PROJEKT

URZĄD MIASTA DĘBLIN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ŻDŻARY W DĘBLINIE

Październik 2020 r.

Akceptuję
22.10.2020 r.
BURMISTRZ MIASTA
mgr Beata Siedlecka

UCHWAŁA NR .....
RADY MIASTA DĘBLIN
z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żdżary w Dęblinie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 713) oraz art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 293 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIX/130/2016 Rady Miasta Dęblin z dnia 25 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żdżary w Dęblinie, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin przyjętego uchwałą nr V/23/2015 Rady Miasta Dęblin z dnia 20 lutego 2015 r.

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Żdżary w Dęblinie, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr XXXIX/130/2016 Rady Miasta Dęblin z dnia 26 lutego 2016 r.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:
1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

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

8) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
9) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem lub działką budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem;
10) zabudowie usługowej o charakterze gospodarczym – należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji usługowej, produkcyjnej lub przetwórczej, składowej, magazynowej, w tym centrów logistycznych oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na potrzeby obsługi w/w funkcji.

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

§ 3.1. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów - obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
15) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

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

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) oznaczenia porządkowe terenów oraz symbole literowe przeznaczenia terenu;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska Dęblin;
6) strefa ograniczonej zabudowy od drogi krajowej nr 48;
7) wymiary w metrach.

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

§ 5. 1.Określa się dla każdego terenu oznaczenie porządkowe składające się z numeru oraz symbolu literowego, przy czym:
1) numer to cyfra arabska określająca kolejny teren;
2) symbol literowy to oznaczenie na rysunku planu przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące symbole literowe:
1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej albo usługowej;
3) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
4) WS – tereny wód śródlądowych;

5) R – tereny rolnicze;
6) UG – tereny zabudowy usługowej o charakterze gospodarczym;
7) KDW - tereny dróg wewnętrznych;
8) KD-GP – droga krajowa nr 48 klasy głównej ruchu przyśpieszonego;
9) KD-Z – droga klasy zbiorczej;
10) KD-L – droga klasy lokalnej;
11) KD-D – droga klasy dojazdowej;

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:

1) KD-GP, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW, ZN, R przeznaczenie podstawowe określa się w odniesieniu do terenu;
2) MN, MN/U, UG przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się, jako powierzchnię użytkową zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie zabudowy:
   a) ustala się zachowanie i realizację zabudowy:
      - zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
      - w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
      - zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy,
   b) dopuszcza się zachowanie i nadbudowę istniejących budynków wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy ustala się sytuowanie zabudowy w ramach wyznaczonych linii na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni, dźwigów osobowych (wind) oraz elementów termomodernizacji;
3) zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w pkt 2 poza granicę obszaru objętego planem;
4) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio w granicy z sąsiednią działką budowlaną.
5) wyznacza się na rysunku planu strefę ograniczonej zabudowy od drogi krajowej nr 48, w ramach której zakazuje się lokalizacji i realizacji obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi - ustawą o drogach publicznych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
   a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) dróg publicznych,
   c) urządzeń łączności publicznej,
   przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
3) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków określonych w § 11 ust.3.

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

1) ustala się kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
2) ustala się minimalną powierzchnię działki:
   a) dla terenów MN, MN/U nie mniejszą niż 800 m^2;
   b) dla terenów UG, nie mniejszą niż 2000 m^2;
3) ustala się minimalną szerokość frontu działki:
   a) dla terenów MN, MN/U nie mniejszą niż 16,0m;
   b) dla terenów UG, nie mniejszą niż 30,0m;
4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej;
5) dla terenów oznaczonych symbolem R, WS i ZN nie określa się warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

1) zakazuje się dla całego obszaru planu:
   a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
   b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów;
2) ze względu na położenie w strefie oddziaływania lotniska nakazuje się w nowo projektowanych budynkach, a także przy rozbudowie istniejących, należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów zgodnie z przepisami odrębnymi;
3) wskazuje się na rysunku planu granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego;
4) ustala się ochronę przed uciążliwościami hałasowymi i drganiami związanymi z ruchem kołowym dla zabudowy zlokalizowanej na działkach przylegających bezpośrednio do terenu 1.KD-GP drogi krajowej nr 48 klasy głównej ruchu przyśpieszonego zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności poprzez zastosowanie:
   a) rozwiązań konstrukcyjno–budowlanych zapewniających dotrzymanie standardów ochrony przed hałasem i drganiami,
   b) przegród o wysokiej izolacyjności akustycznej w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
5) należy zapewnić standard akustyczny w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
   a) dla terenów oznaczonych symbolem MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) MN/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
   c) dla terenów ZN jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;

