

UCHWAŁA Nr LXVIII/366/2018
Rady Miasta Dęblin
z dnia 28 września 2018 r.

w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Dęblin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) oraz art. 32 ust. 2, 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) po zapoznaniu się z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Dęblin, Rada Miasta Dęblin uchwała, co następuje:

§ 1

Uznaje się częściową nieaktualność „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin” przyjęte Uchwałą Nr V/23/2015 z dnia 20 lutego 2015 r. Rady Miasta Dęblin, co skutkuje koniecznością dokonania zmian aktualizujących studium w trybie określonym ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2

Uznaje się częściową nieaktualność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Dęblin, co skutkuje koniecznością dokonania zmian aktualizujących miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trybie określonym ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3

Potwierdza się zasadność rozpoczętych procedur w zakresie aktualnie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) „Wiślana III” - Uchwała Nr XXXIX/224/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 lutego 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana III w Dęblinie.
- 2) „Wiślana II” – Uchwała Nr XXXIX/225/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 lutego 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana II w Dęblinie.
- 3) „Żdźary” – Uchwała Nr XX/130/2016 r. Rady Miasta Dęblin z dnia 25 lutego 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żdźary w Dęblinie.
- 4) „Michalinów” – Uchwała Nr LVII/320/2014 Rady Miasta Dęblin z dnia 27 marca 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Michalinów w Dęblinie.

§ 4

Opracowanie pn. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Dęblin wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego



oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 5

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dęblin.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

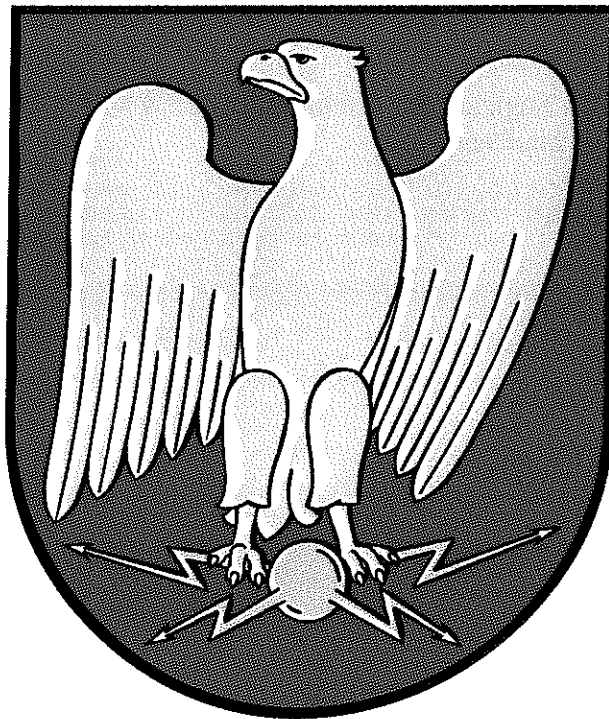
Waldemar Chochowski



BURMISTRZ MIASTA DĘBLIN

Załącznik do Uchwały Nr LXVIII/366/2018
Rady Miasta w Dęblinie
z dnia 28 września 2018 r.

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM
MIASTA DĘBLIN WRAZ Z OCENĄ AKTUALNOŚCI STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO**



Dęblin, 2018

Zamawiający:

Burmistrz Miasta Dęblin
ul. Rynek 12,
08-530 Dęblin
www.deblin.pl

Wykonawca:

AMS CONCEPT

AMS Concept Agata M. Stępień
Ul. Bp. M. Jaworskiego 8/44
25-430 Kielce
www.amsconcept.com

Zespół:

mgr inż. arch. Agata Stępień, Izba Architektów nr SW-0181, TUP o/Warszawa nr 4605
dr inż. arch. Małgorzata Denis
inż. Julia Leonarcik
inż. Olga Kondraciuk

| | |
|--|----|
| SPIS TREŚCI | |
| I. WSTĘP | 4 |
| 1. Podstawa prawna..... | 4 |
| 2. Przedmiot opracowania..... | 4 |
| 3. Cel opracowania..... | 4 |
| 4. Zakres opracowania..... | 4 |
| II. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA DĘBLIN | |
| 1. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin..... | 4 |
| 2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Dęblin. | 7 |
| 3. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego..... | 14 |
| 4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, będące w trakcie sporządzania..... | 20 |
| 5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin, które utraciły ważność | 21 |
| 6. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego..... | 22 |
| 7. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego | 23 |
| III. ZMIANY PRZEPISÓW PRAWA ORAZ NOWELIZACJE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM..... | |
| 1. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĘBLIN | 28 |
| 1.1. Ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | 28 |
| 1.2. Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi | 38 |
| 2. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE MIASTA DĘBLIN..... | 41 |
| 2.1. Ocena zgodności miejscowych planów z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | 42 |
| 2.2. Ocena zgodności miejscowych planów z przepisami odrębnymi | 50 |
| IV. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W NAWIĄZANIU DO USTALEŃ STUDIUM..... | |
| | 50 |
| V. PODSUMOWANIE – WYNIKI ANALIZY | |
| | 53 |

I. WSTĘP

1. Podstawa prawna

Podstawę prawną niniejszej analizy stanowi art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.):

„W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”

2. Przedmiot opracowania

W opracowaniu przeprowadzono analizę poniższych dokumentów:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin.
- Miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Dęblin.
- Decyzji ustalających warunki zabudowy (od stycznia 2015 roku).
- Decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego (od stycznia 2015 roku).
- Wniosków składanych przez mieszkańców i inwestorów w sprawie zmiany przeznaczenia i zagospodarowania działek (od 2014 roku).

3. Cel opracowania

Celem opracowania jest przygotowanie wyników analizy dla Rady Miasta w Dęblinie do podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Dęblin.

Powyższy obowiązek wynika z przepisów prawa.

4. Zakres opracowania

Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia stan zainwestowania na terenie miasta Dęblin, podjęte uchwały o sporządzenie planów oraz wnioski złożone do studium i miejscowych planów o zmianę przeznaczenia zagospodarowania terenu oraz wydane decyzje ustalające warunki zabudowy na koniec 2017 roku.

Podstawą oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów jest także ocena stopnia zgodności tych dokumentów z aktualnymi przepisami prawa, w tym w szczególności z wymaganym zakresem ustaleń określonym w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: w art. 10 ust. 1 i 2, w art. 15 i art. 16 ust. 1 oraz przepisami odrębnymi.

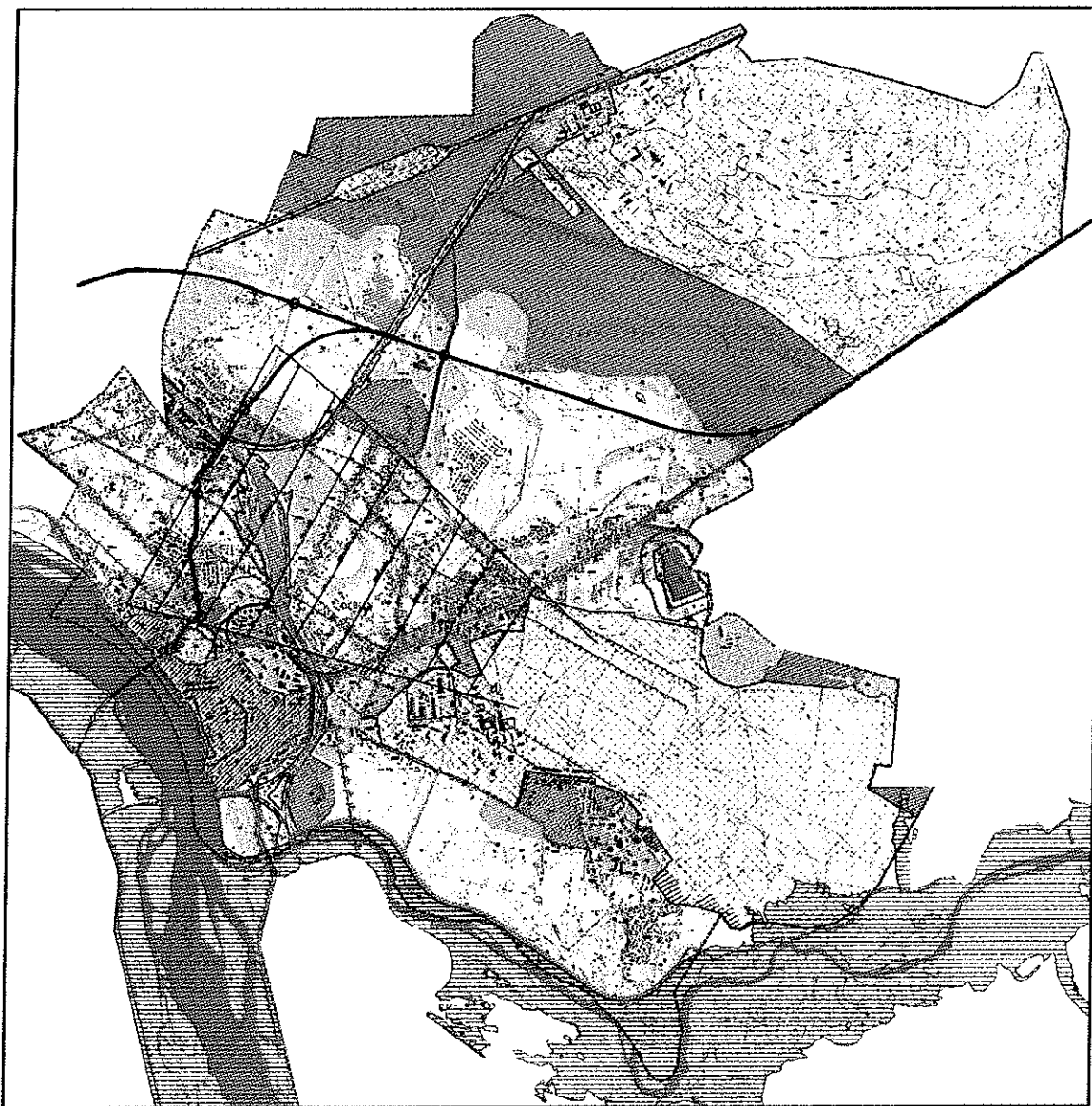
II. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA DĘBLIN

1. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin

Dokumentem planistycznym określającym politykę przestrzenną miasta Dęblin jest „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin”, przyjęte Uchwałą Nr V/23/2015 Rady Miasta Dęblin z dnia 20 lutego 2015 roku, zwane dalej

„studium”.

Od czasu uchwalenia studium w 2015 roku nie wprowadzono żadnych zmian, jednak od czasu uchwalenia zmieniły się przepisy odrębne, w związku z czym należy przeanalizować zgodność dokumentów planistycznych oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym dla miasta Dęblin.



Rysunek nr 1. *Obowiązujące studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin.*
Źródło: UM Dęblin.

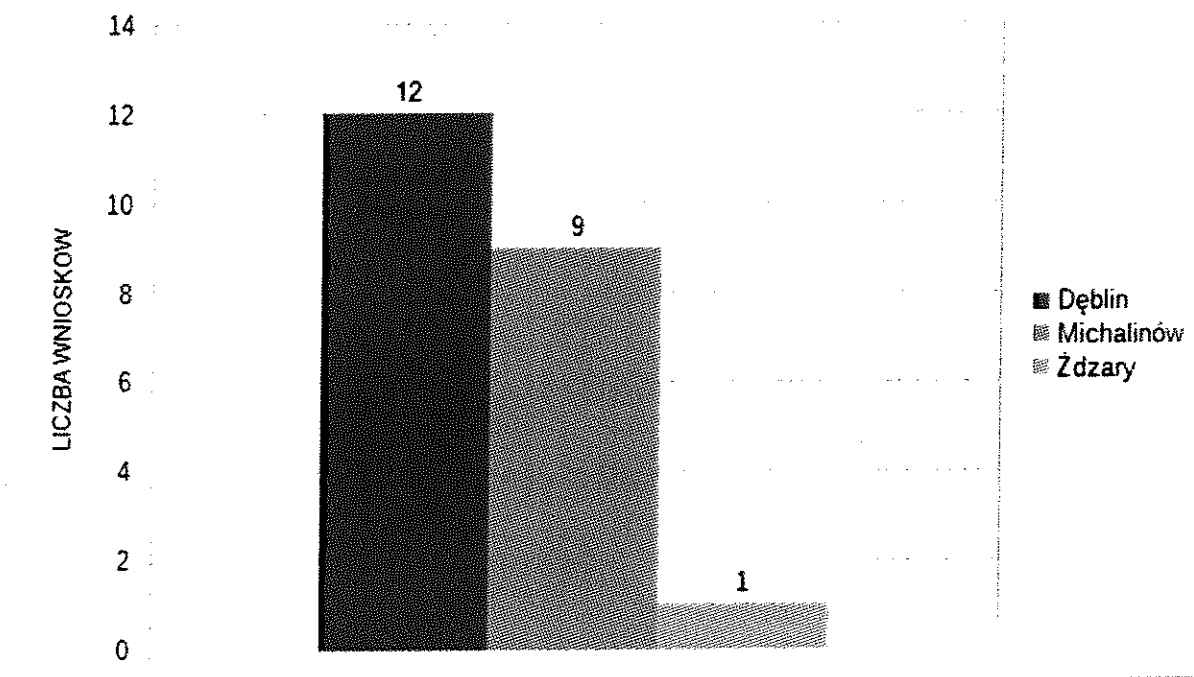
Od roku 2014 wpływały wnioski i uwagi dotyczące punktowych zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które wpływają także na aktualność studium. Zgodnie z powyższym od 2014 roku do końca 2017 roku wpłynęło 22 wniosków o zmiany planów miejscowych, z czego 14 nie wywołuje potrzeby zmiany studium.

Wnioski dotyczyły głównie zmiany przeznaczenia terenów na cele mieszkalne. Należy także zauważyć, że część z 22 wniosków odnosiła się do kilku zagadnień we wnioskowanym obszarze, w tym zmiany przeznaczenia terenu (21 zagadnień) lub korekty układu drogowego (także 21 zagadnień - wnioski te odnotowano jako dotyczące infrastruktury), w związku z czym poruszono w sumie 42 zmiany przeznaczenia terenu lub układów komunikacyjnych w złożonych 22 wnioskach.

