

Uchwała Nr LXVII/351/2018
Rady Miasta Dęblin
z dnia 6 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
osiedla Stawy w Dęblinie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (j.t.: Dz. U. 2018 r. poz. 994 ze 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXIX/223/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stawy w Dęblinie, Rada Miasta Dęblin uchwala 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 zagospodarowania przestrzennego osiedla Stawy w Dęblinie, zwaną dalej planem, obejmującą 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 3) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 3. Ilekróć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 3) **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;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §2 niniejszej uchwały;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym, liczoną w rzucie przyziemia mierzono na wysokości 1,0 m;
- 6) **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;
- 7) **teren pełniący funkcję przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć tereny przestrzeni posiadające szczególne znaczenie dla zaspokajania potrzeb mieszkańców w tym tereny ważne historycznie, widokowo i krajobrazowo;
- 8) **terenowych urządzeniach sportowych** - należy przez to rozumieć niekryte, niekubaturowe urządzenia do uprawiania sportu i rekreacji, w tym boiska, place do gry, place zabaw;
- 9) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 10) **urządzeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, dojazdu i dojścia, parkingi, małą architekturę, oczka wodne o charakterze ozdobnym oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu;
- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, zgodnie z przepisem odrębnym,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniej rzędnej poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 12) **zabudowie kubaturowej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane oraz tymczasowe obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granice terenów zamkniętych;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) przeznaczenia terenów wraz z ich symbolami;
- 6) budynek objęty ochroną konserwatorską, na podstawie ustaleń planu miejscowego;
- 7) wymiary.

§ 5. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano budynki mieszkalne wielorodzinne lub zespół takich budynków wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 2) **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano budynki mieszkalne wielorodzinne lub zespół takich budynków i/lub obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, wraz z urządzeniami towarzyszącymi i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW-U**;
- 3) **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, 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 którym 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 sportu i rekreacji**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane ze sportem, kulturą fizyczną i wypoczynkiem, w tym terenowe urządzenia sportowe a także obiekty i urządzenia związane ze świadczeniem usług, w tym: hotele, pensjonaty, obiekty gastronomiczne wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 6) **teren zieleni urządzonej**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano zespoły zieleni takie jak: parki, zieleńce, skwery, zieleń niska i terenowe urządzenia sportowe, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 7) **teren infrastruktury technicznej – kanalizacja**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano obiekty infrastruktury technicznej kanalizacyjnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **K**;
- 8) **teren drogi publicznej klasy dojazdowej**, rozumiany zgodnie z przepisami odrębnymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-D**;

- 9) **teren obsługi komunikacji**, rozumiany jako teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia związane z obsługą ruchu samochodowego i pasażerów, takie jak: parkingi i garaże wraz z zielenią i urządzeniami towarzyszącymi, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**.

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

- 1) dla terenów MW, MW-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) wysokość obiektów budowlanych wraz z urządzeniami budowlanymi nie większa niż 16,0 m;
- 3) zgłoszenie do właściwego organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, wszystkich stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m i więcej;
- 4) nieprzekraczalne wysokości zabudowy do 150,0 m ponad poziom morza.

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

3. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów budowlanych oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie funkcję, wskaźniki zabudowy, wysokość, geometrię dachu:

- 1) remont, przebudowę;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu na funkcję zgodną z zapisami uchwały;
- 3) rozbudowę lub nadbudowę nie wyżej niż do zapisów uchwały z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

§ 8. 1. Wskazuje się tereny oznaczone symbolem: KD-D jako tereny pełniące 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, 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) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów,
 - e) obiektów i urządzeń dopuszczonych planem;
- 3) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku występowania poważnej awarii przemysłowej i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) obszar objęty planem położony jest w całości w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 215 Subniecka warszawska, na terenie którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Pod względem akustycznym kwalifikuje się zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem:

- 1) tereny oznaczone symbolem MW, jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 2) tereny oznaczone symbolem MW-U, jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 3) teren oznaczony symbolem US jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

§ 10. 1. Obejmują się ochroną, na podstawie ustaleń miejscowego planu:

- 1) budynek mieszkalny nr 7 z 1926r.;
- 2) budynek mieszkalny nr 9 z 1926r.;
- 3) budynek mieszkalny nr 10 z 1924r.;

oznaczone na rysunku planu.

