

**Uchwała Nr XLVI/256/2017**  
**Rady Miasta Dęblin**  
**z dnia 4 lipca 2017 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mierzwiączka w Dęblinie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 jak również art. 27 i 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą nr XX/132/2016 Rady Miasta Dęblin z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mierzwiączka w Dęblinie, Rada Miasta Dęblin uchwala co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

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

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

2. Załącznikami do planu są:

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

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

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

§ 3. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć jedyne możliwe przeznaczenie będące formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych:
  - a) **podstawowe** – przeznaczenie będące dominującą formą zagospodarowania terenu oraz obiektów z nim związanych,
  - b) **uzupełniające** – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i nie występuje samodzielnie na działce;
- 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) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian zewnętrznych budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu lub urządzeniami terenowymi komunikacji; pod warunkiem zachowania zgodności z przepisami odrębnymi oraz dopuszcza się:
  - a) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: gzymsy, okapy, elementy wystroju elewacji, oraz zadaszenia nad wejściami do budynków na odległość nie większą niż 0,8 m,
  - b) przekroczenie linii przez elementy budynków takie jak: balkony, wykusze loggie, galerie, tarasy schody zewnętrzne rampy i pochylnie na odległość nie większą niż 1,5 m,
  - c) cofnięcie ściany frontowej do 30% jej powierzchni – na głębokość nie większą niż 1,0 m;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w rzucie przyziemia mierzonego na wysokości 1,0 m;
- 8) **urządzeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi, oczka wodne o charakterze ozdobnym oraz inne objekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu;
- 9) **terenie pełniącym funkcje przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni posiadające szczególne znaczenie dla zaspokajania potrzeb mieszkańców w tym tereny ważne historycznie, widokowo i krajobrazowo;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków, zgodnie z przepisem odrębnym,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzoną od średniej rzędnej poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.
- 11) **terenowych urządzeniach sportowych** - należy przez to rozumieć niekryte, niekubaturowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym boiska, place do gry, place zabaw;
- 12) **ulicy jednoprzestrzennej** – należy przez to rozumieć drogę o nawierzchni kształtowanej jako jedna płaszczyzna z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 13) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć objekty budowlane oraz tymczasowe objekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) **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) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 7) powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska Dęblin;
- 8) istniejąca linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz ze strefą ochronną;
- 9) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka warszawska;
- 10) wymiary.

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano budynki mieszkalne jednorodzinne w rozumieniu przepisów odrębnych oraz objekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, zajmujące nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 20% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) **teren zabudowy usługowej**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano objekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług w tym handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>, gastronomii, usług turystyki i odnowy biologicznej, działalności biurowej i administracji, usług informatycznych i łączności, wystawienniczej i targowej, usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców, kultury i rozrywki wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) **teren usług publicznych**, rozumiany jako teren, na których zlokalizowano budynki i budowle usług administracji publicznej, sakralnych, edukacji, kultury, zdrowia, działalności biurowej wraz z

- urządzeniami towarzyszącymi, terenowymi urządzeniami sportowymi i zielenią, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
- 5) **teren zieleni urządzonej**, rozumiany jako teren, na których zlokalizowano zespoły zieleni takie jak: parki, zieleńce, skwery, zieleń niska i terenowe urządzenia sportowe, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
  - 6) **teren zieleni**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano nie urządzoną zieleń niską i wysoką, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
  - 7) **teren drogi publicznej**, rozumiany zgodnie z przepisami odrębnymi, **klasy**:
    - a) **głównej ruchu przyśpieszonego**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**,
    - b) **zbiorczej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-Z**,
    - c) **lokalnej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-L**,
    - d) **dojazdowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**;
  - 8) **teren drogi wewnętrznej**, rozumiany zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**;
  - 9) **ciąg pieszy**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KX**;
  - 10) **teren obsługi komunikacji** rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP**.

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

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

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

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązuje:

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

2. Przepisu ust. 1 pkt 3 nie stosuje się do inwestycji z zakresu łączności publicznej.

§ 8. 1. Wskazuje się tereny oznaczone symbolami: KD-GP, KD-Z, KD-L, KD-D, ZP jako teren pełniący funkcję przestrzeni publicznej.