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

1) W zakresie układu drogowo-ulicznego ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowi:
   a) droga krajowa nr 48 klasy głównej ruchu przyśpieszonego – 1.KD-GP
   b) droga klasy zbiorczej – 1.KD-Z;
   c) droga klasy lokalne j– 1.KD-L;

d) drogi klasy dojazdowej: 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D;

2) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych ustala się:
   a) realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty;
   b) minimalną liczbę miejsc do parkowania wg wskaźników:
      - dla zabudowy jednorodzinnej 2 miejsc postojowych na parkingu lub w garażu/1 mieszkanie, dom lub segment,
      - dla obiektów administracji i biur minimum 25 miejsc postojowych/1 000 m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla handlu i usług minimum 30 miejsc postojowych/1 000m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla wielkoprzestrzennych obiektów handlowo – usługowych (powyżej 2 000 m^2 powierzchni użytkowej) minimum 50 miejsc postojowych/ 1 000m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla gastronomii minimum 20 miejsc/100 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 4 – 10 m^2 sali konsumpcyjnej,
      - dla przychodni zdrowia minimum 10 miejsc postojowych/1 000 m^2 powierzchni użytkowej lub 1-2 miejsca postojowe/1 gabinet lekarski,
      - dla szkół minimum 30 miejsc postojowych/100 zatrudnionych,
      - dla obiektów sportu i rekreacji 5 – 30 miejsc postojowych/100 użytkowników jednocześnie,
      - dla hoteli i pensjonatów minimum 35 miejsc postojowych/100 łóżek lub 1 miejsce postojowe/1 pokój,
      - dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 20 miejsc postojowych/100 zatrudnionych,
      - dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych/1 000m^2 powierzchni użytkowej,
      - dla magazynów, placów magazynowych, składów, placów wystawowych i targowych minimum 8 miejsc postojowych/1 000m^2 powierzchni użytkowej lub 30 miejsc postojowych/100 osób zatrudnionych,
      - dla stacji obsługi pojazdów minimum 4 miejsca postojowe/stanowisko naprawcze,
   c) realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

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

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

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

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

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych:
   a) w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do gruntu, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem ustaleń lit. b,
   b) dla terenów 1.UG i 27.UG pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha do sieci kanalizacyjnej po ich podczyszczeniu, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
2) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
2) urządzeń kogeneracyjnych lub,
3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej mocy dopuszczalnej dla mikroinstalacji określonej w ust.1 pkt 5;

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia z istniejących lub projektowanych gazociągów;
2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 2 i 3.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
1) ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych:
   a) sieci kablowych lub,
   b) sieci bezprzewodowych wraz z urządzeniami telekomunikacyjnymi, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej, przy czym maksymalna wysokość nie może przekroczyć 50,0m;

   zgodnie z przepisami odrębnymi
2) obowiązuje nakaz sytuowanie wszelkich urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, w takich miejscach lub na takiej wysokości, by zasięg promieniowania elektromagnetycznego przekraczający dopuszczalny poziom, wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludzi.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi należy zapewnić miejsca, przeznaczone do gromadzenia czasowego odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku.

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

§ 13. 1. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla:
1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: MN, MN/U, UG - 30%;
2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: ZN, R, KD-GP, KD-Z, KD-L, KD-D, KDW – 0,01%.

§ 14. 1. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego
1) o znaczeniu lokalnym, w ramach obszaru planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD-Z, KD-L, KD-D;
2) o znaczeniu ponadlokalnym, w ramach obszaru planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD-GP.

§ 15. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że na obszarze planu drogi publiczne oznaczone symbolami KD-GP, KD-Z, KD-L, KD-D są terenami ogólnodostępnymi o funkcji publicznej, dla których obowiązują zasady projektowania uniwersalnego.