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

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków 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 m² dla terenów MW, MW-U,
 - 1000 m² dla terenów U, UP, ZP, US,
 - 500 m² dla terenu KS,
 - 200 m² dla terenu K,
 - b) minimalna szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 18,0 m dla terenów MW, MW-U,
 - 20,0 m dla terenów U, UP, ZP, US,
 - 10,0 m dla terenu KS,
 - 8,0 m dla terenu K,
 - 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 m².

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

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągowej sieci rozdzielczej;
- 2) zapewnienie 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 w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) obsługa telekomunikacyjna zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po wymaganej rozbudowie lub przebudowie sieci i urządzeń;
- 8) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 9) postępowanie z odpadami innymi niż komunalne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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.

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.

§ 14. 1. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej nie większej niż 40 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW.

2. Nie dopuszcza się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystującego energię wiatru oraz wytwarzania biogazu rolniczego.

§ 15. Na obszarze objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) obowiązuje dostępność komunikacyjna bezpośrednio z przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu, dróg wewnętrznych powiązanych z drogami publicznymi lub zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały;

- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie wbudowanej, otwartego parkingu terenowego lub garaży wolno stojących także na terenie obsługi komunikacji oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KS**;
- 3) dla pozostałych obiektów ustala się lokalizowanie miejsc do parkowania, na działce budowlanej na której lokalizowana jest inwestycja w formie wbudowanej lub terenowej;
- 4) w zakresie miejsc do parkowania obowiązują następujące ustalenia:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 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 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla handlu i usług minimum 30 miejsc /1 000m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla gastronomii minimum 20 miejsc /100 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce /10 m² sali konsumpcyjnej,
 - f) dla przychodni zdrowia minimum 10 miejsc /1 000 m² 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 stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca /stanowisko naprawcze;
 - j) dla obiektów sakralnych 10 miejsc /100 użytkowników jednocześnie;
- 5) liczba miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż wynikająca z przepisów odrębnych.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW, 3MW, 4MW, 5MW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

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

3. 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 1;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu 1MW z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-D i 2KD-D;
- 2) dla terenu 3MW z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D i 11KD-D;
- 3) dla terenu 4MW z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D i 11KD-D;
- 4) dla terenu 5MW z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 11KD-D i 12KD-D.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m².

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MW, 7MW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 13,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla garaży wysokość zabudowy nie większa niż 4,0 m;
- 3) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla garaży dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia nie większym niż 25°.

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się wolno stojące budynki garażowe.

4. Na terenach, o którym 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 1,2;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu 2MW z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 6KD-D, 7KD-D i 8KD-D;
 - 2) dla terenu 7MW z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 11KD-D i 12KD-D.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m².

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6MW** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 16,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla garaży wysokość zabudowy nie większa niż 4,0 m;
- 3) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla garaży dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia nie większym niż 25°.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się wolno stojące budynki garażowe;

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 1,5;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 10 KD-D i 12KD-D.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m².

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW-U, 2MW-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 13,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2;;
- 2) dla garaży wysokość zabudowy nie większa niż 4,0 m;
- 3) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla garaży dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia nie większym niż 25°.

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) wolno stojące budynki garażowe.

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 1,2;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu 1MW-U z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KD-D;
- 2) dla terenu 2MW-U z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D i 11KD-D.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m².

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U** ustala się przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla garaży wysokość zabudowy nie większa niż 4,0 m;
- 3) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla garaży dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia nie większym niż 25°.

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) wolno stojące budynki garażowe.

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 1;

- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.
5. Ustala się obsługę komunikacyjną:
- 1) dla terenu 3MW-U z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-D i 3KD-D;
 - 2) dla terenu 4MW-U z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 3KD-D, 4KD-D i 10KD-D;
 - 3) dla terenu 5MW-U z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 4KD-D, 8KD-D i 10KD-D;
 - 4) dla terenu 6MW-U z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 10KD-D i 12KD-D.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m².

§ 21. 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 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dla garaży wysokość zabudowy nie większa niż 4,0 m;
 - 3) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) dla garaży dach płaski lub jednospadowy o kącie nachylenia nie większym niż 25°.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się wolno stojące budynki garażowe.
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) 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 dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-D, 3KD-D i 4KD-D.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m².

§ 22. 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 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dla budynków garażowych wysokość zabudowy nie większa niż 4,0 m;
 - 3) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) dla budynków garażowych dachy płaskie lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45°.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się wolno stojące budynki garażowe.
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 drogi publicznej – ulicy Stawskiej - zlokalizowanej poza granicami planu i z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 11KD-D.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m².