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

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

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

2. Obowiązują nieprzekraczalne wysokości zabudowy do 132,0 m ponad poziom morza, z zastrzeżeniem ust 3.

3. Dla obiektów trudno dostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych masztów, wież i anten, obowiązuje nieprzekraczalne wysokości do 122,0 m ponad poziom morza.

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

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na przedmiotowym obszarze nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dróg publicznych,
  - c) urządzeń łączności publicznej,
  - d) obiektów i urządzeń dopuszczonych planem;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej;

- 4) obszar objęty planem położony jest częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 215 Subniecka warszawska, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) 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;
- 6) w przypadku lokalizowania dopuszczonych planem budynków lub rozbudowy istniejących budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania akustycznego drogi krajowej nr 48 nakaz stosowania zabezpieczeń zgodnie przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 7) pod względem akustycznym kwalifikuje się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:
  - a) teren oznaczony symbolem MN, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren oznaczone symbolem MN/U, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
  - c) teren oznaczony symbolem 2UP, jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 11. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
  - a) minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - 800 m<sup>2</sup> dla terenów MN i MN/U,
    - 1000 m<sup>2</sup> dla terenów U, UP i KP,
    - 500 m<sup>2</sup> dla terenów ZP,
    - 5000 m<sup>2</sup> dla terenu Z,
  - b) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - 18,0 m dla terenów MN, MN/U i KP,
    - 10,0 m dla terenów U, UP i Z,
    - 5,0 m dla terenu ZP,
  - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°,
  - d) ustalenia, o których mowa w lit. a i b nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni działki nie większej niż 50 m<sup>2</sup>.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągowej sieci rozdzielczej;
- 2) nakaz zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek powierzchniowo lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
- 6) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych, gazowych, paliw stałych o niskim zasiarczeniu;
- 7) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii elektrycznej lub ciepłej o mocy nie przekraczającej 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 8) obsługa telekomunikacyjna zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń;
- 9) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 10) postępowanie z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie sieci elektroenergetycznych:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych,
  - b) utrzymuje się istniejące sieci średniego i niskiego napięcia oraz przewiduje się ich rozbudowę i przebudowę,
  - c) dopuszcza się skablowanie kolidujących linii energetycznych,
  - d) dla istniejącej sieci SN obowiązuje strefa techniczna o szerokości 15,0 m – po 7,5 m od osi linii po obu stronach z zakazem lokalizowania nowych budynków, w tym przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej, z zastrzeżeniem lit e),
  - e) w przypadku likwidacji lub skablowania doziemnego strefa techniczna ulega likwidacji.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci

dystrybucyjnych i urządzeń niezbędnych do obsługi terenów objętych planem, w tym stacji transformatorowych w miejscach nie wskazanych na rysunku planu, pod warunkiem że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

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

- 1) obowiązuje dostępność komunikacyjna bezpośrednio z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu, dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 2) lokalizację miejsc do parkowania, na działce budowlanej na której lokalizowana jest inwestycja w formie wbudowanej lub terenowej z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie wbudowanej, terenowej lub garaży wolno stojących;
- 4) dla terenu oznaczonego symbolem U3 obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania w formie wbudowanej, terenowej na terenie oznaczonym symbolem 1KP obsługa komunikacji;
- 5) w zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące ustalenia:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1,5 miejsca /1 mieszkanie,
  - b) dla terenowych obiektów sportu i rekreacji 5 – 30 miejsc /100 użytkowników jednocześnie,
  - c) dla obiektów administracji i biur minimum 25 miejsc /1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) dla handlu i usług minimum 30 miejsc /1 000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - e) dla gastronomii minimum 20 miejsc /100 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce /10 m<sup>2</sup> sali konsumpcyjnej,
  - f) dla przychodni zdrowia minimum 10 miejsc /1 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 2 miejsca /1 gabinet lekarski,
  - g) dla szkół minimum 30 miejsc /100 zatrudnionych,
  - h) dla hoteli i pensjonatów minimum 35 miejsc /100 łóżek lub 1 miejsce /1 pokój,
  - i) dla obiektów produkcyjnych minimum 20 miejsc / 100 zatrudnionych,
  - j) dla hurtowni minimum 10 miejsc /1 000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - k) dla magazynów, placów magazynowych, składów, placów wystawowych i targowych minimum 8 miejsc / 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 30 miejsc /100 osób zatrudnionych,
  - l) dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca /stanowisko naprawcze;
  - m) dla obiektów sakralnych 10 miejsc /100 użytkowników jednocześnie;
- 6) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