§ 16. Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych,
1) ustala się stosowanie stonowanej pastelowej kolorystyki dla elewacji budynków, dachów;
2) ustalenie w pkt. 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych:
   a) dla materiałów elewacyjnych w szczególności drewna, cegły, kamienia, szkła,
   b) dla pokryć dachowych w szczególności dachówek, łupków, gontów, wiór, strzech.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ 17. Dla terenów 2.MN, 3.MN, 4.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 25.MN, 26.MN:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się realizację zabudowy:
   a) w formie budynków wolnostojących lub segmentów w zabudowie bliźniaczej na terenach 3.MN, 4.MN, 8.MN, 9.MN, 19.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 25.MN, 26.MN,
   b) w formie budynków wolnostojących na terenach 4.MN, 10.MN;
   c) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1,2 i 3,
   d) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
2) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
   a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z ustaleniami pkt 4;

3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy usługowej z prawem do rozbudowy i nadbudowy, zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;

4) dopuszcza się realizacje jednego wolnostojącego budynku o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejących lub nowo realizowanych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego, na każdej działce budowlanej;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;

2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8 dla działki budowlanej;

3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 10,0 m,

b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5,0;

4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;

5) ustala się maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 40%;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m²;

7) ustala się geometrię dachu:

a) dla budynków określonych w ust.1 dachy dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób,

b) dla budynków określonych w ust.2 pkt 4 dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg: 1.KD-Z, 1.KD-L, 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D zgodnie z rysunkiem planu oraz dróg wewnętrznych 1.KDW, 2.KDW;

2) dopuszcza się obsługę do czasu realizacji pełnego układu drogowego z istniejącej drogi 1.KD-GP na obecnych zasadach i obecnej organizacji ruchu;

3) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych obowiązują przepisy §10 pkt 2.

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

§ 18. Dla terenów 18.MN/U, 23.MN/U:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa usługowa.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się realizację zabudowy:

a) w formie budynków wolnostojących lub segmentów w zabudowie bliźniaczej,

b) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1, 2 i 3,

c) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;

2) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:

a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) budynków gospodarczych i garaży, zgodnie z ustaleniami pkt 3;

3) dopuszcza się realizacje dwóch wolnostojących budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej, nawiązującego materiałem wykończenia oraz kolorystyką ścian i pokrycia dachowego do istniejących lub nowo realizowanych budynków z zakresu przeznaczenia podstawowego, na każdej działce budowlanej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;
2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,8 dla działki budowlanej;
3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
   a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 10,0m,
   b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5,0m;
4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 30%;
5) ustala się maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 40%;
6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 800 m²;
7) ustala się geometrię dachu:
   a) dla budynków określonych w ust.1 dachy płaskie o nachyleniu do 12°, dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób,
   b) dla budynków określonych w ust.2 pkt 3 dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe o pochyleniu połaci w przedziale od 30° do 45°.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
1) ustala się obsługę komunikacyjną:
   a) dla terenu 18.MN/U od drogi 1.KD-Z oraz drogi wewnętrznej 1.KDW,
   b) dla terenu 23.MN/U od drogi 4.KD-D poprzez drogę wewnętrzną 2.KDW;
2) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych obowiązują przepisy §10 pkt 2.

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

§ 19. Dla terenów 1.UG, 27.UG:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe:
1) usługi;
2) produkcja nieuciążliwa;
3) składy i magazyny;
4) centra logistyczne.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się realizację zabudowy zgodnie z:
   a) wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1, 2 i 3,
   b) parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;
2) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy:
   a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
   b) budynków gospodarczych i garaży;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;
2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej;
3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m,
4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 20%;
5) ustala się maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
7) ustala się geometrię dachu - dachy płaskie o nachyleniu do 12°, dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
1) ustala się obsługę komunikacyjną:
   a) dla terenu 1.UG od drogi 1.KD-L,
   b) dla terenu 27.UG od drogi 5.KD-D;

2) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych obowiązują przepisy § 10 pkt 2.