§ 23. 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 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) dla budynków garażowych i gospodarczych, wiat i altan wysokość zabudowy nie większa niż 4,0 m;
 - 3) dachy o kącie nachylenia połaci nie większym niż 25° lub dachy płaskie, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) dla budynków garażowych i gospodarczych, wiat i altan dachy jednospadowe o kącie nachylenia nie większym niż 25° lub dachy płaskie.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się wolno stojące budynki garażowe i gospodarcze, wiaty i altany.
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) 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 terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 9KD-D i 10KD-D.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1500 m².

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) wiaty i altany o wysokości zabudowy nie większej niż 6,0 m;
 - 3) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) dla wiat i altan dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się obiekty tymczasowe.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,6;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KD-D i 4KD-D.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m².

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

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 80% powierzchni działki.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej 1KD-D.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 350 m².

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2ZP** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 4,0 m;
 - 2) dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie;
 - 3) powierzchnia zabudowy do 25m².
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się lokalizację małej architektury, pomników itp.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki.
5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej symbolem 8KD-D i 9KD-D.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 1800 m².

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1K** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje wysokość zabudowy nie większa niż 8,0 m.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,001 i nie większa niż 0,9;
 - 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 2% powierzchni działki budowlanej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej – ulicy Stawskiej – zlokalizowanej poza granicami planu.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 5 m².

§ 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** 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:

- 1) dla terenu 1KD-D szerokość w liniach rozgraniczających od 9,5m do 20,0 m jak na rysunku planu z lokalnymi poszerzeniami;
- 2) dla terenów 2KD-D, 3KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m jak na rysunku planu z lokalnymi poszerzeniami;
- 3) dla terenu 4KD-D szerokość w liniach rozgraniczających od 8,3m do 10,0 m jak na rysunku planu z lokalnymi poszerzeniami;
- 4) dla terenu 9KD-D szerokość w liniach rozgraniczających od 11,3 m do 11,5 m jak na rysunku planu z lokalnymi poszerzeniami;
- 5) dla terenu 10KD-D szerokość w liniach rozgraniczających od 12,7 m do 17,5 m jak na rysunku planu;
- 6) dla terenu 11KD-D szerokość w liniach rozgraniczających od 9,1 m do 15,0 m jak na rysunku planu z lokalnymi poszerzeniami;
- 7) dla terenu 12KD-D szerokość w liniach rozgraniczających od 9,6 m do 20,0 m jak na rysunku planu z lokalnymi poszerzeniami.

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) zielen 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 **1KS** ustala się przeznaczenie: teren obsługi komunikacji.

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

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

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

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

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej symbolem 10KD-D.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dla nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązuje powierzchnia działki nie mniejsza niż 30 m².

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dęblin.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemar Chochowski

UZASADNIENIE
do uchwały nr LXVII/351/2018 Rady Miasta Dęblin
z dnia 6 września 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego osiedla Stawy w Dęblinie

Przedmiotowa Uchwała Rady Miasta jest wynikiem realizacji uchwały nr XXXIX/223/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stawy w Dęblinie

W wyniku uchwalenia zmiany planu, w części objętej ustaleniami przedmiotowej zmiany planu utraci swoją moc prawną uchwała nr XIX/102/2003 Rady Miasta Dęblin z dnia 24 października 2003 r.

Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenów w granicach opracowania pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, tereny zabudowy usługowej, usług publicznych, terenów sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, tereny obsługi komunikacji, tereny infrastruktury technicznej – kanalizacji oraz tereny dróg publicznych.

Teren objęty zmianą planu zlokalizowany jest w północnej części miasta Dęblina. Obszar opracowania ogranicza od północy droga powiatowa - ulica Stawska, od wschodu i południa zamknięte tereny wojskowe, a od zachodu teren lasu Skarbu Państwa. Jest to zwarty obszar funkcjonalno-przestrzenny, na którym dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W granicach zmiany planu znajdują się zamknięte tereny wojskowe. W obowiązującym planie przedmiotowy obszar w większości przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi, zieleni, infrastrukturę techniczną oraz drogi. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin stwierdzono, iż zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami prawa organy i instytucje.