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

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 25MN** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem pkt 3.

3. Dla istniejących obiektów budowlanych oraz ich części, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą a granicą obszaru objętego planem dopuszcza się:

- 1) remont i przebudowę;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu na funkcję zgodną z zapisami uchwały;
- 3) nadbudowę nie wyżej niż do zapisów §14 ust. 4 uchwały;
- 4) rozbudowę budynków jedynie w sposób uniemożliwiający zbliżenie istniejących budynków po ich rozbudowie do dróg publicznych;

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji - 3, w tym poddasze użytkowe;
- 3) poziom parteru budynku mieszkalnego nie wyżej niż 1,2 m od naturalnego poziomu terenu, mierzony w najwyższym punkcie;
- 4) zakaz stosowania:
  - a) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - b) sidingu;
- 5) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 6) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 1KD-L;
- 2) dla terenów 5MN, 6MN, 7MN, 8MN z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 4KD-L;
- 3) dla terenów 14MN, 15MN, 16MN z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 13KD-L;
- 4) dla terenu 17MN z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 13KD-L i 14KD-L;
- 5) dla terenu 18MN z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 14KD-L;
- 6) dla terenu 25MN z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 1KD-Z.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MN, 4MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji - 3, w tym poddasze użytkowe;
- 3) poziom parteru budynku mieszkalnego nie wyżej niż 1,2 m od naturalnego poziomu terenu, mierzony w najwyższym punkcie;
- 4) zakaz stosowania:
  - a) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - b) sidingu;
- 5) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 6) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe, gospodarcze, wiaty i altany;
- 2) dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m;
- 3) dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia jak dla budynku mieszkalnego a dla budynków garażowych, gospodarczych, zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°.

4. Na terenach 24MN, 26MN, 27MN, 28MN w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynku garażowego i gospodarczego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu 3MN z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KD-L, 1KD-D lub z drogi publicznej położonej poza granicami planu;
- 2) dla terenu 4MN z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KD-L, 2KD-L, 4KD-L, 1KD-D;
- 3) dla terenu 9MN z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 4KD-L, 5KD-L;
- 4) dla terenu 10MN z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 5KD-L;
- 5) dla terenu 11MN z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 6KD-L lub z drogi publicznej położonej poza granicami planu;
- 6) dla terenu 12MN z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 6KD-D lub z drogi publicznej położonej poza granicami planu;
- 7) dla terenu 13MN z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 5KD-L, 7KD-L, 13KD-L, 4KD-D, 5KD-D;
- 8) dla terenu 19MN z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 12KD-L, 14KD-L, 12KD-D, 13KD-D;
- 9) dla terenu 20MN z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 11KD-L, 4KD-D, 5KD-D;
- 10) dla terenu 21MN z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 11KD-L, 15KD-L, 11KD-D, 12KD-D;
- 11) dla terenu 22MN z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 16KD-L, 11KD-D, 12KD-D;

- 12) dla terenu 23MN z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 9KD-L, 6KD-D;
- 13) dla terenu 24MN z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KD-Z, 8KD-L;
- 14) dla terenu 26MN z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KD-Z, 9KD-L, 7KD-D;
- 15) dla terenu 27MN z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KD-Z, 9KD-L, 15KD-L, 16KD-L;
- 16) dla terenu 28MN z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KD-Z, 16KD-L, 17KD-L, 10KD-D;
- 17) dla terenu 29MN z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 12KD-D, 13KD-D.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **30MN, 31MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, zajmujące nie więcej niż 45% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego lub nie więcej niż 20% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji - 3, w tym poddasze użytkowe;
- 3) poziom parteru budynku mieszkalnego nie wyżej niż 1,2 m od naturalnego poziomu terenu, mierzony w najwyższym punkcie;
- 4) zakaz stosowania:
  - a) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - b) sidingu;
- 5) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 6) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe, gospodarcze, wiaty i altany;
- 2) dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m;
- 3) dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia jak dla budynku mieszkalnego.