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

§ 20. Dla terenów 6.ZN, 7.ZN, 14.ZN, 15.ZN, 17.ZN:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej,
2) przeznaczenia dopuszczalne:
   a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
   b) sport i rekreacja.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się zagospodarowanie jako zieleń naturalną, w szczególności łąki, pastwiska, nieużytki, zakrzaczenia, tereny podmokłe;
2) zakazuje się realizacji nowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 3;
3) dopuszcza się realizację:
   a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym terenie zgodnie z ust. 3,
   b) dróg dla rowerów oraz powiązań pieszych w formie ścieżek z zastosowaniem powierzchni hydrologicznie czynnej,
   c) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności: placów zabaw, boisk sportowych o trawiastej nawierzchni, siłowni terenowych, placów do gier terenowych, miejsc piknikowych.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,5;
3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 5,0 m;
4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;
5) ustala się realizację dachów o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° włącznie;

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną od dróg 1.KD-Z, 1.KD-L, 2,KD-D, 3.KD-D zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 21. Dla terenów 12.WS, 16.WS, 24.WS:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) ustala się zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych, w szczególności cieków naturalnych, kanałów i rowów dla których:
   a) ustala się zachowanie drożności,
   b) zakaz przykrywania, za wyjątkiem:
      - obiektów i urządzeń drogowych lub wodnych,
      - kładek przeznaczonych dla ruchu pieszego lub pieszo-rowerowych,
   c) dopuszcza się rekultywację i rewitalizację terenów;
2) dopuszcza się zagospodarowanie w ramach terenów zielenią naturalną;
3) dopuszcza się aby teren był wspólnie zagospodarowany z terenami przyległymi oznaczonymi symbolem ZN, w szczególności w ramach realizacji funkcji rekreacjno-sportowych.

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

§ 22. Dla terenów rolniczych bez prawa zabudowy 5.R, 11.R

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze, w szczególności rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz tereny gruntów rolnych: użytki

rolne, stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie na potrzeby rolnictwa, torfowiska lub oczka wodne;

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy, jako tereny gruntów rolnych – gleb organicznych;
2) ustala się ochronę gleb organicznych poprzez zakaz realizacji zabudowy z uwzględnieniem ustaleń pkt 4;
3) ustala się zachowanie istniejących i dopuszcza wprowadzanie nowych pasów zadrzewień śródpolnych;
4) dopuszcza się realizację dróg, w szczególności dojazdów do gruntów rolnych.

3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenów od dróg 1.KD-L, 1.KD-D, 3.KD-D zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 23. Dla terenów 1.KDW, 2.KDW:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
2) dla terenu 2.KDW ustala się zakończenie drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,0m x 12,0m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 24. Dla terenu 1.KD-GP:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - droga krajowa nr 48 klasy głównej ruchu przyśpieszonego.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 22,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
2) ustala się powiązania poprzez skrzyżowanie drogi 1.KD-GP z drogą 1.KD-Z;
3) dopuszcza się powiązanie z istniejącą drogą 4.KD-D i projektowaną 5.KD-D;
4) dopuszcza się zachowanie istniejącej drogi dla rowerów.

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

§ 25. Dla terenu 1.KD-Z:

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 11,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
2) ustala się powiązania poprzez skrzyżowanie drogi 1.KD-Z z drogą 1.KD-L;
3) powiązanie drogi 1.KD-Z z drogą 1.KD-GP zgodnie z § 24 pkt 2;
4) ustala się realizację drogi dla rowerów.

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

§ 26. Dla terenu 1.KD-L:

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 11,0 m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
2) ustala się powiązania poprzez skrzyżowanie drogi 1.KD-L z drogami 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D;
3) powiązanie drogi 1.KD-L z drogą 1.KD-Z zgodnie z § 20 pkt 2.

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

§ 27. Dla terenów 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi klasy dojazdowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania dróg dojazdowych KD-D z drogami dojazdowymi KD-D;
3) powiązanie dróg dojazdowych z drogą 1.KD-L zgodnie z § 21 pkt 2.

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

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 28. Na obszarze objętym niniejszym planem traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Żdżary I w Dęblinie, zatwierdzony Uchwałą Nr VI/20/2007 Rady Miasta Dęblin z dnia z dnia 30 stycznia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Lubel. z 2007 r. Nr 66, poz. 1404).

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dęblin.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Dęblin

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA DĘBLIN
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Żdżary w Dęblinie

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana II w Dęblinie były prowadzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 293 ze zm.) Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej przez Radę Miasta Dęblin uchwały Nr XXXIX/130/2016 z 25 lutego 2016 r sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żdżary w Dęblinie.

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

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

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

Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania

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

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

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

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

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

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

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

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

a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych oraz prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów;

W procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Żdżary w Dęblinie, Burmistrz Miasta Dęblin dnia 12 czerwca 2019 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Żdżary w Dęblinie i możliwości składania wniosków do planu do dnia 8 lipca 2019 r. W ustalonym terminie wpłynęło 10 wniosków (2 od osób fizycznych, pozostałe od instytucji), które zostały rozpatrzone w trakcie prac nad projektem planu.