W rozstrzygnięciu nadzorczym nr IF-II.4131.22.2018 z dnia 27 czerwca 2018 r. Wojewoda Lubelski stwierdził nieważność uchwały Nr LXIV/334/2018 Rady Miasta Dęblin z dnia 29 maja 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stawy w Dęblinie. Za istotne naruszenie trybu sporządzenia planu miejscowego uznano nie zachowanie 14 dniowego terminu składania uwag do zmiany planu. W związku z powyższym w celu naprawienia błędnej czynności, projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust.2 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 graficznym. W projekcie uchwały znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, a na rysunku planu zawarto elementy obligatoryjne wynikające z zapisów 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, przyrody i krajobrazu oraz ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. 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. Obszar planu nie jest położony w granicach form ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W toku opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było potrzeby występować o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

W oparciu o art. 42 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 2017 r. poz. 1405 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W projekcie zmiany planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla budynków o szczególnych walorach architektonicznych.

Na obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- 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. W ustaleniach zmiany planu zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. 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 odnoszącego 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. W granicach zmiany planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, jak również obszary i tereny górnicze.

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 i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych. W zakresie szerokości dróg publicznych są one zgodne z zawartymi normami zapisanymi w przepisach odrębnych.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia zmiany planu wykorzystują walory ekonomiczne przestrzeni. Zakres art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wskazuje, aby możliwe było w treści 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. Tereny objęte zmianą planu zlokalizowane są wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych i w sąsiedztwie istniejącej zabudowy. Bliskość do centrum miasta Dębina oraz dogodne położenie komunikacyjne determinują obszar miasta do rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zmiana planu miejscowego zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju miasta przy uwzględnieniu ochrony ładu przestrzennego, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- prawo własności

W granicach obszarów objętych zmianą planu znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, własność miasta Dębina oraz Skarbu Państwa, dla wszystkich zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z istniejącym zainwestowaniem i ustaleniami Studium, a także w wnioskowanym przeznaczeniu i potrzebami inwestycyjnymi. W przedmiotowej zmianie planu przeznaczono tereny pod inwestycje celu publicznego - tereny oznaczone symbolami KD-D. W procesie przygotowywania zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

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 zmianie planu ustalenia 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 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 zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły 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 zmiany planu został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 14 marca 2018 r. do 16 kwietnia 2018 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 20 marca 2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga do projektu zmiany planu. Uwaga została rozpatrzona przez Burmistrza Miasta Dębina w ustawowym terminie.

W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego nr IF-II.4131.22.2018 z dnia 27 czerwca 2018 r., w celu naprawienia błędnej czynności, projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 18 lipca 2018 r. do 17 sierpnia 2018 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 27 lipca 2018 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

- 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 i projektowane uzbrojenie terenu. Ustalenia 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia 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 zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 dróg publicznych i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych,
- 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 i kontynuację terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach osiedla Stawy obejmującego również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych; obszar objęty zmianą planu 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 zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie zmiany planu w badanym obszarze związane będzie prawdopodobnie z dodatnim bilansem finansowym.

Przewidywane wpływy do budżetu gminy przewyższą wydatki. Najistotniejszymi wydatkami gminy będą koszt budowy fragmentu drogi 11KD-D oraz koszty związane z odszkodowaniami (związanymi z wykupem gruntów pod budowę drogi oraz wypłatą odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości). Szacowany wpływ z obszaru objętego zmianą planu w skali okresu prognozy będzie związany z wpływami odpowiednio z: podatków od budynków (powierzchni użytkowej), opłat planistycznych, opłat od czynności cywilnoprawnych oraz opłaty adiacenckiej. Realizacja ustaleń zmiany planu będzie wiązała się z koniecznością poniesienia przez gminę nakładów na budowę i rozbudowę dróg innych niż wynikających z obowiązującego planu miejscowego. Prognozuje się, że w ciągu 10 lat od wejścia w życie uchwalonej zmiany planu koszty związane z budową i rozbudową dróg wyniosą ok. 260600 j.u. Uchwalenie może również wiązać się z koniecznością wykupu gruntu i z koniecznością wypłaty odszkodowań, o których mowa w art. 36 ust.1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które nie wynikają z obowiązujących planów miejscowych. Prognozuje się, że koszty wykupu gruntów i odszkodowań mogą wynieść ok. 135600 j.u.

Dochody miasta będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej i usługowej w obszarze objętym zmianą. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich.

Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanego obszaru pod projektowane funkcje stanowić będzie inwestycję korzystną dla miasta. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stawy w Dęblinie, 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 jest zgodna z ustaleniami 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 zagospodarowania przestrzennego osiedla Stawy w Dęblinie.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Waldemar Chochoński