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

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu 30 MN:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie istniejącymi zjazdami indywidualnymi z drogi krajowej oznaczonej symbolem 1KD-GP,
  - b) dla przeznaczenia uzupełniającego z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 3KD-Z, 13KD-D, bez możliwości dojazdu do drogi krajowej;
- 2) dla terenu 31 MN:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie istniejącymi zjazdami indywidualnymi z drogi krajowej oznaczonej symbolem 1KD-GP,
  - b) dla przeznaczenia uzupełniającego z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 14KD-L, bez możliwości dojazdu do drogi krajowej.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 16MN/U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji - 3, w tym poddasze użytkowe;
- 3) poziom parteru budynku mieszkalnego nie wyżej niż 1,2 m od naturalnego poziomu terenu, mierzony w najwyższym punkcie;
- 4) zakaz stosowania:
  - a) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

- b) sidingu;
  - 5) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
  - 6) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) sytuowanie budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego;
  - 2) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe, gospodarcze, wiaty i altany;
  - 3) dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m;
  - 4) dla budynków garażowych, gospodarczych, wiat i altan dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia jak dla budynku mieszkalnego lub usługowego.
  - 5) Na terenie 16MN/U w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla budynku zlokalizowanego bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną:
- 1) dla terenu 1MN/U z terenu 1KD-D lub z drogi publicznej położonej poza granicami planu;
  - 2) dla terenu 2MN/U z terenu 1KD-D lub z drogi publicznej położonej poza granicami planu;
  - 3) dla terenu 3MN/U z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 4KD-L;
  - 4) dla terenów 4MN/U, 5MN/U z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 5KD-L;
  - 5) dla terenu 6MN/U z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 6KD-L;
  - 6) dla terenu 7MN/U z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 5KD-L, 7KD-L;
  - 7) dla terenu 8MN/U z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 9KD-L, 10KD-L, 6KD-D;
  - 8) dla terenu 9MN/U z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 10KD-L, 11KD-L, 5KD-D;
  - 9) dla terenu 10MN/U z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 11KD-L, 15KD-L;
  - 10) dla terenu 11MN/U z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 9KD-L, 15KD-L;
  - 11) dla terenu 12MN/U z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KD-Z, 9KD-L;
  - 12) dla terenu 13MN/U z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 16KD-L;
  - 13) dla terenu 16MN/U:
    - a) z terenu drogi krajowej oznaczonego symbolem 1KD-GP z zastrzeżeniem lit. b,
    - b) wyłącznie jednym, istniejącym zjazdem publicznym,
    - c) z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 14KD-L z wyłączeniem lit. b.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązują powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **14MN/U**, **15MN/U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej z zastrzeżeniem pkt 3.

3. Dla istniejących obiektów budowlanych oraz ich części, położonych pomiędzy linią rozgraniczającą a granicą obszaru objętego planem dopuszcza się:

- 1) remont i przebudowę;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu na funkcję zgodną z zapisami uchwały;
- 3) nadbudowę nie wyżej niż do zapisów §18 ust. 4 uchwały;
- 4) rozbudowę budynków jedynie w sposób uniemożliwiający zbliżenie istniejących budynków po ich rozbudowie do dróg publicznych;

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji - 3, w tym poddasze użytkowe;
- 3) poziom parteru budynku mieszkalnego nie wyżej niż 1,2 m od naturalnego poziomu terenu, mierzony w najwyższym punkcie;
- 4) zakaz stosowania:
  - a) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
  - b) sidingu;
- 5) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45°;
- 6) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują:



- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,8;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
6. Ustala się obsługę komunikacyjną:
- 1) dla terenu 14MN/U z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 2KD-Z;
  - 2) dla terenu 15MN/U z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 3KD-Z.
7. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenu 1KD-L.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** ustala się przeznaczenie: teren usług publicznych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m;
  - 2) maksymalna liczba kondygnacji - 3, w tym poddasze użytkowe;
  - 3) poziom parteru budynku nie wyżej niż 1,2 m od naturalnego poziomu terenu, mierzony w najwyższym punkcie;
  - 4) zakaz stosowania:
    - a) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
    - b) sidingu;
  - 5) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie.
  - 6) Na terenie w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, dla budynku zlokalizowanego bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 45°.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe;
  - 2) dla budynków garażowych wysokość zabudowy nie większa niż 4,0 m;
  - 3) dla budynków garażowych dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,2;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KD-Z, 16KD-L, 17KD-L.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UP** ustala się przeznaczenie: teren usług publicznych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12,0 m;
  - 2) maksymalna liczba kondygnacji - 3;
  - 3) poziom parteru budynku nie wyżej niż 1,2 m od naturalnego poziomu terenu, mierzony w najwyższym punkcie;
  - 4) zakaz stosowania:
    - a) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
    - b) sidingu;
  - 5) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 25° lub dachy płaskie.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) na działce budowlanej budynki wolno stojące garażowe i gospodarcze, wiaty i altany;
  - 2) dla budynków garażowych i gospodarczych, wiat i altan wysokość zabudowy nie większa niż 6,0 m;
  - 3) dla budynków garażowych i gospodarczych, wiat i altan dachy jednospadowe o kącie nachylenia nie większym niż 25° lub dachy płaskie;
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,2;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 3KD-Z.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UP** ustala się przeznaczenie: teren usług publicznych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KD-Z, 3KD-Z i 9KD-D.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną:
  - 1) dla terenu 1ZP z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 7KD-D;
  - 2) dla terenu 2ZP z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 16KD-L, 12KD-D.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m<sup>2</sup>.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Z** ustala się przeznaczenie: teren zieleni.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) wiaty i altany o wysokości zabudowy nie większej niż 4,0 m;
  - 2) dla wiat i altan dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,1;
  - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 5% powierzchni działki;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki budowlanej.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenu 1KDW lub z drogi publicznej położonej poza granicami planu.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-GP** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie kategorii drogi obowiązuje droga krajowa.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, w tym w miejscu wskazanym na rysunku planu 26,0 m.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

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

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

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-Z, 2KD-Z, 3KD-Z** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, w tym w miejscach wskazanych na rysunku planu 20,0 m.

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

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

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-L, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L, 6KD-L, 7KD-L, 8KD-L, 9KD-L, 10KD-L, 11KD-L, 12KD-L, 13KD-L, 14KD-L, 15KD-L, 16KD-L, 17KD-L** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, w tym w miejscu wskazanym na rysunku planu odpowiednio: 12,0 m, 15,0 m, 16,0 m, 16,5 m.

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

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

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, w tym w miejscu wskazanym na rysunku planu odpowiednio: 10,0 m, 11,0 m, 12,0 m, 12,5 m, 13,1 m, 15,0 m, 18,0 m.

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

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

4. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.

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

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

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) wyposażenie techniczne drogi;
- 4) zieleń przydrożną;

5) infrastrukturę techniczną.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, 6KX, 7KX** ustala się przeznaczenie: ciąg pieszy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu, w tym w miejscu wskazanym na rysunku planu: 3,0 m, 5,0 m, 7,0 m.

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

- 1) chodnik;
- 2) zieleń.

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej

3. Na terenie, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowowydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dęblin.