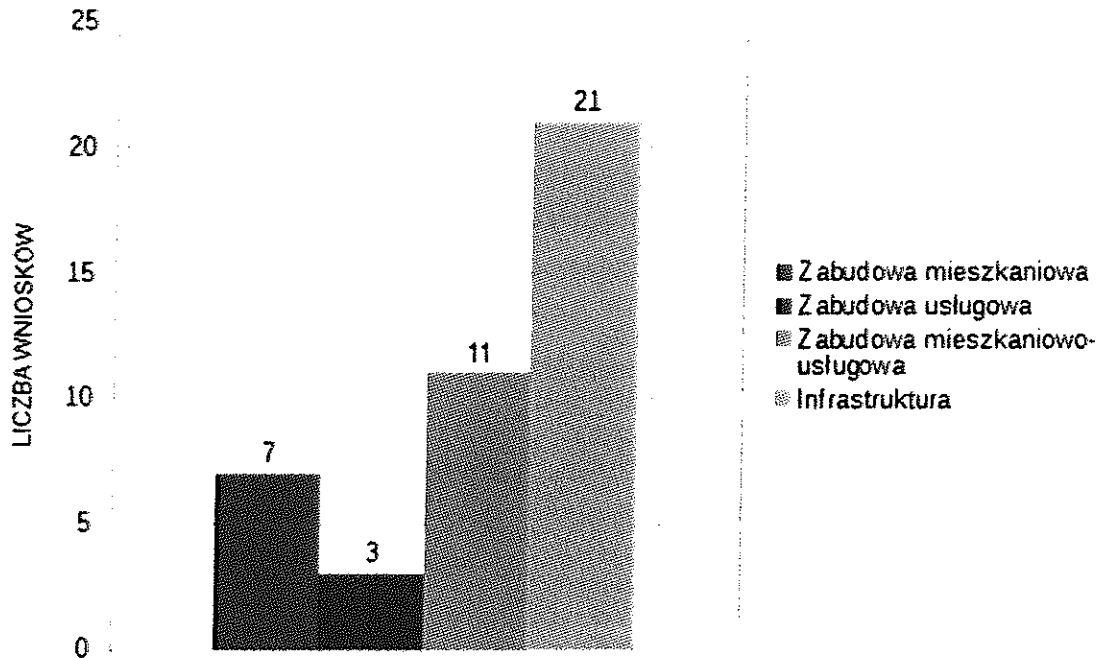
Cztery zmiany funkcji terenów z powyższych wniosków są możliwe do wprowadzenia pod warunkiem zmiany studium.

Pozostałe wnioski do planów nie wymagają zmiany studium. Jednym z takich wniosków, zasługującym na odnotowanie, jest zmiana zagospodarowania przestrzennego, obejmująca teren przy ul. Balonnej i ul. Spacerowej, oznaczona symbolem 266 P, S, B oraz rozszerzenie niniejszych terenów o usługi. Wniosek ten został złożony i zaopiniowany pozytywnie przez Komisję Gospodarki Przestrzennej i Budżetu Rady Miasta Dęblin.

Wnioski o zmiany planów miejscowych rozkładały się następująco w poszczególnych obrębach:



Wnioskowana struktura zmiany przeznaczenia terenów na terenie miasta Dęblin (część wniosków odnosiła się do kilku zagadnień we wnioskowanym obszarze):



2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Dęblin.

Miasto Dęblin ma znaczne pokrycie terenu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie miasta obowiązuje łącznie 37 planów miejscowych, w tym 17 planów sporządzonych w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 1994 nr 89, poz. 415 ze zm.) oraz 20 planów sporządzonych na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1073 ze zm.).

Zestawienie miejscowych planów wraz ze zmianami przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | Nazwa planu/zmiany | Numer uchwały i data jej wydania | Dziennik urzędowy | Uwagi |
|-----|--|---|---|---|
| 1. | Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Dęblin – Centrum. | Uchwalona Uchwałą Nr XI/72/99 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 27 kwietnia 1999 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 4, poz. 68 z dnia 21.02.2000 r. | Częściowo zmieniony Uchwałą Nr XXXIX/200/2012 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego |

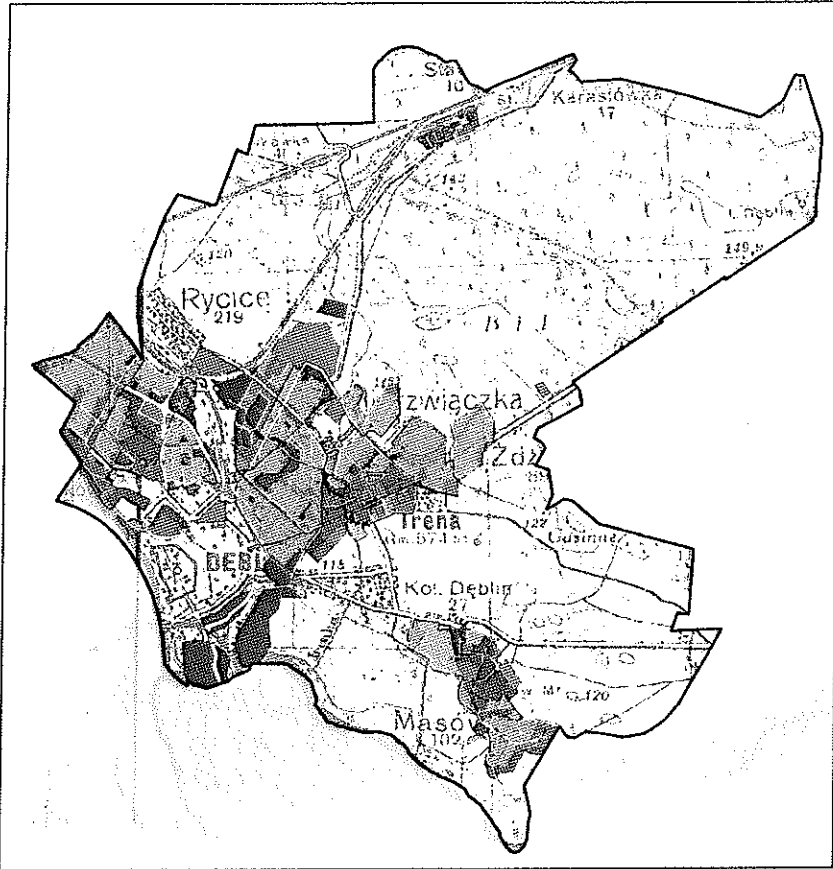
| | | | | |
|----|---|---|---|---|
| | | | | Dęblin – Centrum. Częściowo zmieniony Uchwałą Nr XXXIX/201/2012 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Dęblin – Centrum. |
| 2. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Masów w Dęblinie. | Uchwalony Uchwałą Nr XV/86/99 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 29 czerwca 1999 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 41, poz. 710 z dnia 30.08.1999 r. | |
| 3. | Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Lipowa I w Dęblinie. | Uchwalona Uchwałą Nr XIX/112/99 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 26 kwietnia 1999 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 9, poz. 208 z dnia 06.04.2000 r. | |
| 4. | Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Lipowa II w Dęblinie. | Uchwalona Uchwałą Nr XIX/113/99 Rady Miejskiej z dnia 26 października 1999 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 9, poz. 209 z dnia 06.04.2000 r. | |
| 5. | Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Lipowa III w Dęblinie. | Uchwalona Uchwałą Nr XIX/114/99 Rady Miejskiej z dnia 26 października 1999 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 9, poz. 210 z dnia 06.04.2000 r. | |
| 6. | Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin. | Uchwalona Uchwałą Nr XIX/111/99 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 26 października 1999 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 4, poz. 68 z dnia 21.02.2000 r. | |
| 7. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "WIŚLANA III" w Dęblinie. | Uchwalony Uchwałą Nr XXI/131/99 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 2 grudnia 1999 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 12, poz. 272 z dnia 19.05.2000 r. | |

| | | | | |
|-----|---|---|---|--|
| 8. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego "WIŚLANA II" w Dęblinie – I etap. | Uchwalona Uchwałą Nr XLIII/299/2001 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 26 czerwca 2001 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 61, poz. 887 z dnia 14.08.2001 r. | |
| 9. | Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblina. | Uchwalony Uchwałą Nr LII/354/2001 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 28 grudnia 2001 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 22, poz. 555 z dnia 29.03.2002 r. | |
| 10. | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wiślana-Żwica w Dęblinie. | Uchwalony Uchwałą Nr LIV/368/2002 Rady Miejskiej w Dęblinie z 5 marca 2002 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 34, poz. 34 z dnia 16.05.2002 r. | |
| 11. | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dęblin – Centrum. | Uchwalony Uchwałą Nr LVIII/396/2002 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 28 maja 2002 roku | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 63, poz. 1341 z dnia 24.06.2002 r. | |
| 12. | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego DĘBLIN - CENTRUM II – część I. | Uchwalony Uchwałą Nr LXIII/436/2002 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 10 października 2002 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 143, poz. 3144 z dnia 21.11.2002 r. | |
| 13. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla "PUŁASKIEGO" w Dęblinie - część I. | Uchwalona Uchwałą Nr LXIII/435/2002 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 10 października 2002 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 143, poz. 3134 z dnia 21.11.2002 r. | |
| 14. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dęblin-Centrum I. | Uchwalony Uchwałą Nr XV/79/2003 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 7 lipca 2003 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 121, poz. 2834 z dnia 12.08.2003 r. | Częściowo zmieniony Uchwałą Nr XXXIX/202/2012 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dęblin – Centrum I. |
| 15. | Miejscowy plan zagospodarowania | Uchwalony Uchwałą | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 192, poz. 192 z dnia | |

| | | | | |
|-----|---|---|---|--|
| | przestrzennego osiedla Lotnisko w Dęblinie. | Nr XIX/101/2003 Rady Miasta Dęblin z dnia 24 października 2003 roku. | 05.12.2003 r. | |
| 16. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Stawy w Dęblinie. | Uchwalony Uchwałą Nr XIX/102/2003 Rady Miasta Dęblin z dnia 24 października 2003 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 192, poz. 3722 z dnia 05.12.2003 r. | |
| 17. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dęblin - Centrum II - część II. | Uchwalony Uchwałą Nr XXXI/184/2004 Rady Miasta Dęblin z dnia 19 października 2004 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 215, poz. 2813 z 2004 r. | |
| 18. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla "PUŁASKIEGO" w Dęblinie- część II. | Uchwalony Uchwałą Nr LII/333/2006 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 marca 2006 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 111, poz. 1904 z dnia 26.06.2006 r. | |
| 19. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Jagiellońskie I w Dęblinie. | Uchwalony Uchwałą Nr XLIX/311/2005 Rady Miasta Dęblin z dnia 30 grudnia 2005 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 55, poz. 1079 z dnia 21.03.2006 r. | |
| 20. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Żdzary II w Dęblinie. | Uchwalony Uchwałą Nr LVI/354/2006 Rady Miasta Dęblin z dnia 4 lipca 2006 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 156, poz. 2551 z dnia 15.09.2006 r. | |
| 21. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Michalinów w Dęblinie. | Uchwalony Uchwałą Nr LXI/379/2006 Rady Miasta Dęblin z dnia 24 października 2006 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 203, poz. 3217 z dnia 29.12.2006 r. | |
| 22. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Żdzary I w Dęblinie. | Uchwalona Uchwałą Nr VI/20/2007 Rady Miasta Dęblin z dnia 30 stycznia 2007 | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 66, poz. 1404 z dnia 25.04.2007 r. | |

| | | | | |
|-----|--|--|--|--|
| | | roku. | | |
| 23. | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM II część I. | Uchwalona Uchwałą Nr XII/72/2007 Rady Miejskiej z dnia 28 czerwca 2007 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 142, poz. 2647 z dnia 11.09.2007 r. | |
| 24. | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego CENTRUM II część I. | Uchwalona Uchwałą Nr XII/73/2007 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 czerwca 2007 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 142, poz. 2648 z dnia z dnia 11.09.2007 r. | |
| 25. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Masów II w Dęblinie. | Uchwalony Uchwałą Nr XXVII/168/2008 Rady Miasta Dęblin z dnia 27 maja 2008 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 85, poz. 2282 z dnia 11.07.2008 r. | |
| 26. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Nadatki" w Dęblinie. | Uchwalony Uchwałą Nr XLI/250/2009 Rady Miasta Dęblin z dnia 10 marca 2009 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 69, poz. 1655 z dnia 6.07.2009 r. | |
| 27. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru "Kurnotka". | Uchwalony Uchwałą Nr XLV/273/2009 Rady Miasta Dęblin z dnia 26 maja 2009 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 102, poz. 2323 z dnia 27.08.2009 r. | |
| 28. | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana - Żwica w Dęblinie. | Uchwalona Uchwałą Nr LXXI/432/2010 Rady Miasta Dęblin z dnia 10 listopada 2010 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr 3, poz. 49 z dnia 17.01.2011 r. | |
| 29. | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dęblin - Centrum I. | Uchwalona Uchwałą Nr XXXIX/202/2012 Rady Miejskiej z dnia 28 grudnia 2012 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. poz. 674 z dnia 07.02.2013 r. | |
| 30. | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | Uchwalona Uchwałą Nr | Dz. Urz. Woj. Lubel. poz. 675 | |