Burmistrz Miasta Dęblin dnia 22 lipca 2020 r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia, od dnia 31 lipca 2020 r. do dnia 28 sierpnia 2020 r., przeprowadzono dyskusję publiczną w dniu 17 sierpnia 2020, z udziałem przedstawicieli miasta oraz mieszkańców i zainteresowanych stron.

Do dnia 15 września 2020 r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

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

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

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

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

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

Opracowanie planu miejscowego jest zgodne z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin zatwierdzonej przez Radę Miasta Dęblin uchwałą nr LXVIII/366/2018 z dnia 28 września 2018 r.

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

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ŻDŻARY W DĘBLINIE

SKALA 1:1 000

Załącznik nr 1 do Uchwały nr ..... Rady Miasta Dęblin z dnia .....

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Żdżary w Dęblinie

skala rysunku 1:1 000

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin przyjętego uchwałą nr V/23/2015 Rady Miasta Dęblin z dnia 20 lutego 2015 r.

Kierunki zmian w przeznaczeniu terenu - tereny funkcjonalne

Strukturę obszaru objętego planem

Obszar objęty planem

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej

Tereny zieleni nieurządzonej

Tereny wód śródlądowych

Tereny rolnicze

Tereny zabudowy usługowej o charakterze gospodarczym

Tereny dróg samochodowych

Drogi krajowe nr 48 i sieć głównej ruchu przyśpieszonego

Drogi sieci zbiorczej

Drogi sieci lokalnej

Drogi sieci dojazdowej

Elementy informacyjne

Legenda

Obowiązujące ustalenia planu

granica obszaru objętego planem

linia ograniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

20.MN

oznaczenie poszczególnych terenów oraz symbole literowe przeznaczenia terenu

nieprzekraczalna linia zabudowy

powierzchnia ograniczająca wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska Dęblin

strefa ograniczonej zabudowy od drogi krajowej nr 48

wymiary w metrach

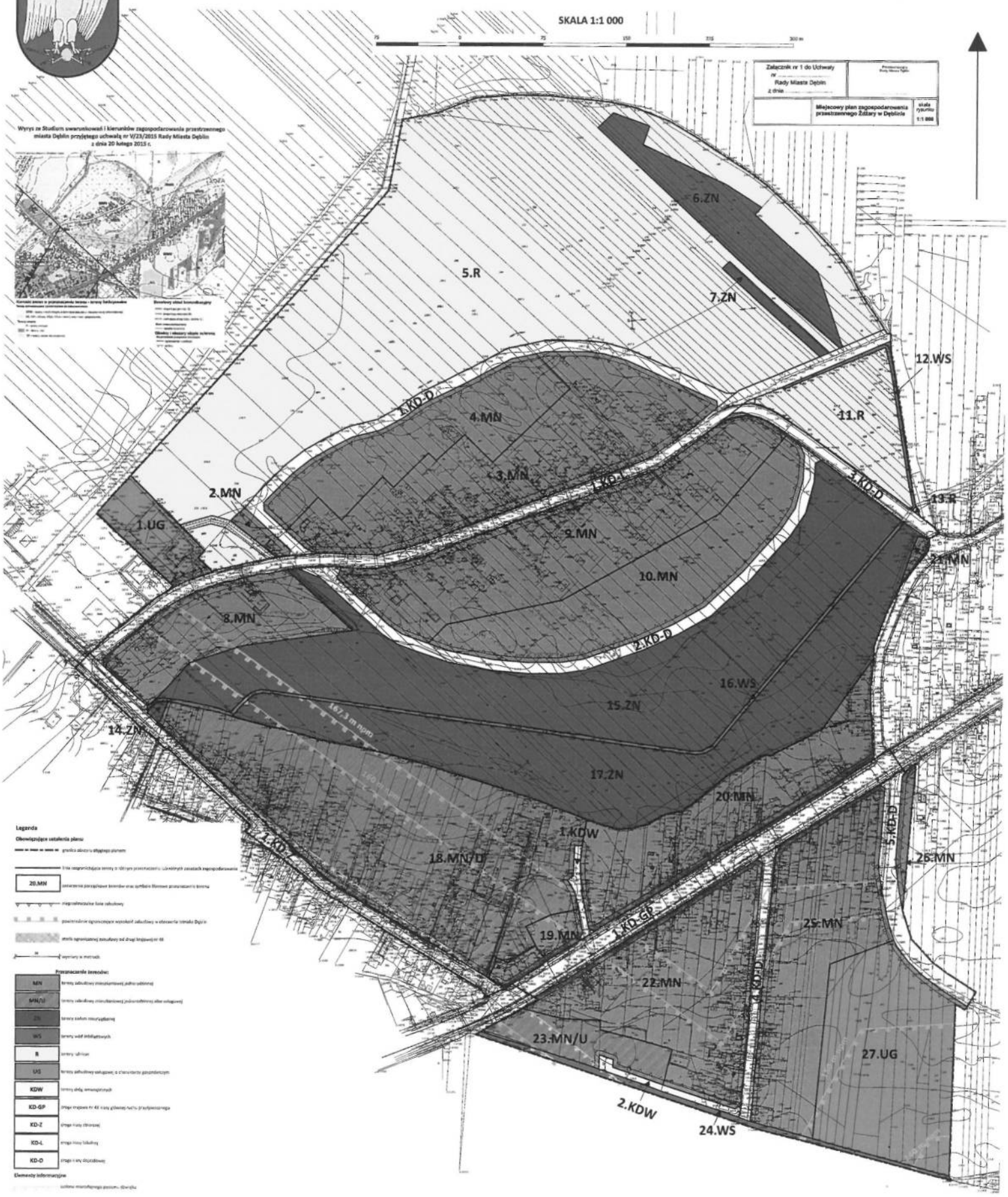
Przeznaczenie terenów:

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN/U	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej
ZN	tereny zieleni nieurządzonej
WS	tereny wód śródlądowych
R	tereny rolnicze
UG	tereny zabudowy usługowej o charakterze gospodarczym
KDW	tereny dróg wewnętrznych
KD-GP	drogi krajowe nr 48 i sieć głównej ruchu przyśpieszonego
KD-Z	drogi sieci zbiorczej
KD-L	drogi sieci lokalnej
KD-D	drogi sieci dojazdowej

Elementy informacyjne

rzędna nieniwelującego poziomu obwodnicy

granica obszarów, na których wystąpienie powodzi jest rzadkie - wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)



Załącznik nr 2
Do uchwały Nr.....
Rady Miasta Dęblin
z dnia .....

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żdżary w Dęblinie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 293 ze zm.), Rada Miasta Dęblin rozstrzyga co następuje:

1. Przedmiotowy projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 31 lipca 2020 r. do 28 sierpnia 2020 r. W dniu 17 sierpnia 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020, poz. 293 ze zm.), uwagi były przyjmowane do 15 września 2020 r.
3. W ustawowym terminie żadna uwaga nie wpłynęła.
4. W zawiązku z powyższym Rada Miasta w Dęblinie nie podejmuje przedmiotowego rozstrzygnięcia.

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

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

1. Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie.

Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Żdżary w Dęblinie, obejmuje swym zasięgiem fragment miasta o łącznej powierzchni ok. 50 ha i położony jest we wschodniej części miasta, w rejonie ulic: Kockiej, Staromiejskiej i Partyzantów.

Celem prac związanych ze sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest wyznaczenie terenów przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, wskazanie terenów inwestycyjnych dla zabudowy usługowej, a także wytyczenie układu drogowego.
Zadaniem opracowywanego projektu planu, jest ustalenie przeznaczenia terenu, zasad i sposobu zagospodarowania oraz określenie parametrów zabudowy i możliwości inwestycyjnych na analizowanym terenie.

W ramach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, na obszarze planu przewidziana jest budowa 3 odcinków dróg oraz sieci wodociągowo-kanalizacyjnej. Zakłada się, że koszt realizacji układu drogowego może wynieść około 3,7 mln zł, a koszt budowy sieci wodociągowo-kanalizacyjnej – około 3,4 mln zł.
Przewidziane w planie inwestycje mogą być realizowane przez miejskie jednostki organizacyjne lub inne przedsiębiorstwa (podmioty gospodarcze), realizujące wyżej wymienione zadania.

2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych gminy

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

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

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

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

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

*)Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2017.0.2077 z późn. zm.).