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

*Przewodniczący  
Rady Miasta Dęblin*

PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemar Chochowski

**UZASADNIENIE**  
**do uchwały nr XLVII/256/2017 Rady Miasta Dęblin**  
**z dnia 4 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego Mierzwiączka w Dęblinie**

Przedmiotowa Uchwała Rady Miasta Dęblin jest wynikiem realizacji Uchwały nr XX/132/2016 Rady Miasta Dęblin z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mierzwiączka w Dęblinie.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Lipowa IV, przyjętego uchwałą nr XIX/115/99 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 26 października 1999r. (Dz. Urzędowy Woj. Lubelskiego nr 9 poz. 211 z dnia 6 kwietnia 2000r.)
- Lipowa V, przyjętego uchwałą nr XIX/116/99 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 26 października 1999r. (Dz. Urzędowy Woj. Lubelskiego nr 9 poz. 212 z dnia 6 kwietnia 2000r.)
- Lipowa VI, przyjętego uchwałą nr XIX/117/99 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 26 października 1999r. (Dz. Urzędowy Woj. Lubelskiego nr 9 poz. 213 z dnia 6 kwietnia 2000r.)
- zmiany mpzp Lipowa VI, przyjętej uchwałą nr XXXIX/204/2012 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 grudnia 2012 r. (Dz. Urzędowy Woj. Lubelskiego poz. 676 z 7 lutego 2013 r.).

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zabudowy usługowej, tereny usług publicznych, zieleni urządzonej, zieleni, drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze oraz tereny obsługi komunikacji. Głównym celem planu jest dostosowanie szerokości dróg publicznych oraz funkcji terenów do faktycznego zapotrzebowania na terenie.

Teren objęty planem zlokalizowany jest pomiędzy ulicami: Stawską, Lipową, K. Pułaskiego, Warszawską, 1-go Maja i obejmuje tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, usług publicznych i dróg publicznych oraz terenów rolniczych i użytków zielonych.

Tereny objęte planem zlokalizowane są w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miasta Dęblin. Analiza możliwych kierunków zagospodarowania terenu określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin przyjętego uchwałą nr V/23/2015 Rady Miasta Dęblin z dnia 20 lutego 2015 r. wykazuje, iż obszar przedmiotowy znajduje się na terenach: WMN - tereny wielofunkcyjne z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, UP - tereny wydzielonych usług publicznych, ZE - tereny zieleni nieurządzonej, K - tereny komunikacji oraz fragmentarycznie S - Śródmieście miasta Dęblin. Na terenach WMN dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, nieuciążliwych składów i produkcji, zieleni, sportu i rekreacji, infrastruktury technicznej. Na terenach UP możliwa jest lokalizacja usług z zakresu: administracji, bezpieczeństwa publicznego, oświaty, zdrowia, kultury, nauki, domów pomocy społecznej, usług pocztowych oraz tereny kościołów, klasztorów i związków wyznaniowych. Budynki na terenach UP mogą stanowić dominanty architektoniczne i urbanistyczne miasta. Za tereny ZE, należy uznać: zieleni izolacyjną od terenów komunikacyjnych, terenów aktywności gospodarczej, zieleni naturalną. Ponadto na terenach tych dopuszcza się sytuowanie niezbędnych dla miasta obiektów kubaturowych i liniowych infrastruktury technicznej, dróg, a także terenowych obiektów sportowych, obiektów małej architektury. Na terenach S dopuszcza się lokalizację zabudowy o funkcji usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zieleni, sportu i rekreacji, komunikacji i infrastruktury technicznej.

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

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

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

Zgodnie z opinią Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Lublinie (pismo nr OL-Ke.4092.138.1.2016) na obszarze objętym opracowaniem należy uwzględnić występowanie wód istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa - rzeka Irenka, rzeka

Nadwiślanka, rzeka Kanał Z oraz obiektu melioracyjnego "Rycice". Wskazane rzeki i obiekt melioracji zlokalizowane są poza granicami opracowania planu a ustalenia planu nie będą negatywnie wpływać na wskazane elementy. W związku z tym nie ma podstaw do wprowadzania w projekcie planu ustaleń w tym zakresie.