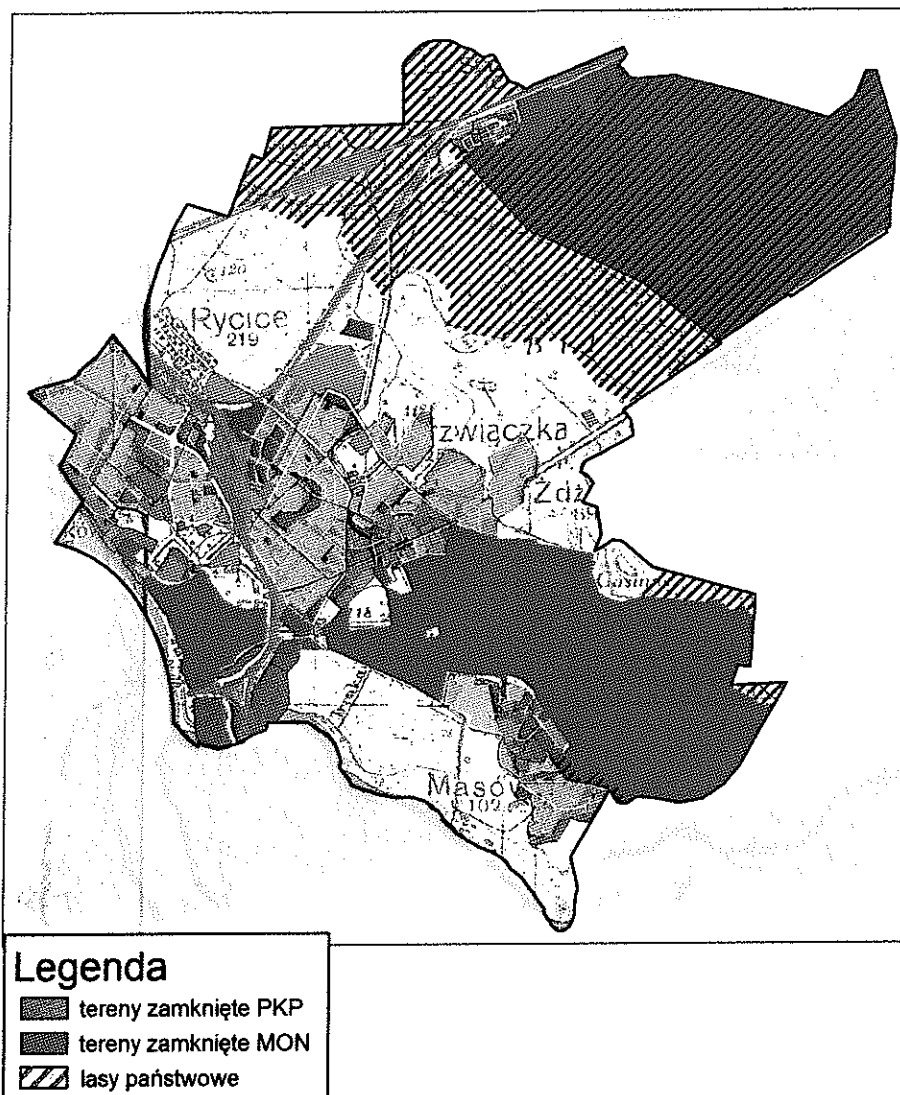
| | | | | |
|-----|--|--|---|--|
| | Dęblin – Centrum II – część I. | XXXIX/203/2012 Rady Miejskiej z dnia 28 grudnia 2012 roku. | z dnia 07.02.2013 r. | |
| 31. | Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Dęblin – Centrum. | Uchwalona Uchwałą Nr XXXIX/200/2012 Rady Miejskiej z dnia 28 grudnia 2012 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. poz. 672 z dnia 07.02.2013 r. | |
| 32. | Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego Dęblin – Centrum. | Uchwalona Uchwałą Nr XXXIX/201/2012 Rady Miejskiej z dnia 28 grudnia 2012 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. poz. 673 z dnia 07.02.2013 r. | |
| 33. | Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblina. | Uchwalona Uchwałą Nr XLVI/253/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 4 lipca 2017 r roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. Nr poz. 3398. z dnia 24.08.2017 r. | |
| 34. | Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblina. | Uchwalona Uchwałą Nr XLVI/254/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 4 lipca 2017 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. poz. 3399 z dnia 24.08.2017 r. | |
| 35. | Miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego Stadion w Dęblinie. | Uchwalony Uchwałą Nr XLVI/255/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 4 lipca 2017 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. poz. 3335 z dnia 16.08.2017 r. | |
| 36. | Miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego Mierzwiączka w Dęblinie. | Uchwalony Uchwałą Nr XLVI/256/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 4 lipca 2017 roku. | Dz. Urz. Woj. Lubel. poz. 3400 z dnia 24.08.2017 r. | |



*Rysunek nr 2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na tle miasta Dęblin.
Źródło: opracowanie własne.*

W mieście Dęblin rozlokowana jest bardzo duża ilość terenów zamkniętych. Do Ministerstwa Obrony Narodowej należy ok. 1 334,8 ha powierzchni terenów zamkniętych a do Polskich Kolei Państwowych ok. 125,2 ha. Zgodnie z art. 14 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „**6. Planu miejscowego nie sporządza się dla terenów zamkniętych, z wyłączeniem terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu.**”

Znaczną część terenu miasta Dęblin zajmują także użytki leśne znajdujące się w północnej części miasta oraz tereny zieleni nieurządzonej zlokalizowane w obrębach: Rycice, Mierzwiączka, Masów. Ze względu na ich kompleksowość oraz rozległość, proponuje się je wyłączyć z opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przy czym dla terenów zieleni nieurządzonej w obrębie Masów na terenie wału rzeki Wieprz należy rozważyć sporządzenie miejscowego planu ze względu na charakter miejsca tj. możliwość wprowadzenia do przestrzeni zagospodarowanych elementów bulwaru miejskiego.



Rysunek nr 3. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz tereny zamknięte i lasy na tle miasta Dęblin. Źródło: opracowanie własne.

3. Wnioski w sprawie sporządzenia lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Od roku 2014 do 2017 roku tut. Urzędu wpływały wnioski o zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zestawienie wniosków przedstawia poniższa tabela:

| Lp. | rok | L. dz. | Położenie | MPZP | Treść | Uwagi do mpzp | Czy wymaga zmiany studium |
|-----|------|-----------|--|---|---|-----------------|---------------------------|
| 1. | 2017 | 4543/2017 | dz. nr 208 ob. Żdżary | VI/20/2007 Osiedle Żdżary I | Zmiana przeznaczenia działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. | niewwzględniona | tak |
| 2. | | 2334/2017 | teren 266 P,S,B | XIX/111/99 zmiana planu ogólnego Dęblin | Rozszerzenie przeznaczenia terenu 266 P,S,B o usługi. | niewwzględniona | nie |
| 3. | | 517/2017 | dz. nr 963/1 ob. Dęblin | XIX/111/99 zmiana planu ogólnego Dęblin | Rozszerzenie przeznaczenia (266 P, S,B) na budownictwo mieszkaniowe i usługi komercyjne. | niewwzględniona | tak |
| 4. | 2016 | 8529/2016 | dz. nr 4259, 4258 ob. Dęblin | XXI/131/99 Wiślana III | Zmiana przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami komercyjnymi o wysokości do 15 m. | niewwzględniona | nie |
| 5. | | 7223/2016 | dz. nr 2861, 2865, 2866, 2867, 2868, 2869/1, 2871/1, 2872/2, 3644 Dęblin | XLIII/299/2001 Wiślana II – I etap | Zmiana przeznaczenia na tereny zabudowy wielofunkcyjnej z dominacją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. | niewwzględniona | nie |
| 6. | | 6335/2016 | ul. 1-Maja 148 dz. nr 3997 OB.Dęblin | XIX/114/99 Lipowa III w Dęblinie | Ograniczenie szerokości pasa drogowego ul. 1 Maja w celu przeprowadzenia remontu budynku. | niewwzględniona | nie |
| 7. | | 4470/2016 | dz. nr 1880/1 ob. Dęblin | XIX/114/99 Lipowa III | Zmniejszenie szerokości pasa drogowego 013KL. | niewwzględniona | nie |
| 8. | | 3953/2016 | ul. Niepodległości 12 a dz. nr 4037/4 OB. DĘBLIN | XV/79/2003 Dęblin-Centrum I | Zmiana przeznaczenia działki na teren zabudowy usługowo-mieszkalnej oraz podwyższenie zabudowy powyżej 7m. | niewwzględniona | nie |
| 9. | | 3869/2016 | dz. nr 505 ob. Dęblin | XXXIX/202/2012 zmiana Dęblin Centrum I | Zmiana przeznaczenia części działki pod usługi komercyjne. | niewwzględniona | nie |
| 10. | | 3861/2016 | dz. nr 1880/2 ob. Dęblin | XIX/114/99 Lipowa III w | Zmniejszenie szerokości pasa | niewwzględniona | nie |

| | | | | | | | |
|-----|------|-----------|-------------------------------------|--|---|----------------|-----|
| | | | | Dęblinie | drogowego 013KL. | | |
| 11. | | 3841/2016 | dz. nr 137/1 ob. Michalinów | LXI/379/2006 Michalinów | Zmiana przeznaczenia działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. | niewzględniona | nie |
| 12. | | 3865/2016 | dz. nr 507/6 ob. Dęblin | XXXIX/202/2012 Dęblin Centrum I | Zmiana przeznaczenia części działki pod usługi hotelarsko-komercyjne. | niewzględniona | nie |
| 13. | | 3799/2016 | dz. nr 138/1, ob. Michalinów | LXI/379/2006 Michalinów | Zmiana przeznaczenia działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. | niewzględniona | nie |
| 14. | | 8123/2014 | dz. nr 864/2, 865/2, 867 | XXXIX/203/2012 Dęblin Centrum II – cz. I | Zmiana przeznaczenia działki na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. | niewzględniona | tak |
| 15. | | 8030/2014 | dz. nr 858, 859, 860, 861 | XXXIX/203/2012 Dęblin Centrum II - cz. I | Zmiana przeznaczenia działki na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. | niewzględniona | tak |
| 16. | | 6289/2014 | dz. nr 138/1 Michalinów | LXI/379/2006 Michalinów | Zmiana przeznaczenia działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami komercyjnymi. | niewzględniona | nie |
| 17. | | 6299/2014 | dz. nr 137/1 Michalinów | LXI/379/2006 Michalinów | Zmiana przeznaczenia działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. | uwzględniona | nie |
| | 2014 | | | | | | |
| 18. | | 5194/2014 | dz. nr 216, 217, 225 ob. Michalinów | LXI/379/2006 Michalinów | Zlikwidować ulice planowane na obszarach w/w działek. | niewzględniona | nie |
| 19. | | 4929/2014 | | LXI/379/2006 Michalinów | Likwidacja drogi 017KL i 016 KL na obszarze między 23U,MN a 24MN; rozszerzenie obszaru 27U/MN o działki 566,567,568,569,570; likwidacja ZP przy obszarze 27U/MN i 23U/MN; likwidacja dróg 018KL, 019 KL, 020KL, 054KD, 055KD na obszarze 34U/MN, 35U/MN, 38U/MN, 48U/MN; likwidacja drogi | niewzględniona | nie |

| | | | | | | |
|-----|-----------|--|----------------------------|--|---------------|-----|
| | | | | <p>wewnętrznej w obszarze 37MN; stworzenie terenu przeznaczanego na budownictwo U/MN na działkach 274, 275, 276, 278/1, 278/2, 279, 290; na wnioskowanych obszarach U/MN nie nanosić dokładnych zarysów budynków; dopuścić na obszarze U/MN usługi produkcyjne; zezwolić na zabudowę do trzech kondygnacji plus poddasze użytkowe; zlikwidować KX obok obszaru 48U/MN; zlikwidować drogę 036KD między 10MN a 8UM.</p> | | |
| 20. | 4927/2014 | | LXI/379/2006 Michalinów | <p>Likwidacja drogi 017KL i 016 KL na obszarze między 23U,MN a 24MN; rozszerzenie obszaru 27U/MN o działki 566,567,568,569,570; likwidacja ZP przy obszarze 27U/MN i 23U/MN; likwidacja dróg 018KL, 019 KL, 020KL, 054KD, 055KD na obszarze 34U/MN, 35U/MN, 38U/MN, 48U/MN; likwidacja drogi wewnętrznej w obszarze 37MN; stworzenie terenu przeznaczanego na budownictwo U/MN na działkach 274, 275, 276, 278/1, 278/2, 279, 290; na wnioskowanych obszarach U/MN nie nanosić dokładnych zarysów budynków; dopuścić na obszarze U/MN usługi produkcyjne; zezwolić na zabudowę do trzech kondygnacji plus poddasze użytkowe; zlikwidować KX obok</p> | niewzględzona | nie |

| | | | | | | |
|-----|-----------|--|----------------------------|---|-----------------|-----|
| | | | | obszaru 48U/MN; zlikwidować drogę 036KD między 10MN a 8UM. | | |
| 21. | 4428/2014 | | LXI/379/2006 Michalinów | Likwidacja drogi 017KL i 016 KL na obszarze między 23U,MN a 24MN; rozszerzenie obszaru 27U/MN o działki 566,567,568,569,570; likwidacja ZP przy obszarze 27U/MN i 23U/MN; likwidacja dróg 018KL, 019 KL, 020KL, 054KD, 055KD na obszarze 34U/MN, 35U/MN, 38U/MN, 48U/MN; likwidacja drogi wewnętrznej w obszarze 37MN; stworzenie terenu przeznaczonego na budownictwo U/MN na działkach 274, 275, 276, 278/1, 278/2, 279, 290; na wnioskowanych obszarach U/MN nie nanosić dokładnych zarysów budynków; dopuszczyć na obszarze U/MN usługi produkcyjne; zezwolić na zabudowę do trzech kondygnacji plus poddasze użytkowe; zlikwidować KX obok obszaru 48U/MN; zlikwidować drogę 036KD między 10MN a 8UM. | niewwzględniona | nie |
| 22. | 4485/2014 | Obszar pomiędzy ul. Mickiewicza a ul. Cichą | LXI/379/2006 Michalinów | Likwidacja stacji transformatorowej na działce 235; likwidacja ciągu pieszego KX na działce 235; zmiana układu komunikacyjnego na obszarze 55MN oraz 29MN poprzez likwidację drogi 048KD na działkach 235, 233, 232, 231/1; zmiana przeznaczenia terenu na działkach 235, 233, 232, 231/1, | niewwzględniona | nie |

| | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | 236, 237, 238, 239, 241, 242 na zabudowę mieszkaniową, działalność gospodarczą, przemysł, handel, usługi; zmienić linię zabudowy ściśle określone na linii zabudowy nieprzekraczalne na obszarze 55MN oraz 29MN; zmienić linię podziału wewnętrznego z ściśle określonych na orientacyjne. | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|

Tabela nr 1 – Zestawienie wniosków o zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Najwięcej wniosków wpłynęło o zmianę terenów na tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz wniosków o zmiany w układzie komunikacyjnym w obowiązujących miejscowych planach.

