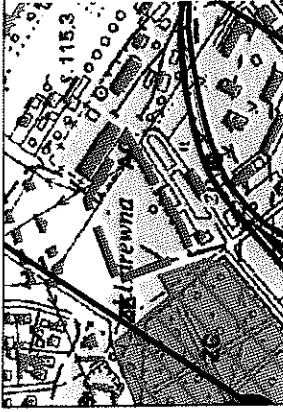
PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemar Truchanowski



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO miasta Dębina

RYSunEK PLANU



Wytyś ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Dębina przyjętego uchwałą Nr VI/23/2015 Rady Miasta Dębina z dnia 20 lutego 2015 r.

granica obszaru objętego planem

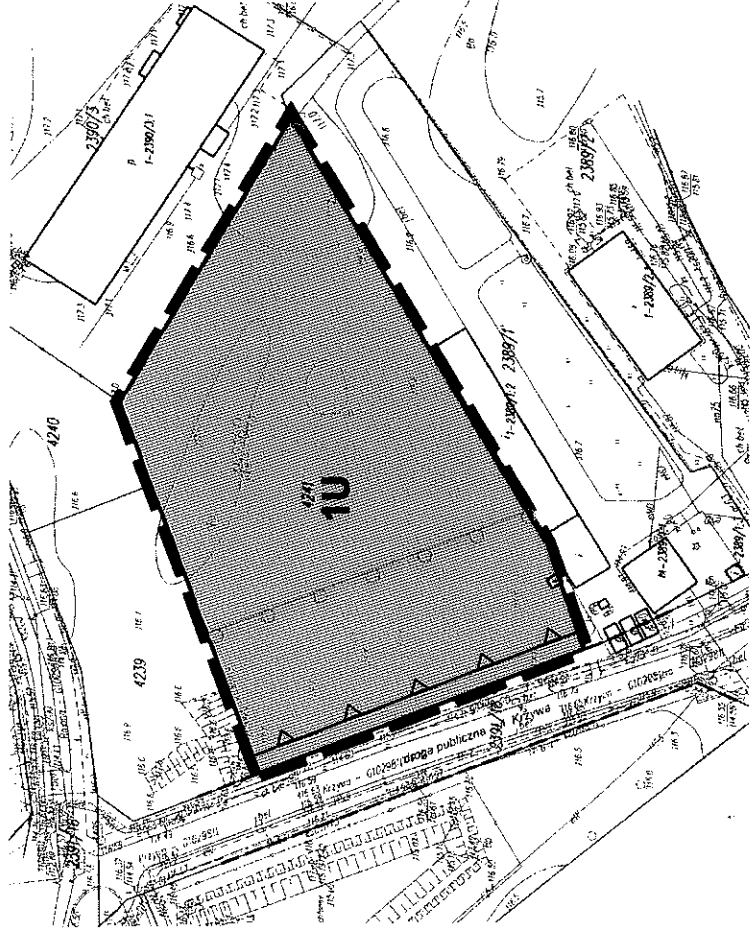
Tereny istniejące i przeznaczone do zabudowy

AG, ASN, AGCoz, AGScz, AGStc – tereny aktywnej gospodarki

K – tereny komunikacji

Na podstawie przepisów technicznych

— ograniczenie wysokości



LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy usługowej
- granica strefy sanitarnej od cmentarza 50,0m
- granica strefy sanitarnej od cmentarza 150,0m

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- obsługa komunikacyjna

Załącznik nr 1 do Uchwały
nr XLVI/253/2017
Rady Miasta Dębina
z dnia 4 lipca 2017 r.

Przewodniczący
Rady Miasta Dębina

Zmiana miejscowego planu ogólnego
zagospodarowania przestrzennego miasta Dębina
skala
rysunku
1:1 000

Załącznik nr 2 do uchwały
nr XLVI/253/2017
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 Chochowski

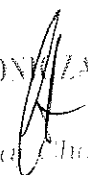
Załącznik nr 3 do uchwały
nr XLVI/253/2017
Rady Miasta Dęblin
z dnia 4 lipca 2017 r.

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

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

Na obszarze objętym planem nie ustala się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

PRZEWODNICZĄCY 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 zmiany
miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin**

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/128/2016 Rady Miasta Dęblin z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblina ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.

Zawiadomiono o przystąpieniu do opracowania projektu zmiany planu oraz o przystąpieniu do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie wywieszono na urzędowych tablicach. Do projektu zmiany 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 zmiany 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 zmiany 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 zmianie planu miejscowego 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. W zmianie planu przyjęto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% przy jednoczesnym ustaleniu wskaźnika powierzchni zabudowy nie większego niż 50%. Uznaje się, że przyjęte w zmianie planu ustalenia są optymalne i nie wymagają zmian.

Zgłoszone uwagi i wnioski.

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

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

Wynik postępowania dotyczący transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Do zmiany 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. zmiany planu.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemar Chochowski