Zgodnie z Postanowieniem Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 23.02.2017 r. (pismo nr O.LU.Z-3.438.9.1.2017.pr) klasa drogi krajowej nr 48 została ustalona na główną ruchu przyśpieszonego. Organ, będący zarządcą drogi, jako podstawę prawną wskazał Zarządzenie nr 45 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 13 lipca 2015 r. zmieniające zarządzenie w sprawie klas istniejących dróg krajowych, gdzie droga krajowa nr 48 na odcinku: granica województwa lubelskiego - Dęblin - Moszczanka - Kock (DK19/S19/węzeł "Kock Północ" została zaliczona do klasy GP - główna ruchu przyśpieszonego. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Dęblin dla przedmiotowego odcinka drogi przewiduje klasę G - główną, która po wybudowaniu obwodnicy może zostać zredukowana do klasy Z - zbiorczej. Zmiana klasy drogi krajowej nr 48, zgodnie z przywołanym Zarządzeniem, nastąpiła po przyjęciu przez Radę Miasta Dęblina obowiązującego Studium (uchwała nr V/23/2015 z dnia 20 lutego 2015 r.), dlatego uznaje się za zasadne przyjęcie klasy GP zgodnie ze stanowiskiem zarządcy.

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

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

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

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

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

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustalenia dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ze względu na brak takiej potrzeby, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego.

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

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia odnoszące się m.in. do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia w pośredni sposób, poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem wprowadzono ograniczenia w wysokości zabudowy w związku sąsiedztwem lotniska. W tym zakresie występuje rozbieżność pomiędzy ustaleniami studium uwarunkowań (ograniczenie strefy wysokości od lotniska) a obecnym stanowiskiem zarządcy lotniska. Wobec powyższego przyjęto nieprzekraczalne wysokości zgodnie z

wnioskiem WSW w Lublinie z dnia 07.06.2016 r. W planie znajdują się także ustalenia dotyczące ochrony przed hałasem dla budynków położonych w strefie oddziaływania hałasu lotniska. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały w planie miejscowym uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m. in. do konieczności realizacji miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową. W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi ani obszary osuwania się mas ziemnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących ulic i dróg wewnętrznych.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg ten został spełniony poprzez przeznaczenie pod zabudowę terenu położonego w zwartej strukturze przestrzennej oraz stanowiącego jej kontynuację, pośród istniejącej zabudowy, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Plan obejmuje w części tereny, które w obowiązującym planie przeznaczone są pod zainwestowanie i tereny już zainwestowane. W związku ze zmianą kierunków rozwoju miasta określonych w Studium, część terenów przeznaczonych w obowiązującym planie pod zieleni urządzoną i usługi planuje się przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo - usługową. Ustalenia planu miejscowego zakładają wykorzystanie potencjału lokalizacji terenu do jego dalszego rozwoju. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje aby możliwe było w tekście uchwały odniesienie się do tego wskazania ustawodawcy. Jednak zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. Realizacja ustaleń planu pozwoli na dalszy rozwój terenu w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego i wyposażonych w infrastrukturę techniczną. Plan nie zakłada realizację zadań z zakresu zadań własnych gminy w zakresie budowy nowych dróg publicznych, innych niż wynikające z obowiązujących planów miejscowych. Teren jest uzbrojony w sieci infrastruktury technicznej. Skutki finansowe projektowanego zagospodarowania będą znaczące, biorąc pod uwagę obszar objęty opracowaniem, zarówno dla zagospodarowania przestrzeni jak również dla budżetu gminy.

- prawo własności

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

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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

- potrzeby interesu publicznego

Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy infrastruktury należących do zadań własnych gminy oraz korzyści związane z przeznaczeniem części nieruchomości gminnych pod zabudowę mieszkaniową i docelową sprzedażą tej nieruchomości. Ponadto zrezygnowano z budowy części dróg publicznych wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, co ograniczy wydatki gminy w zakresie kosztów wykupu gruntów oraz budowy i utrzymania dróg.

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

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

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

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w 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, wyznaczenie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Projekt planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 21 kwietnia 2017 r. do 24 maja 2017 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 24 kwietnia 2017 r. W wyznaczonym terminie wniesiona została 1 uwaga do projektu planu. Uwaga została rozpatrzona przez Burmistrza Miasta Dęblin w ustawowym terminie.