Okresowo w mieście Dęblin powoływane są posiedzenia Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej, w celu opiniowania wniosków o dokonanie zmian w miejscowych planach i studiach. Od 2014 r. po rozpatrzeniu konkretnych wniosków Komisja wydała następujące opinie:

- Zaopiniowała częściowo pozytywnie wnioski dotyczące zmian ustaleń planu, przyjętego Uchwałą Nr LXIII/436/2002 Rady Miasta w Dęblinie z dnia 10 października 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dęblin - Centrum II – część I.
- Zaopiniowała pozytywnie wniosek dotyczący zmiany ustaleń planu, przyjętego Uchwałą Nr XV/79/2003 Rady Miasta w Dęblinie z dnia 7 lipca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dęblin-Centrum I.
- Zaopiniowała pozytywnie wniosek dotyczący zmiany ustaleń planu, przyjętego Uchwałą Nr VI/20/2007 Rady Miasta Dęblin z dnia 30 stycznia 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Żdźary I w Dęblinie. Zmiana miałaby dotyczyć zmiany na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą zabudową gospodarczą z funkcji mieszkalnej realizowanej tylko w ramach zabudowy usługowej jako mieszkania dla właścicieli obiektu usługowego.
- Zaopiniowała pozytywnie wniosek dotyczący zmiany ustaleń planu, przyjętego Uchwałą Nr LII/354/2001 Rady Miasta w Dęblinie z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin, zgodnie z którym wnioskowana działka znajduje się na terenie oznaczonym w tekście i na rysunku planu symbolem 66aUK, przeznaczonym pod usługi publiczne – zespół sakralny. Proponowana zmiana: przeznaczenie terenu na cele usług komercyjnych.
- Zaopiniowała pozytywnie wnioski dotyczące likwidacji planowanej drogi 018KD oraz

zmianę przeznaczenia terenu 11ZP na tereny zabudowy mieszkaniowej w ustaleniach planu, przyjętego Uchwałą Nr XIX/116/99 Rady Miasta w Dęblinie z dnia 26 października 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Lipowa V w Dęblinie.

- Zaopiniowała pozytywnie wnioski dotyczące planu, przyjętego Uchwałą Nr XLI/250/2009 Rady Miasta Dęblin z dnia 10 marca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nadatki” w Dęblinie. Należy dokonać zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nadatki - zmiana powinna mieć charakter kompleksowy, ze szczególnym wskazaniem na potrzebę szczegółowego przeanalizowania układu komunikacyjnego na obszarze przedmiotowego planu.
- Zaopiniowała pozytywnie wnioski dotyczące zmian ustaleń planu, przyjętego Uchwałą Nr XIX/102/2003 Rady Miasta Dęblin z dnia 24 października 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stawy w Dęblinie, w zakresie terenów 25IC oraz 24IC (zmiana przeznaczenia na tereny mieszkaniowe) oraz 8UC, US, ZP, przeznaczone pod usługi komercyjne i usługi publiczne z zakresu sportu, zieleni publicznej. Zmiana miałaby wprowadzić w ustaleniach planu możliwości lokalizacji zabudowy usługowej, komercyjnej oraz dalszą budowę budynków mieszkalnych na działkach 1/49 i 1/50.
- Zaopiniowała pozytywnie wnioski dotyczące zmian ustaleń planu, przyjętego Uchwałą Nr LXI/379/2006 Rady Miasta Dęblin z dnia 24 października 2006 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Michalinów w Dęblinie.
- Zaopiniowała pozytywnie wnioski dotyczące:
 - rozszerzenia zapisów ustaleń obowiązującej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru oznaczonego w tekście i na rysunku planu symbolem 266 P,S,B obecnie przeznaczonego pod przemysł, składy i budownictwo,
 - przystąpienia do sporządzania zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego „Masów” oraz „Masów II”, ze wskazaniem opracowania nowego planu dla całego Osiedla „Masów”.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, będące w trakcie sporządzania

Na obszarze miasta, w obecnej chwili, opracowywane są (lub podjęte są uchwały intencyjne) następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- „Wiślana III” - Uchwała Nr XXXIX/224/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 lutego 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana III w Dęblinie.
- „Wiślana II” – Uchwała Nr XXXIX/225/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 lutego 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana II w Dęblinie.
- „Żdzary” – Uchwała Nr XX/130/2016 r. Rady Miasta Dęblin z dnia 25 lutego 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego Żdźary w Dęblinie.

- „Michalinów” – Uchwała Nr LVII/320/2014 Rady Miasta Dęblin z dnia 27 marca 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Michalinów w Dęblinie.
- „Osiedle Stawy” - Uchwała Nr XXXIX/223/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 lutego 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Stawy w Dęblinie.

5. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin, które utraciły ważność

Zestawienie miejscowych planów przedstawia poniższa tabela:

| | | | | |
|----|---|--|---|---|
| 1. | Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Lipowa IV w Dęblinie. | Uchwała Nr XIX/115/99 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 26 października 1999 r. | Dz. Urz. Woj. Lubel. z dnia 06.04.2000 r. | Plan uchylony na podstawie Uchwały nr XLVI/256/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 4 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mierzwiączka w Dęblinie. |
| 2. | Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Lipowa V w Dęblinie. | Uchwała Nr XIX/116/99 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 26 października 1999 r. | Dz. Urz. Woj. Lubel. z dnia 06.04.2000 r. | Plan uchylony na podstawie Uchwały nr XLVI/256/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 4 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mierzwiączka w Dęblinie. |
| 3. | Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Lipowa VI w Dęblinie. | Uchwała Nr XIX/117/99 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 26 października 1999 r. | Dz. Urz. Woj. Lubel. z dnia 06.04.2000 r. | Plan uchylony na podstawie Uchwały nr XLVI/256/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 4 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mierzwiączka w Dęblinie. |
| 4. | Zmiana miejscowego planu | Uchwała | Dz. Urz. Woj. | Plan uchylony |

| | | | | |
|--|--|--|--------------------------------------|---|
| | szczegółowego zagospodarowania przestrzennego osiedla Lipowa VI w Dęblinie. | Nr XXXIX/204/2012 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 grudnia 2012 r. | Lubel. z dnia 07.02.2013 r., poz.676 | na podstawie Uchwały nr XLVI/256/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 4 lipca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Mierzwiączka w Dęblinie. |
|--|--|--|--------------------------------------|---|

6. Ocena postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

W chwili obecnej miasto Dęblin ma znaczące pokrycie terenu obowiązującymi planami miejscowymi, obejmujące obszar ok. 779,5 ha, tj. 20 % powierzchni całkowitej miasta. Przy czym należy zauważyć, że ok. 1 460 ha powierzchni miasta to tereny zamknięte, a 1 139,5 ha to lasy. W związku z czym ok. 63 % terenów możliwych do zainwestowania posiada miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, co jest wskaźnikiem średnio dobrym. Należy jednak zauważyć, że część terenów nie objętych planami miejscowymi to tereny rolne i zieleni nieurządzonej z glebami organicznymi – wyłączone ze zmiany przeznaczenia oraz nie predysponowane do rozwoju zabudowy. W związku z czym należy przyjąć, że wskaźnik pokrycia terenu miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jest dobry.

7. Analiza decyzji o warunkach zabudowy i decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego

Zgodnie z przepisami art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym powinna uwzględniać decyzje zamieszczone w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67 ustawy.

Decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydawane są dla obszarów, które nie posiadają obowiązującego planu miejscowego.

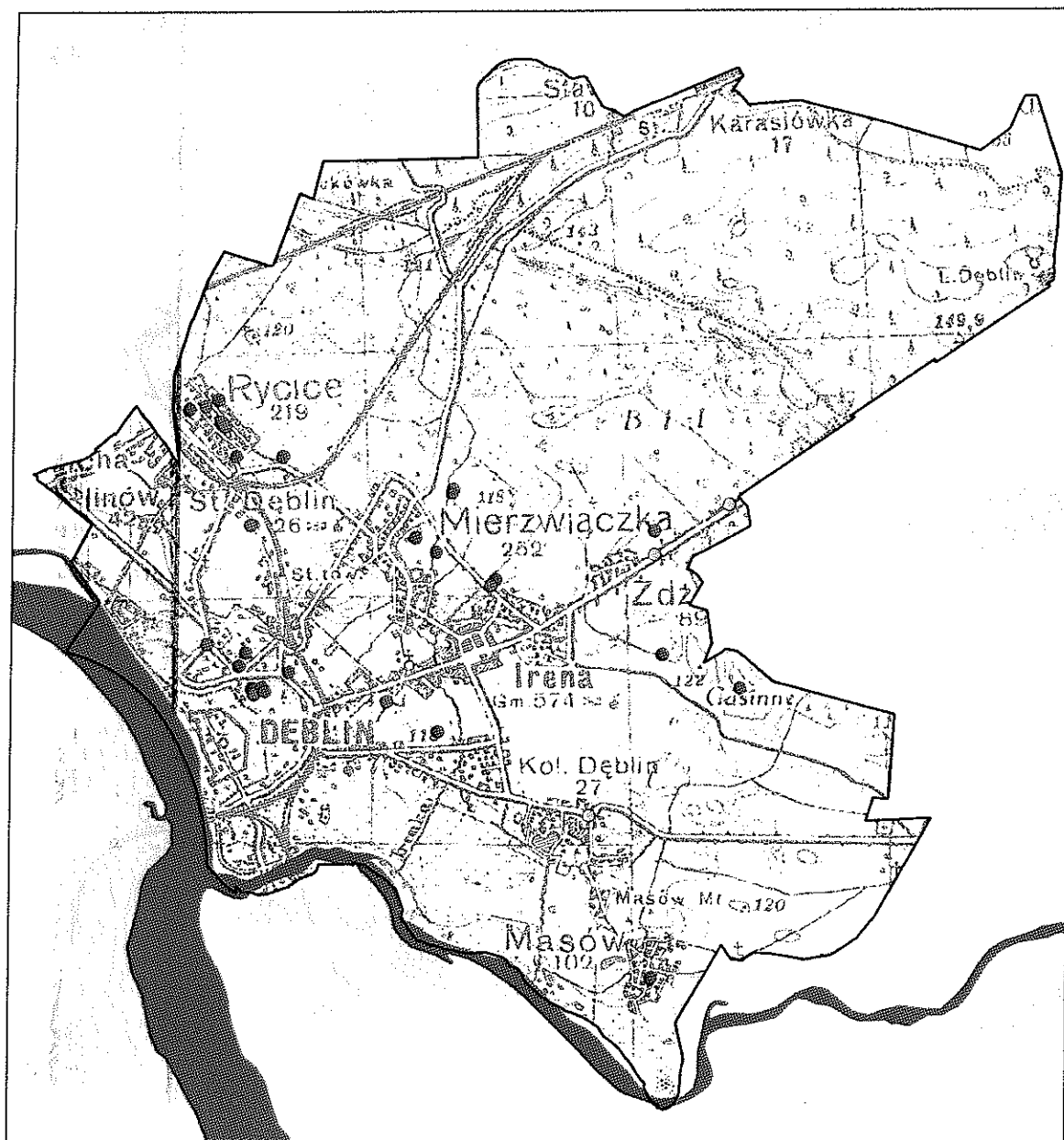
W obszarach, na których obowiązują miejscowe plany, nie są wydawane decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Poniżej przeanalizowano wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego oraz decyzje o pozwoleniu na budowę.

Decyzje o warunkach zabudowy:

| Liczba wniosków o wydanie decyzji w podziale na funkcje: | | | | | | | |
|--|---|---|--------------------------------|--|-----------|-------------------------------------|---|
| | Mieszka- niowa wieloro- dzinna | Mieszka- niowa jednoro- dzinna | Gospodar- cza (garażowa) | Produkcja (w tym zw. z produkcją rolną) | Usługowa | Techniczna (infrastruk- tura) | Decyzja o odmowie ustalenia warunków zabudowy |
| 2015 r. | 1 | 5 | | 1 | 5 | 1 | |
| 2016 r. | | 6 | 2 | | 3 | | |
| 2017 r. | | 5 | | | 3 | 1 | 1 |
| 2018 r. | 1 | 1 | | | | | 1 |
| SUMA: | 2 | 17 | 2 | 1 | 11 | 2 | 2 |

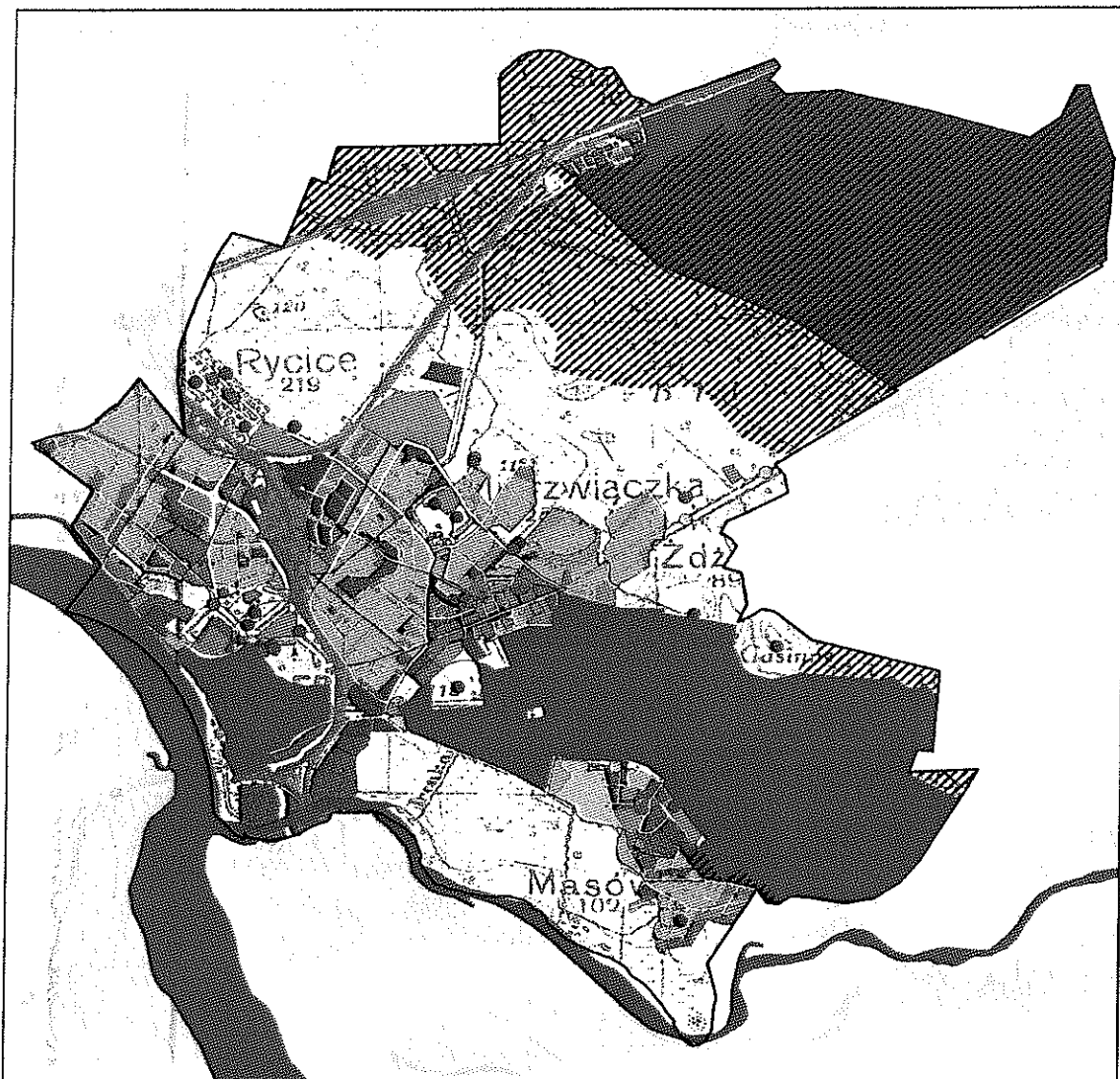
Decyzje o warunkach zabudowy przedstawione w postaci graficznej z podziałem na rok złożenia wniosku:



- 2015
- 2016
- 2017
- 2018

Rysunek nr 4. Decyzje o warunkach zabudowy przedstawione w postaci graficznej z podziałem na rok złożenia wniosku. Źródło: opracowanie własne.

Decyzje o warunkach zabudowy przedstawione w postaci graficznej z podziałem na rok złożenia wniosku na tle obowiązujących planów miejscowych oraz terenów zamkniętych i lasów:



Rysunek nr 5. Decyzje o warunkach zabudowy przedstawione w postaci graficznej z podziałem na rok złożenia wniosku na tle obowiązujących planów miejscowych oraz terenów zamkniętych i lasów. Źródło: opracowanie własne.

W analizowanym przedziale czasowym dla projektowanych inwestycji, lokalizowanych na działkach położonych w granicach administracyjnych miasta, nie objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, zostało wydanych 37 decyzji o warunkach zabudowy, z czego 2 decyzje były odmowne.

W obrębie terenów nie objętych miejscowymi planami przeważają wnioski o ustalenie warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej.

Należy zwrócić także uwagę, że ze względu na zapisy ustawowe, wnioski były składane w obrębie jednostek zabudowanych, w których występowało sąsiedztwo innych zabudowań.

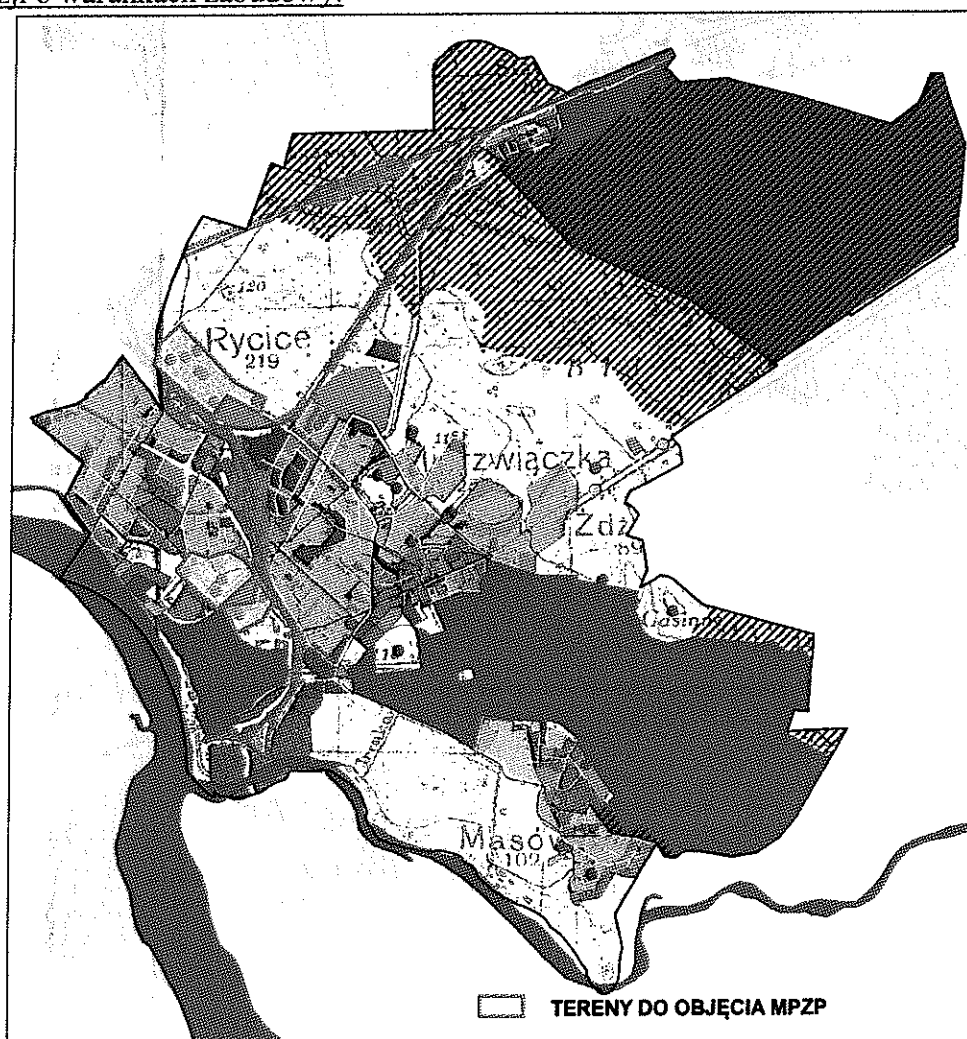
W związku z powyższym należy sporządzić plany na terenach bez miejscowego planu a o największym zainteresowaniu inwestycyjnym. Można sądzić, że brak planów miejscowych w tych obszarach może prowadzić do hamowania rozwoju budownictwa na tych terenach (w przypadku braku terenów zainwestowanych, na których podstawie można ustalić

parametry i cechy pozwalające na ustalenie kontynuacji funkcji oraz parametrów nowej zabudowy).

Brak planów miejscowych prowadzi także do powstawania zabudowy bez ram podstawowych funkcji usługowych i komunikacyjnych, co jest cechą negatywną. Poniżej graficznie przedstawiono tereny predysponowane do sporządzenia miejscowych planów na podstawie złożonych wniosków o decyzję o warunkach zabudowy.

W odniesieniu do terenów osiedla Rycice należy sporządzić miejscowy plan w celu uporządkowania struktury przestrzennej - ustalenia wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenów, ze względu na budowę nowych budynków na działkach niezainwestowanych oraz na przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących, których liczba w tym terenie z biegiem czasu będzie wzrastać, ze względu na pogarszający się stan techniczny budynków, zmianę struktury użytkowania oraz zmianę sposobu zainwestowania. Należy także podnieść jakość istniejącej infrastruktury komunikacyjnej.

Tereny predysponowane do sporządzenia miejscowych planów na podstawie ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy:



Rysunek nr 6. Tereny predysponowane do sporządzenia miejscowych planów na podstawie ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy. Źródło: opracowanie własne.

Decyzje ustalające lokalizację inwestycji celu publicznego:

| Liczba decyzji o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego w podziale na funkcje: | | | |
|---|----------------------------|------------------------|------------|
| | Infrastruktura inżynierska | Infrastruktura drogowa | Kubaturowa |
| 2015 | 3 | - | - |
| 2016 | 3 | 1 | - |
| 2017 | 5 | 1 | 2 |
| SUMA | 11 | 2 | 2 |

Rozwój budownictwa mieszkaniowego, produkcyjnego i usługowego wymusza realizację inwestycji infrastrukturalnych, a zatem konieczność występowania z wnioskami o wydanie decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego, na terenach nie objętych dotychczas miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Na przestrzeni lat 2015 - 2017 wydano 15 decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego. W strukturze decyzji ustalających inwestycje celu publicznego dominują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tj. wodociągów i kanalizacji oraz urządzeń elektroenergetyki i telekomunikacji.

Decyzje o pozwoleniu na budowę:

| Liczba wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w okresie od 1 stycznia 2015 do 31 grudnia 2017 w podziale na funkcje | | | | | |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------|-------------------|--------------------------------------|
| | Zabudowa mieszkaniowa | Zabudowa gospodarcza | Zabudowa produkcyjna | Zabudowa usługowa | Zabudowa techniczna (infrastruktura) |
| 2015 | 23 | 6 | - | 6 | 17 |
| 2016 | 22 | 3 | - | 4 | 9 |
| 2017 | 21 | 5 | 3 | 5 | 5 |
| SUMA | 66 | 14 | 3 | 15 | 31 |

W okresie dwóch lat łącznie wydano 129 decyzji o pozwoleniu na budowę, z czego pod zabudowę mieszkaniową było ich 66.

Z 66 wydanych pozwoleń - 20 decyzji dotyczyło lokalizacji nowych budynków: 14 decyzji dotyczyło budynków mieszkalnych jednorodzinnych, 2 – budynków mieszkalno - usługowych a 4 budynków usługowych.

Analizując powyższe dane należy zauważyć, że ruch budowlany na terenie miasta nie jest znaczący. Większość wydanych pozwoleń na budowę odnosi się do budynków istniejących (rozbudowa, przebudowa lub nadbudowa), co nie jest cechą negatywną – oznacza to, że obszar miasta posiada wystarczające na chwilę obecną rezerwy zabudowy mieszkaniowej a jej modernizacja jest cechą pozytywną i pożądaną (przyczynia się do podnoszenia jakości zabudowy oraz życia mieszkańców).

Pozwolenia lokujące lub dotyczące modernizacji zabudowy usługowej świadczy o rozwoju usług jako dopełnienia oferty funkcyjnej.

W związku z powyższym należy w miejscowych planach zagospodarowania projektować

tereny o charakterze wielofunkcyjnym.

III. ZMIANY PRZEPISÓW PRAWA ORAZ NOWELIZACJE USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na przestrzeni lat w czasie obowiązywania dokumentów planistycznych na obszarze miasta Dęblin wiele ustaw oraz aktów wykonawczych uległo zmianie. Ustawa o planowaniu przestrzennym z 2003 roku uległa wielu nowelizacjom, w związku z czym poszczególne dokumenty planistyczne miasta i gminy zostały przeanalizowane zgodnie z powyższym.

1. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA DĘBLIN

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Dęblin” zostało sporządzone i uchwalone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.1. Ocena zgodności studium z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Akty zmieniające ustawę z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od 2003 roku wprowadziły oraz zmieniły formę następujących zapisów do przywołanej ustawy (zaznaczone pogrubioną czcionką wraz z kursywą):

- „Art. 10. 1. W studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:
- 1) dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
 - 2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
 - 3) stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody ***i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;***
 - 4) stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4a) rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;***
 - 5) warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
 - 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
 - 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, ***uwzględniających w szczególności:***
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,***
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,***
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,***
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;***
 - 8) stanu prawnego gruntów;
 - 9) występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
 - 10) występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
 - 11) występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych ***oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;***
 - 12) występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów

odrębnych;

- 13) stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

2. W studium określa się w szczególności:

1) uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:

a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,

b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;

2) (uchylony)

3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, **krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego** i uzdrowisk;

4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;

8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej;

9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;

11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;

12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;

13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.5));

14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji;

14a) obszary zdegradowane;

15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;

16) obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

2a. Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.”

oraz wprowadzono do art. 10 pkt.:

„3. Obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, o którym mowa w ust. 2 pkt 8, powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku.

3a. Jeżeli na terenie gminy przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w studium określa się obszary, na których mogą być one sytuowane.

3b. Lokalizacja obiektów, o których mowa w ust. 3a, może nastąpić wyłącznie na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

Nowelizacja ustawy określa także sposób dokonywania bilansów terenów (zmiana wprowadzona Ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji):

„Art. 10.5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na terenie gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
 - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
 - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- 5) określa się:
 - a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;

- 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.
- 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.
6. Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.
7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:
- 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
 - 2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30 %.”

Zgodnie z powyższymi zagadnieniami studium powinno podlegać aktualizacji związanej z zagadnieniami wynikłymi z audytu krajobrazowego sporządzonego przez zarząd województwa oraz zapisami wynikłymi z obowiązywania ustawy o rewitalizacji.