- 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 planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące uzbrojenie terenu. Zapisy w zakresie ochrony środowiska, zapewniają konieczność ochrony zasobów wodnych, w tym GZWP nr 215 "Subniecka warszawska", przed zanieczyszczeniem.

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

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

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

- w ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o układ komunikacyjny składający się z istniejących i projektowanych dróg publicznych. Przedmiotowy plan weryfikuje układ komunikacyjny wyznaczony w obowiązujących planach miejscowych, m.in. poprzez likwidację części projektowanych dróg publicznych,
- nowa zabudowa zlokalizowana jest w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
- rozwiązania przestrzenne zaproponowane w planie nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego,
- obszar opracowania stanowi uzupełnienie terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miasta Dęblin obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

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

Ustalenia planu są zgodne z uchwałą nr XXXIII/172/2012 Rady Miasta Dęblin z dnia 27 września 2012 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków



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


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

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

Realizacja ustaleń planu nie będzie się wiązała z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej, innych niż wynikających z obowiązujących planów miejscowych. Uchwalenie planu nie spowoduje również konieczności poniesienia przez gminę kosztów budowy dróg publicznych oraz nie będzie się wiązało z koniecznością wykupu gruntu i z koniecznością wypłaty odszkodowań o których mowa w art. 36 ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, innych niż wynikających z obowiązujących planów miejscowych. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy wieloma korzyściami niefinansowymi. Jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów, będą motorem aktywizującym rozwój.

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY  
  
Waldemara Huchowski



Załącznik nr 2 do uchwały  
nr XLVI/256/2017  
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 postanawia co następuje:

§1.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 08.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej poszerzenie obszaru 12MN/U na część dz. nr 1853/4.

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Waldemar Chochowski*

---

\* Dane objęte ochroną zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych ( Dz. U. z 2015 r., poz. 2135 z późn. zm.)

## UZASADNIENIE

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 08.05.2017 r. przez [...]\*, dotyczącej poszerzenie obszaru 12MN/U na część dz. nr 1853/4. Linia rozgraniczająca tereny została ustalona po granicy nieruchomości w taki sposób, aby poszczególne działki ewidencyjne gruntu posiadały jednorodne ustalenia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Waldemar Chochowski*

Załącznik nr 3 do uchwały  
nr XLVI/256/2017  
Rady Miasta Dęblin  
z dnia 4 lipca 2017 r.

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

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

**§1**

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

**§2**

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

**§3**

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta Dęblin.

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 miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego Mierzwiączka w Dęblinie**

W ramach procedury planistycznej opracowywanej na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 - dalej jako ustawa o pizp) oraz w związku z uchwałą nr XX/132/2016 Rady Miasta Dęblin z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mierzwiączka w Dęblinie ogłoszono o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Zawiadomiono o przystąpieniu do opracowania projektu planu oraz o przystąpieniu do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko. Obwieszczenie wywieszono na urzędowych tablicach. Do projektu planu wpłynęły 2 wnioski na podstawie art. 17 ust. 1, które podlegały rozpatrzeniu przez Burmistrza Miasta Dęblin.

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

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

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

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

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

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

W zakresie rozwiązań alternatywnych w prognozie oddziaływania na środowisko zawarto propozycję rozważenia podniesienie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działek budowlanych na terenach planowanego zainwestowania na wyższy oraz objęcie ochroną klimatu akustycznego terenu szkoły 2UP. W planie przyjęto minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w zależności od terenu, od 20% do 80%. Uznaje się, że przyjęte w planie ustalenia są optymalne i nie wymagają zmian.

## **Zgłoszone uwagi i wnioski.**

W wyniku ogłoszenia o przystąpieniu do opracowania planu oraz o przystąpieniu do sporządzenia prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły 2 wnioski wymagające rozpatrzenia, które zostały uwzględnione w projekcie. W wyniku zawiadomienia instytucji opiniujących oraz uzgadniających projekt planu i prognozy środowiskowej wpłynęły wnioski i uwagi, które zostały uwzględnione w ww. projekcie planu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu ww. projektu wniesiono 1 uwagę dotyczącą ustaleń planu, która nie została uwzględniona w całości.

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

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

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemar Chochorski