Poniżej przedstawiono analizę zgodności studium z wymogami art. 10 ust. 1 i ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) - obowiązujące studium było wykonane na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie jakim odpowiadała w 2012 r. (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) :

| Lp. | Przedmiot ustaleń wymagany zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | Ustalenia studium | | | Uwagi |
|-----|--|-------------------|---------------------------------|---------------|--|
| | | Aktualne | Częściowo aktualne/ nieaktualne | Nie występuje | |
| 1. | Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenia terenu. | X | | | Studium zostało uchwalone w 2015 roku, przez ten okres nie nastąpiły znaczące zmiany w zagospodarowaniu. |
| 2. | Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony. | X | | | Studium zostało uchwalone w 2015 roku, przez ten okres nie nastąpiły znaczące zmiany. |

| | | | | | |
|----|--|---|--|---|---|
| 3. | Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego. | X | | | Studium zostało uchwalone w 2015 roku, przez ten okres nie nastąpiły znaczące zmiany. |
| 4. | Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. | X | | | Studium zostało uchwalone w 2015 roku, przez ten okres nie nastąpiły zmiany. |
| 5. | Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych. | | | X | Brak opracowanego audytu krajobrazowego na terenie woj. lubelskiego. |
| 6. | Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia. | X | | | Studium zostało uchwalone w 2015 roku, przez ten okres nie nastąpiły znaczące zmiany. |
| 7. | Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. | X | | X | Studium zostało uchwalone w 2015 roku, przez ten okres nie nastąpiły znaczące zmiany. |
| 8. | Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności: a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego, c) możliwości finansowania przez | | | X | Brak. Należy przeprowadzić analizy dla całego obszaru miasta. |

| | | | | | |
|-----|--|---|---|--|--|
| | gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy, d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę; | | | | |
| 9. | Stan prawny gruntów. | X | | | Studium zostało uchwalone w 2015 roku, przez ten okres nie nastąpiły znaczące zmiany. |
| 10. | Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. | X | | | Studium zostało uchwalone w 2015 roku, przez ten okres nie nastąpiły zmiany. |
| 11. | Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych. | X | | | Zapisy aktualne. |
| 12. | Występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. | | X | | Brak zapisów dotyczących udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla. |
| 13. | Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami. | X | | | Studium zostało uchwalone w 2015 roku, przez ten okres nie nastąpiły znaczące zmiany. |
| 14. | Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych. | | X | | Wymagana aktualizacja zgodnie z zapisami w obowiązującym wojewódzkim planie zagospodarowania przestrzennego. |
| 15. | Wymagania dotyczące | | X | | Brak wyszczególnienia, na |

| | ochrony przeciwpowodziowej. | | | | rysunkach studium, granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1%, zasięgu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 10% oraz zasięgu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 0,2%. |
|-----|---|--------------------|---------------------------------|---------------|--|
| Lp. | Przedmiot ustaleń wymagany zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. | Ustalenia studium. | | | Uwagi. |
| | | Aktualne | Częściowo aktualne/ nieaktualne | Nie występuje | |
| 1. | Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego, uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit.d | | X | | Należy zaktualizować z uwzględnieniem przeprowadzanego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. |
| 2. | Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy. | X | | | Studium zostało uchwalone w 2015 roku, przez ten okres nie nastąpiły zmiany. |
| 3. | Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. | X | | | Studium zostało uchwalone w 2015 roku, przez ten okres nie nastąpiły zmiany. |
| 4. | Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. | X | | | Studium zostało uchwalone w 2015 roku, przez ten okres nie nastąpiły zmiany. |

| | | | | | |
|-----|--|---|---|--|--|
| 5. | Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. | X | | | Studium zostało uchwalone w 2015 roku, przez ten okres nie nastąpiły zmiany. |
| 6. | Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. | X | | | Studium zostało uchwalone w 2015 roku, przez ten okres nie nastąpiły zmiany. |
| 7. | Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1. | | X | | Aktualizacja w zakresie odnoszącym się do nowych inwestycji oraz zawartych w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa. |
| 8. | Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej. | | X | | Aktualizacja zgodnie z proponowanym w niniejszej analizie wieloletnim harmonogramem sporządzania mpzp. |
| 9. | Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. | | X | | Aktualizacja zgodnie z proponowanym w niniejszej analizie wieloletnim harmonogramem sporządzania mpzp oraz z potrzebami. |
| 10. | Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni | X | | | Studium zostało uchwalone w 2015 roku, przez ten okres nie nastąpiły zmiany. |

| | | | | | |
|-----|--|---|---|---|--|
| | produkcyjnej. | | | | |
| 11. | Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. | | X | | Należy zaktualizować zapisy zgodnie z opracowanymi mapami odpowiednich organów. |
| 12. | Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. | X | | | Zapisy aktualne. |
| 13. | Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. Nr 41, poz. 412, z późn. zm.5). | X | | | Zapisy aktualne. |
| 14. | Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. | | X | | Należy zaktualizować zapisy dotyczące obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji oraz uzupełnić o zapisy dotyczące rehabilitacji i remediacji. |
| 15. | Obszary zdegradowane. | | | X | Brak zagadnienia w obowiązującym studium. |
| 16. | Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych. | X | | | Studium zostało uchwalone w 2015 roku, przez ten okres nie nastąpiły zmiany. |
| 17. | Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie. | | | X | Brak zagadnienia w obowiązującym studium. |
| 18. | Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające | X | | X | Zapisy aktualne. |

| | | | | |
|---|--|--|--|--|
| <p>energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie.</p> | | | | |
|---|--|--|--|--|

Powyższa analiza punktuje braki lub potrzebę aktualizacji wybranych zagadnień, jednakże ze względu na to, że obowiązujące studium zostało uchwalone w 2015 roku i obowiązuje dopiero 3 lata, większość zagadnień zawartych w studium nie straciła na aktualności – w tym kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące studium nie zawiera ustaleń wymaganych art. 10 ust. 1 oraz ust. 2 takich jak:

- Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.
- Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.
- Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
- Obszary zdegradowane.
- Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Powyższe zagadnienia można wprowadzić przy ewentualnych punktowych zmianach studium, które mogą być sporządzane ze względu na jednostkowe lub mało obszarowe zmiany kierunków rozwoju przestrzennego.

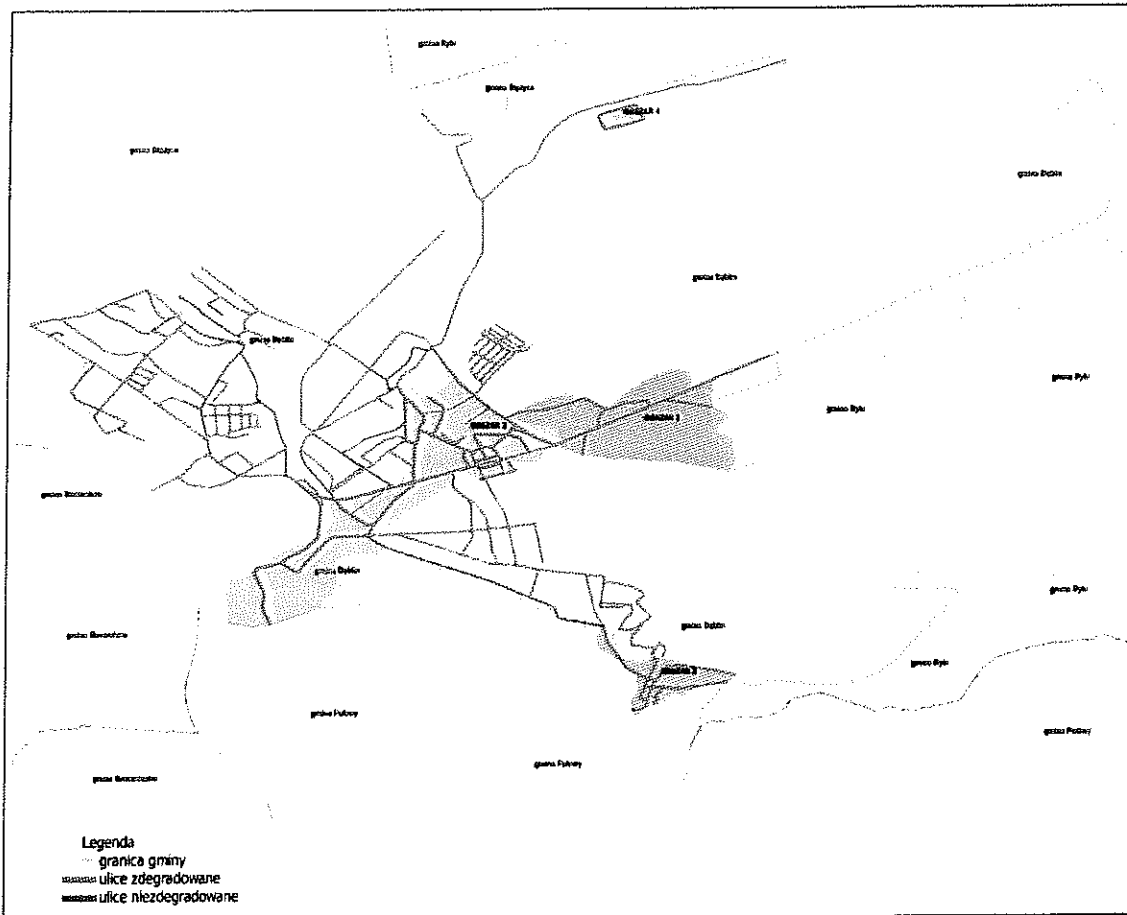
1.2. Ocena zgodności studium z przepisami odrębnymi

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin” nie zostały zastosowane (adekwatnie do roku uchwalenia studium) następujące aktualne, obowiązujące dokumenty planistyczne wyższego stopnia oraz akty prawne:

1. **„Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego”** przyjęty Uchwałą nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 roku w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.
2. **„Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 (z perspektywą do 2030 r.)”** przyjęta Uchwałą Nr XXXIV/559/2013 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 24 czerwca 2013 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji Strategii Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2014-2020 (z perspektywą do 2030 r.).
3. **„Strategia Rozwoju Miasta Dęblin na lata 2016-2020 z perspektywą do 2030 roku”** przyjęta Uchwałą nr XXXVI/201/2016 Rady Miasta Dęblin z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Dęblin na lata 2016-2020 z perspektywą do 2030 roku.
4. **Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Dęblin na lata 2016-2023**, przyjęty Uchwałą Nr XLII/238/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 27 kwietnia 2017 r.
5. **Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2017 poz. 1023).**
6. **Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz.U. 2017 poz. 1566 ze zm.).**

W związku z powyższym zasadnym jest ewentualna aktualizacja obowiązującego studium, w celu doprowadzenia do spójności z w/w przepisami i dokumentami.

Należy wprowadzić do obowiązującego studium obszary zdegradowane oraz wymagające rewitalizacji, zgodnie z Lokalnym Programem Rewitalizacji Miasta Dęblin na lata 2016-2023.



Rysunek nr 7. Tereny zdegradowane. Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Dęblin na lata 2016-2023.



Legenda
 - - - granica gminy
 ——— ulice zdegradowane
 [Grid Pattern] OBSZAR REWITALIZACJI

Rysunek nr 8. Obszar rewitalizacji. Źródło: Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Dęblin na lata 2016-2023.

Zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2017 poz. 1023): **”Art.20.1. W przypadku gdy ustalenia gminnego programu rewitalizacji są niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przeprowadza się postępowanie w sprawie zmiany tego studium, w celu jego dostosowania do gminnego programu rewitalizacji.”**

Zgodnie z pkt 15 Lokalnego Programu Rewitalizacji Miasta Dęblin na lata 2016-2023 - Lokalny Program Rewitalizacji Miasta Dęblin jest spójny z kierunkami i celami rozwoju miasta zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin. Jednakże należy wprowadzić granice obszarów zdegradowanych i rewitalizacji na rysunku kierunków studium.

Zgodnie z zapisami w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 ze zm.) w aktualizacji studium należy także uwzględnić wszystkie trzy granice w/w zagrożeń powodzią, tj.:

- granicę obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1%,
- granicę zasięgu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 10%,
- granicę zasięgu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 0,2%.

W obowiązującym studium, na jego załącznikach graficznych (w tym kierunkach zagospodarowania przestrzennego) powyższe obszary zostały uwzględnione jako jeden obszar opisany jako obszar szczególnego zagrożenia powodzią – bez wyżej wskazano

podziału. W tekście obowiązującego studium brak jest informacji o granicy zasięgu wody o prawdopodobieństwie wystąpienia 0,2%.

2. OCENA AKTUALNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA OBSZARZE MIASTA DĘBLIN

Przeanalizowano zgodność obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami ustawy określającymi wymogi, zasady i warunki sporządzania planów oraz stosowanie właściwych map. Z przeprowadzonej analizy wynika zależność, że im wcześniej zatwierdzony został plan, tym zgodność z aktualną formą obowiązującej ustawy jest mniejsza.

Część planów i zmian punktowych w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, zostały sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

W związku z powyższym najistotniejszą zmianą dotyczącą w/w planów jest zmiana ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym. Powyższe plany nie były sporządzone zgodnie z aktualną, obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Różnice wynikające ze zmiany ustawy zostały przeanalizowane w kolejnych punktach.

Pierwszym uchwalonym miejscowym planem, sporządzanym w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku był „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Jagiellońskie I w Dęblinie” uchwalony Uchwałą Nr XLIX/311/2005 Rady Miasta Dęblin z dnia 30 grudnia 2005 roku (z. Urz. Woj. Lubel. Nr 55, poz. 1079 z dnia 21.03.2006 r.)

Od daty uchwalenia powyższego planu na ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. od 2006 roku wpływ, odnoszący się do zapisów miejscowych planów, miały następujące akty:

- Ustawa z dnia 17 lutego 2006 r. o likwidacji Rządowego Centrum Studiów Strategicznych (Dz.U. 2006 nr 45 poz. 319).
- Ustawa z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. 2006 nr 225 poz. 1635).
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o zmianie ustawy o ochronie przyrody oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2008 nr 201 poz. 1237).
- Ustawa z dnia 15 października 2008 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2008 nr 220 poz. 1413).
- Wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 9 lutego 2010 r. sygn. akt P 58/08 (Dz.U. 2010 nr 24 poz. 124).
- Ustawa 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 (Dz.U. 2008 nr 199 poz. 1227).
- Ustawa z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz.U. 2010, nr 75, poz. 474).
- Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. 2010, poz. 880).
- Ustawa z dnia 21 maja 2010 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o

środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2010, nr 119, poz. 804).

- Ustawa z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. 2010, nr 130, poz. 871 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 6 sierpnia 2010 r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2010, nr 155, poz. 1043).
- Ustawa z dnia 5 stycznia 2011 r. o zmianie ustawy - Prawo wodne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2011, nr 32, poz. 159 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 26 maja 2011 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2011, nr 153, poz. 901).
- Ustawa z dnia 16 listopada 2012 r. o zmianie ustawy – Prawo telekomunikacyjne oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2012, poz. 1445 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. 2013, poz. 21 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 27 września 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2013, poz. 1238 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 października 2013 r. o zmianie ustawy – Prawo o ruchu drogowym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2013, poz. 1446 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 11 lipca 2014 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2014, poz. 1133 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz.U. 2015, poz. 774 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. 2015, poz. 1265 z późn. zm.).
- Ustawa z dnia 23 lipca 2015 r. o zmianie ustawy - Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2015, poz. 1434).
- Ustawa z dnia 25 września 2015 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2015, poz. 1713).
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015, poz. 1777).
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2015, poz. 1830).
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o związkach metropolitalnych (Dz.U. 2015, poz. 1890).

2.1. Ocena zgodności miejscowych planów z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. wprowadziła szereg zmian w porównaniu z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.

Zgodnie z art. 10 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w zależności od potrzeb ustalał:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym tereny, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1 000 m² - w gminach o liczbie mieszkańców do 20 000, oraz o powierzchni sprzedażowej powyżej 2 000 m² - w gminach o liczbie mieszkańców ponad 20 000,
- 2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,
- 3) tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zasobów wodnych i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- 9) tereny, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczenia ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
- 10) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,
- 11) granice obszarów:
 - a) zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - b) rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
 - c) przekształceń obszarów zdegradowanych
- 1a. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się granice Pomników Zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz. 412).
- 1b. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w miarę potrzeby wyznacza się tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz służące organizacji imprez masowych.
2. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego [zarząd gminy] <wójt, burmistrz albo prezydent miasta> dołącza prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze oraz, w przypadku ustalenia w planie terenów, które mogą być przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, prognozę skutków budowy tych obiektów dla rynku pracy, komunikacji, istniejącej sieci handlowej oraz zaspokojenia potrzeb i interesów konsumentów, a także opinię zarządu powiatu, [zarządów gmin] <wójtów (burmistrzów, prezydentów miast) gmin> sąsiednich i powiatowego (miejskiego) rzecznika konsumentów,

dotyczącą budowy tego obiektu.

3. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się również stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3.

Nastąpiła także zmiana w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz organów uzgadniających i opiniujących.

Odnosnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r., akty zmieniające ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym od 25 listopada 2009 r. wprowadziły oraz zmieniły formę następujących zapisów do przywołanej ustawy (zaznaczone pogrubioną czcionką wraz z kursywą):

„Art. 15. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, **wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:**

- 1) **sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;**
 - 2) **zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;**
 - 3) **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**
2. W planie miejscowym określa się obowiązkowo:
- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
 - 3a) **zasady kształtowania krajobrazu;**
 - 4) **zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;**
 - 5) **wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;**
 - 6) **zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;**
(podpunkt miał brzmienie : **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**);
 - 7) **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;**
(podpunkt miał brzmienie : **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**);
 - 8) **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;**

- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2a. Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.

3. W planie miejscowym określa się w zależności od potrzeb:

- 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 3a) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;**
- 4) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3A;**
(podpunkt miał brzmienie :**granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8;**);
- 4a) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;**
- 4b) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;**
- 5) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granice pomników ząglady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów ząglady;
- 7) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;**
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;**
- 9) (uchylony);
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.**

Miejscowe plany zagospodarowania należy wykonywać na mapach zgodnych z następującym zapisem ustawy:

„Art. 16. 1. Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do

zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.”

Analiza obowiązujących miejscowych planów z wymaganiami zawartymi w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz.1073 ze zm.):

- **sporządzone plany w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano na przykładzie „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "WIŚLANA III" w Dęblinie”, uchwalonego Uchwałą Nr XXI/131/99 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 2 grudnia 1999 roku.**

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. nie zawierają wszystkich obligatoryjnych punktów wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 2003 r. lub punkty te są niepełne. Wymagany zakres miejscowego planu sporządzanego na podstawie ustawy z 1994 roku był inny niż ustawy z 2003 r, co przedstawiono powyżej.

W planach sprzed 2003 roku brakuje sprecyzowanych punktów odnoszących się do zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (oraz jego kształtowania), zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Brak jest wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

W ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów brak jest także zapisów dotyczących:

- maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy,
- minimalnego udziału procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
- minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

Powyższe wskaźniki i parametry w chwili obecnej są obligatoryjnymi elementami planu.

Brak jest także przeanalizowanych i naniesionych granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Plany sprzed 2003 roku określają szereg parametrów, które w chwili obecnej nie są wymagane lub naruszają przepisy odrębne jest to m.in. sytuowanie ogrodzeń oraz zasady rozmieszczenia małej architektury, podział działek, zachowanie minimalnego frontu działki. Plany przewidują także ustalenia, które w świetle dzisiejszych przepisów są niezgodne z obowiązującym prawem lub nastąpiła zmiana organu samorządowego. Są to m.in. zapisy: „*Tereny przeznaczone w planie pod usługi i zieleń mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy lub inny tymczasowy, ustalony przez władze miasta pod warunkami:...*” lub „Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Dęblinie” lub np. „*Wszelkie projekty i roboty na terenie poza linią zabudowy od wałów oraz między wałem, a lustrem wody należy uzgodnić z Okręgową Dyрекcją Gospodarki Wodnej i organem właściwym do wydania pozwolenia wodno-prawnego*” (w chwili obecnej taki zapis nie jest dopuszczalny – także zapisy, które mówią o uzgodnieniu projektu zabudowy z

odpowiednimi, przywołanymi w tekście uchwały organami są niedopuszczalne).

Należy także zwrócić uwagę na braki odnoszące się do zapisów dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, których ochrona została wzmocniona w 2003 roku Ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r.

Także merytoryczne zapisy planów budzą wątpliwości i wymagają ponownej analizy. Plany przewidują lokalizacje nieprzekraczalnych linii zabudowy budynków w odległości od 6 m do 40 m od krawędzi jezdni dróg, co często uniemożliwia rozbudowę istniejących budynków lub lokowanie np. budynków garażowych przed istniejącymi budynkami. Należałoby zaktualizować zapisy planów dotyczące sytuowania nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z obowiązującym prawem. Należy także poddać analizie wyznaczone ciągi komunikacyjne w zakresie ich przebiegu i szerokości, zgodnie z dzisiejszymi realiami.

W planach został także często określony, w ustaleniach szczegółowych dla terenów, program funkcjonalny dla danego terenu co przy dzisiejszej zmieniającej się koniunkturze, założeniach funkcjonalnych i programowych, niesie za sobą ograniczenia inwestycyjne.

Plany nie zawierają także załączników w postaci rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu w czasie jego wyłożenia oraz rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Zgodnie z powyższym wskazuje się, iż plany miejscowy uchwalone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku, z upływem czasu stały się częściowo nieaktualne, swoją zawartością merytoryczną nie wypełniają wymogów obecnej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz częściowo uległy dezaktualizacji pod względem zapisów przestrzennych, wobec czego wymagają konsekwentnego zastępowania nowymi planami na przestrzeni najbliższych lat.

Sumaryczne podsumowanie aktualności miejscowych planów oraz ich zmian sporządzonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na podobny zakres zapisów zostały przedstawione zbiorczo w poniższej tabeli:

| Wymagany zakres planu zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym | Informacja o uwzględnieniu (+) lub nieuwzględnieniu (-) w zapisach miejscowego planu |
|--|---|
| przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania | + |
| zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego | +/- |
| zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu | +/- |
| zasady kształtowania krajobrazu | - |
| zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej | - |
| wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych | - |
| zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu | +/- |

| | |
|--|-----|
| do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów | |
| granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa | - |
| szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym | - |
| szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy | +/- |
| zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej | +/- |
| sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów | - |
| stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 | + |

- **sporządzone plany w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano na przykładzie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Jagiellońskie I w Dęblinie uchwalonego Uchwałą Nr XLIX/311/2005 Rady Miasta Dęblin z dnia 30 grudnia 2005 r.**

Ustalenia planów sporządzonych w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie obejmują wszystkich obligatoryjnych ustaleń zgodnie z art.15 pkt.2 obowiązującej ustawy. Funkcjonuje zasada: im plan jest starszy, tym wykazuje więcej braków w stosunku do obowiązującej ustawy po nowelizacjach.

W jednym z najstarszych planów sporządzonych w trybie obowiązującej ustawy wyznaczone są elementy, które w chwili obecnej są regulowane przepisami odrębnymi. Są to m. in zapisy dotyczące podziału terenów, w tym ustalenie linii podziału wewnętrznego terenów – ściśle określone i orientacyjne, minimalne szerokości frontu działki oraz ustalenia odnoszące się do ogrodzeń i sytuowania reklam.

Niedopuszczalnym jest następujący zapis (taki jak w planach sporządzonych w trybie ustawy z 1994 r.): „*Tereny przeznaczone w planie na inwestycje celu publicznego mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy lub inny tymczasowy ustalony przez władze miasta pod warunkami...*” lub wskazywanie konkretnych działań i programów np.: „*2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych 1) ustala się skanalizowanie całego obszaru osiedla siecią kanałów przewodowych podziemnych w technologii podciśnieniowej zgodnie z programem opracowanym przez ISA Polska sp. z o.o. w Warszawie w 2003 r.;...*”

Podobnie jak w przypadku planów sporządzonych w trybie ustawy z 1994 r., należy ponownie w pierwszych planach zgodnych z ustawą z 2003 roku przeanalizować układy komunikacyjne oraz szerokości projektowanych dróg.

W ustaleniach szczegółowych zamiast maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy podana jest wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki. Brak jest ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (jego kształtowania), zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Większość miejscowych planów obowiązujących na terenie miasta nie ma opracowanego uzasadnienia zgodnego z art. 15 ustęp 1:

„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.”

Poszczególne plany w sposób adekwatny do daty uchwalenia wykazują braki w obligatoryjnych zapisach. Tylko plany uchwalone w 2017 roku regulują zapisy dotyczące miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji.

Reasumując, aktualizacji w pierwszej kolejności powinny zostać poddane miejscowe plany sporządzone zgodnie z ustawą z 1994 r., ze względu na rozbieżność z obowiązującymi przepisami ustawy z 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz plany do których złożono najwięcej wniosków o zmianę w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Braki w planie miejscowym określone w kategorii ustaleń ze względu na podstawę prawną sporządzania danego planu nie mogą być podstawą do stwierdzenia nieważności i nieaktualności planu miejscowego.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 2008 rokiem charakteryzują się także brakiem sporządzonej prognozy oddziaływania na środowisko do miejscowego planu.

W/w opracowanie zostało wprowadzone ustawą 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 (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.). Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko określa m. in.:

- w art. 46-50 – dokumenty wymagające przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;
- w art. 51-53 – zakres prognozy oddziaływania na środowisko;
- w art. 54-58 – opiniowanie, udział społeczeństwa i przyjęcie dokumentu.

Zgodnie z powyższymi zmianami przepisów oraz licznych nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku oraz znacznej ilości wniosków o zmiany przeznaczenia terenów w obowiązujący planach, zasadnym jest przystąpienie do sporządzania miejscowych planów dla obszaru gminy, tam gdzie obowiązują plany sporządzone przed wprowadzeniem w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. oraz planów obowiązujących z licznymi złożonymi wnioskami o zmianę przeznaczenia terenu w obowiązujących planach.

Obowiązujące plany miejscowe na terenie miasta uznaje się za aktualne pod względem merytorycznym, do czasu opracowania nowych, zgodnych z obowiązującym studium oraz złożonymi wnioskami.

2.2. Ocena zgodności miejscowych planów z przepisami odrębnymi

Zmieniające się przepisy odrębne nie mogą wpływać na aktualność planów miejscowych. W związku z powyższym w tekstach planów pojawiają się zapisy odnoszące się ogólnie do danej problematyki, bez powoływania się na konkretne ustawy czy rozporządzenia. W przypadkach zmian w przepisach odrębnych plany miejscowe nie tracą ważności.

Nieaktualność miejscowych planów dotyczy sytuacji, w których w obszarze objętym obowiązującym planem zlokalizowane są tereny, których zasady zagospodarowania określone są przez przepisy odrębne, a zasady te są niezgodne z ustaleniami zawartymi w planach. Taka sytuacja może dotyczyć występowania na terenie miasta obszarów takich jak:

- udokumentowane tereny zagrożenia powodzią,
- obszary objęte ochroną przyrody,
- obszary objęte ochroną konserwatorską.

IV. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W NAWIĄZANIU DO USTALEŃ STUDIUM

Kolejność oraz czas sporządzenia zmian w obowiązujących dokumentach planistycznych oraz sporządzenie nowych planów miejscowych powinno być uzależnione od możliwości finansowych miasta.

Proponuje się sukcesywne sporządzanie oraz aktualizację obowiązujących planów, zgodnie z zapisami studium.

Wskazane jest objęcie planami całego miasta, z wyłączeniem terenów leśnych oraz terenów zamkniętych (co wynika z przepisów odrębnych). Miejscowym planem należy także objąć tereny obejmujące obszar wskazany w obowiązującym studium do lokalizacji projektowanego cmentarza komunalnego.

Poniżej określono postulowaną kolejność sporządzania miejscowych planów, uwarunkowaną przepisami odrębnymi, uwzględniając jednocześnie wyniki analizy z poprzedzających rozdziałów tj. wnioski o zmianę przeznaczenia, wnioski o wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz dynamikę zmian w zagospodarowaniu, a także uwarunkowania sprzyjające rozwojowi.

Proponuje się, w pierwszej kolejności, opracowywanie nowych planów dla następujących terenów:

1. Terenów bez obowiązujących miejscowych planów a zlokalizowanych pomiędzy obszarami objętymi planami oraz terenów predysponowanych do sporządzenia miejscowych planów na podstawie ilości decyzji o warunkach zabudowy.
2. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla „Masów”.
3. Terenów objętych granicami obowiązującego planu, przyjętego Uchwałą Nr XLI/250/2009 Rady Miasta Dęblin z dnia 10 marca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nadatki” w Dęblinie.
4. Terenu przeznaczonego pod lokalizację projektowanego cmentarza komunalnego.
5. Terenów objętych granicami zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin, przyjętego Uchwałą Nr XIX/111/99 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 26 października 1999 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin (obejmując rozszerzenie terenu oraz zapisów ustaleń obowiązującej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru oznaczonego w tekście i na rysunku planu symbolem 266 P,S,B obecnie przeznaczonego pod przemysł, składy i budownictwo).
6. Terenów objętych granicami obowiązującego planu, przyjętego Uchwałą Nr LXIII/436/2002 Rady Miasta w Dęblinie z dnia 10 października 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dęblin-Centrum II – część I.
7. Terenów objętych granicami obowiązującego planu, przyjętego Uchwałą Nr XV/79/2003 Rady Miasta w Dęblinie z dnia 7 lipca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dęblin-Centrum I.
8. Terenów objętych granicami obowiązującego planu, przyjętego Uchwałą Nr LII/354/2001 Rady Miasta w Dęblinie z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin.
9. Pozostałych terenów obejmujących miejscowe plany sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W kolejnych etapach, w zależności od potrzeb oraz możliwości finansowych gminy, należy opracować miejscowe plany dla pozostałych terenów.

Plany sporządzanie w trybie ustawy z 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagają niewielkich zmian wynikających z konieczności dostosowania miejscowych planów do obowiązujących przepisów prawa, które zmieniły się po ich

uchwaleniu.

W związku z powyższym proponuje się także przeprowadzenie aktualizacji obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Poniżej został przedstawiony proponowany harmonogram sporządzania planów. Harmonogram jest orientacyjny i postulowany. Rada Miasta może kształtować i ustalać zakres, datę rozpoczęcia oraz ramy czasowe sporządzania planów.

Plany rozpoczęte do zakończenia w 2019 roku:

1. „Wiślana III” - Uchwała Nr XXXIX/224/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 lutego 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana III w Dęblinie.
2. „Wiślana II” – Uchwała Nr XXXIX/225/2017 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 lutego 2017 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana II w Dęblinie.
3. „Żdzary” – Uchwała Nr XX/130/2016 r. Rady Miasta Dęblin z dnia 25 lutego 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żdzary w Dęblinie.
4. „Michalinów” – Uchwała Nr LVII/320/2014 Rady Miasta Dęblin z dnia 27 marca 2014 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Michalinów w Dęblinie.

Plany proponowane do rozpoczęcia w II półroczu 2018 roku do zakończenia w 2019 - 2020 roku:

1. Tereny bez obowiązujących miejscowych planów a zlokalizowanych pomiędzy obszarami objętymi planami oraz terenów predysponowanych do sporządzenia miejscowych planów na podstawie ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
2. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla „Masów”.
3. Tereny objęte granicami obowiązującego planu, przyjętego Uchwałą Nr XLI/250/2009 Rady Miasta Dęblin z dnia 10 marca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nadatki” w Dęblinie.
4. Terenu przeznaczonego pod lokalizację projektowanego cmentarza komunalnego.
5. Terenów objętych granicami zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin, przyjętego Uchwałą Nr XIX/111/99 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 26 października 1999r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin (obejmując rozszerzenie terenu oraz zapisów ustaleń obowiązującej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru oznaczonego w tekście i na rysunku planu symbolem 266 P,S,B obecnie przeznaczonego pod przemysł, składy i budownictwo).

Plany proponowane do rozpoczęcia w I półroczu 2019 roku do zakończenia w 2020 - 2021 roku

1. Tereny objęte granicami obowiązującego planu, przyjętego Uchwałą Nr LXIII/436/2002 Rady Miasta w Dęblinie z dnia 10 października 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dęblin-Centrum II – część I.
2. Tereny objęte granicami obowiązującego planu, przyjętego Uchwałą Nr XV/79/2003 Rady Miasta w Dęblinie z dnia 7 lipca 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dęblin-Centrum I.
3. Tereny objęte granicami obowiązującego planu, przyjętego Uchwałą Nr LII/354/2001 Rady Miasta w Dęblinie z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin.

Plany proponowane (w zależności od przesłanek i potrzeb oraz decyzji Rady Miasta oraz możliwości finansowych gminy):

1. Pozostałe plany oraz tereny - zgodnie z zapotrzebowaniem.

O kolejności opracowywania planów obok proponowanym w tym zakresie zawartych w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Dęblin wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” decydować mogą także bieżące potrzeby przygotowania terenów dla wprowadzenia nowych inwestycji oraz prowadzenia zaplanowanych procesów rewitalizacji (w tym sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji).

V. PODSUMOWANIE – WYNIKI ANALIZY

Miasto Dęblin ma za zadanie realizować ustawowe zadania władztwa planistycznego.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin”, przyjęte Uchwałą Nr V/23/2015 Rady Miasta Dęblin z dnia 20 lutego 2015 roku.

Obszary objęte studium uwzględniają aktualne uwarunkowania i określają aktualne kierunki rozwoju. W zapisach studium brakuje zagadnień wprowadzonych przez nowe akty prawa obowiązujące po 20 lutym 2015 r., szczególnie związanych ze wzmocnieniem ochrony krajobrazu oraz rewitalizacji. W tych zakresach studium z 2015 roku należy zaktualizować.

Jednakże ze względu na krótki okres obowiązywania studium uznaje się, że większość zagadnień zawartych w/w dokumencie nie straciła na aktualności – w tym kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Głównym zagadnieniem obowiązującego studium wymagającym aktualizacji jest brak opracowanych poniższych punktów:

1. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:
 - d) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - e) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,

f) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,

d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

3. Obszary zdegradowane.

Powyższe zagadnienia można wprowadzić przy ewentualnych punktowych zmianach studium, które mogą być sporządzane ze względu na jednostkowe lub małoobszarowe zmiany kierunków rozwoju przestrzennego.

W związku z powyższym można przyjąć, że obowiązujące „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Dęblin” wymaga aktualizacji, ale nie wymaga aktualizacji w trybie natychmiastowym.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są częściowo nieaktualne i częściowo niezgodne z obowiązującymi przepisami.

Należy przeprowadzić sukcesywną aktualizację planów sporządzonych w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym.

Ze względu na złożoną liczbę wniosków o zmianę planu oraz zmianę przepisów odrębnych należy przystąpić do **aktualizacji następujących miejscowych planów**:

1. Tereny bez obowiązujących miejscowych planów a zlokalizowanych pomiędzy obszarami objętymi planami oraz terenów predysponowanych do sporządzenia miejscowych planów na podstawie ilości wydanych decyzji o warunkach zabudowy.
2. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Osiedla „Masów”.
3. Terenów objętych granicami obowiązującego planu, przyjętego Uchwałą Nr XLI/250/2009 Rady Miasta Dęblin z dnia 10 marca 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Nadatki” w Dęblinie.
4. Terenu przeznaczonego pod lokalizację projektowanego cmentarza komunalnego.
5. Terenów objętych granicami zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin, przyjętego Uchwałą Nr XIX/111/99 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 26 października 1999r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin (obejmując rozszerzenie terenu oraz zapisów ustaleń obowiązującej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru oznaczonego w tekście i na rysunku planu symbolem 266 P,S,B obecnie przeznaczonego pod przemysł, składy i budownictwo).
6. Terenów objętych granicami obowiązującego planu, przyjętego Uchwałą Nr LXIII/436/2002 Rady Miasta w Dęblinie z dnia 10 października 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dęblin-Centrum II – część I.
7. Terenów objętych granicami obowiązującego planu, przyjętego Uchwałą Nr XV/79/2003 Rady Miasta w Dęblinie z dnia 7 lipca 2003 r. w sprawie miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego Dęblin-Centrum I.

8. Terenów objętych granicami obowiązującego planu, przyjętego Uchwałą Nr LII/354/2001 Rady Miasta w Dęblinie z dnia 28 grudnia 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin.
9. Pozostałych terenów obejmujących miejscowe plany sporządzone zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

W zależności od przesłanek i potrzeb oraz decyzji Rady Miasta należy rozpocząć prace nad sporządzaniem planów dla pozostałej części miasta (w tym sporządzenia miejscowego planu rewitalizacji).

Plany miejscowe z punktu widzenia formalnego i przedmiotowego, są najskuteczniejszym narzędziem planistycznym, o decydującym znaczeniu dla zagospodarowania przestrzennego. Plany mają służyć właściwemu kształtowaniu przestrzeni, z tego względu ważne jest, aby gospodarka przestrzenna realizowana była w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W odróżnieniu od procedur ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w trybie decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, plany miejscowe zapewniają pełną koordynację w zakresie prowadzenia gospodarki przestrzennej. Wynika to chociażby z faktu braku ustawowego wymogu zachowania zgodności ustaleń decyzji ze studium, podczas gdy dla planów miejscowych wymóg ten istnieje.

Opracowanie planu miejscowego zgodnego z ustaleniami studium chroni tereny przed niekontrolowanym rozwojem zabudowy odbywającym się na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

Jest to szczególnie istotne dla ochrony terenów cennych przyrodniczo oraz dla pozostawienia na terenie gminy obszarów stanowiących rezerwy terenowe dla strategicznych inwestycji.

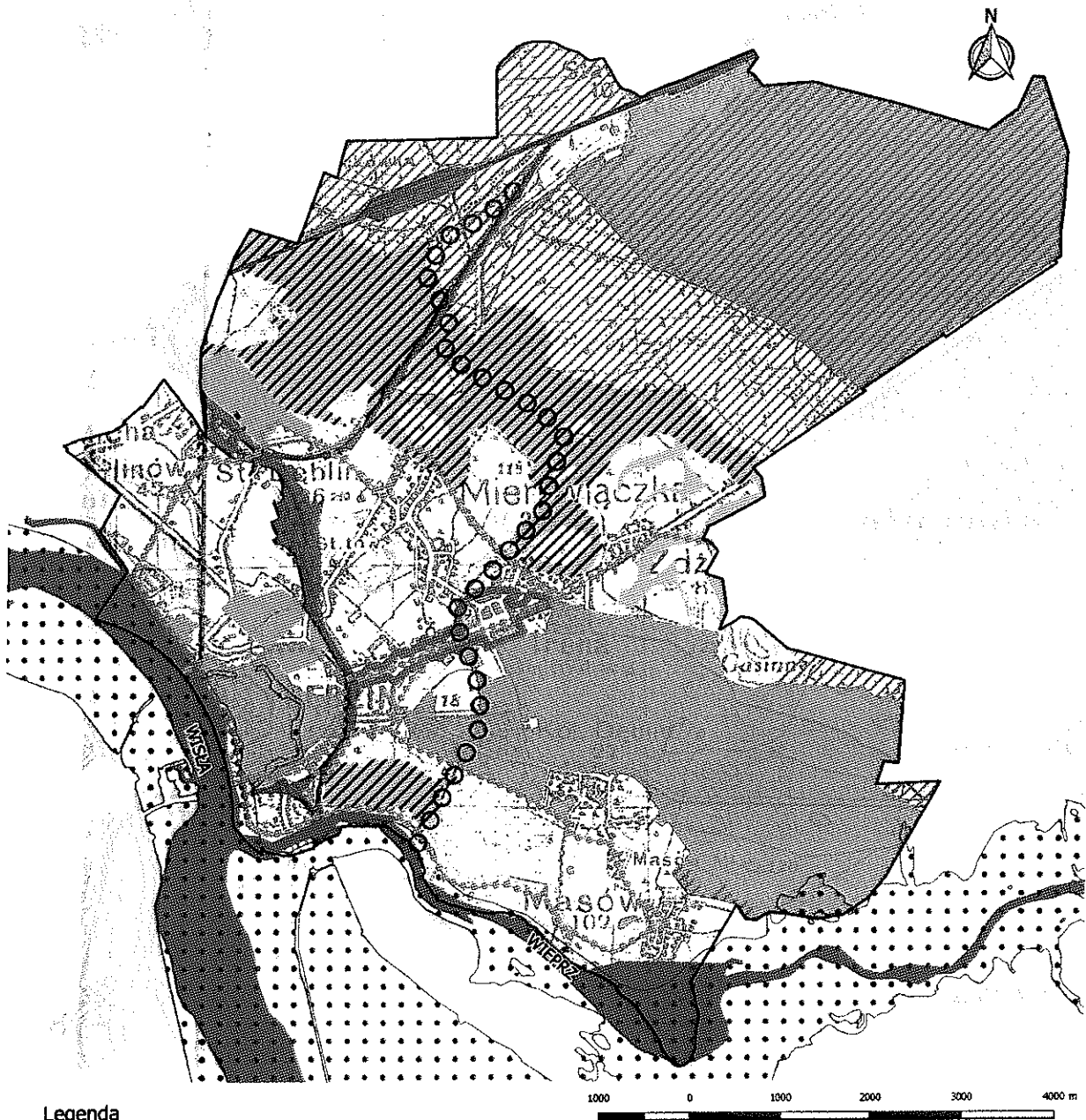
Wytyczne przekształceń funkcjonalno – przestrzennych miasta Dęblin

Po przeprowadzonej analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Dęblin wraz z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zauważono, że w celu poprawy jakości życia mieszkańców i struktury funkcjonalno – przestrzennej miasta Dęblin należy dokonać następujące działania:

1. Stworzenie powiązań regionalnych z zakresu ruchu turystycznego pomiędzy miastem Dęblin, Kazimierzem, Nałęczowem a Puławami.
2. Wprowadzenie przemyślanej strategii związanej z wizją dla miasta, która przyczyni się do poprawy wizerunku miasta.
3. Stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości gospodarczej i inwestowania poprzez wytypowanie w tym celu stref funkcjonalnych.
4. Kontynuacja rehabilitacji tkanki historycznej miasta, stworzenie funkcji społecznych, socjalnych i publicznych w strefie centralnej. W tym celu należy dokonać analizy stanu istniejącego struktury funkcjonalno – przestrzennej. Dokonana diagnoza pozwoli na stworzenie wytycznych do przekształceń strefy centralnej miasta.

5. Zagospodarowanie i uporządkowanie terenu w dolinie rzek: Wisły, Wieprza i Irenki stosownie do rozwoju funkcji turystycznej, rekreacyjnej i wypoczynkowej. Utworzenie turystyki wodnej np.: żegluga turystyczna, przystań.
6. Utworzenie zalewu nad rzeką Wieprz, który przyczyni się do poprawy usług z zakresu rekreacji i wypoczynku (plaża miejska, ośrodki wypoczynkowe, turystyka wodna itp.).
7. Utworzenie ciągu ścieżek pieszo – rowerowych oraz bulwarów nad Wisłą.
8. W celu prawidłowego i harmonijnego rozwoju funkcjonalno – przestrzennego należy wprowadzić zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenach cennych przyrodniczo w celu zakazu zabudowy zgodnie z rysunkiem nr 9.

WYTYCZNE PRZEKSZTAŁCEŃ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNICH MIASTA DĘBLIN



Legenda

- Granica miasta Dęblin
- Lasy Państwowe
- Ciągi ekologiczne (korytarze napowietrzające)
- Zbiornik wodny
- Wody powierzchniowe
- Tereny zamknięte MON
- Tereny zamknięte PKP
- Gleby organiczne
- Tereny predysponowane do ograniczenia zabudowy ze względu na ochronę cennych gleb
- Obszary predysponowane do rehabilitacji tkanki historycznej miasta
- Tereny do objęcia MPZP
- Tereny zalewowe
- Bulwary nad Wisłą
- Ciągi pieszo-rowerowe

| | | |
|---|--|-----------------------------------|
| AMS CONCEPT 25-430 (ul. ul. Ry. M. Jankowskiego 544) | | AMS CONCEPT www.amsconcept.com |
| WYTYCZNE PRZEKSZTAŁCEŃ FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNICH MIASTA DĘBLIN | | |
| Dokumenty Miasto Dęblin ul. Ry. M. Jankowskiego 544 | | |
| Opis projektu: Wytyczne przekształceń funkcjonalno-przestrzennych miasta Dęblin | | 1:5000 |
| Data: 2014 r. | | AMS |

Rysunek nr 9. Wytyczne przekształceń funkcjonalno-przestrzennych miasta Dęblin.

