

Projekt

z dnia 5 czerwca 2025 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W DĘBICY**

z dnia 12 czerwca 2025 r.

**w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2024
w rejonie ulicy Ratuszowej w Dębicy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) w związku z Uchwałą Nr LXXXIX/682/2024 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2024 w rejonie ulicy Ratuszowej w Dębicy, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Dębica - 2010, przyjętego uchwałą Nr XLI/320/98 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 16 czerwca 1998 r. z późn. zm., uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 1/2024 w rejonie ulicy Ratuszowej w Dębicy, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna w skali 1:1000 na mapie pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Dębicy, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) obszar szczególnej zabudowy.

2. Pozostałe niewymienione w ust. 1 elementy części graficznej mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w planie, ograniczony na części graficznej liniami rozgraniczającymi;
- 3) **podstawowym przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek budowlanych w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej, poza którą brak jest możliwości sytuowania nowych lub rozbudowywanych budynków (części nadziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych ściany), z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię, z zachowaniem przepisów odrębnych: okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te mogą być wysunięte o 1 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 5) **elewacji eksponowanej** - należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku z wszystkimi znajdującymi się na niej elementami, zwróconą w kierunku drogi lub terenu publicznego;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące w dniu uchwalenia planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

4. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 4. Ustala się następujący symbol dla określenia podstawowego przeznaczenia terenu:

- 1) **1UK** – teren usług kultury i rozrywki,
- 2) **1UZ-UA** – teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz realizacji zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów;
- 2) zabudowę kształtować w dostosowaniu do lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, wkomponowując nowe elementy zagospodarowania w otoczenie, a także uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienie funkcjonalności i estetyki;
- 3) dla istniejącej zabudowy, w terenie oznaczonym symbolem 1UZ-UA, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynków nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 4) budynki użyteczności publicznej oraz zagospodarowanie terenu, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;

1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zachować minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w ustaleniach niniejszej uchwały;
- 1) zakaz realizacji inwestycji, których uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granicę własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym inwestycja będzie realizowana;
- 2) obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
- 3) dla drzew wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na części graficznej:
 - a) nakaz zachowania i pielęgnacji z dopuszczeniem cięć technicznych, sanitarnych, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie usunięcia jedynie w przypadku złego stanu sanitarnego lub zagrożenia dla bezpieczeństwa publicznego, pod warunkiem wykonania nasadzeń zastępczych tożsamy gatunkowo;
- 4) dla drzew liściastych wskazanych do nasadzenia, oznaczonych na części graficznej, ustala się nakaz nasadzeń drzew liściastych w obszarze wskazanym na części graficznej planu.

1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazanych na części graficznej:

1) nakaz zachowania, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych:

- a) gabarytów i bryły budynków,
- b) kształtu i rodzaju pokrycia dachu,
- c) zasad wystroju architektonicznego, detali, materiałów i kolorystyki elewacji,
- d) parametrów, typu detali i materiałów stolarki okiennej i drzwiowej,
- e) historycznej kompozycji obiektów, z dopuszczeniem przekształceń wewnętrznych mających na celu dostosowanie obiektu do współczesnych wymagań i standardów użytkowych;

2) zakaz lokalizacji elementów wyposażenia technicznego (np. klimatyzatory, anteny) na eksponowanych elewacjach.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) **maksymalna wysokość zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;

1) **maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;

2) zachować **nieprzekraczalne linie zabudowy** – zgodnie z częścią graficzną;

3) przyjęcie **wskaźnika miejsc postojowych** (w tym garażowych) w ilości min. 1 stanowisko na 60 m² powierzchni użytkowej usług;

4) miejsca parkingowe realizować jako naziemne;

5) przy realizacji miejsc postojowych powyżej 10 stanowisk należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do obiektów;

6) w zakresie architektury dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dojazd do terenu z dróg publicznych, znajdujących się poza obszarem planu, poprzez istniejące zjazdy bezpośrednio do działek zlokalizowanych bezpośrednio przy nich, poprzez dojazdy i ciągi pieszo-jezdne;
- 1) dojazdy należy wytyczać z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:

- 1) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem;
- 2) ustala się możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu lub rozbiórce oraz urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej a także zmianie przebiegu sieci, lokalizacji nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, miejsc przyłączenia sieci do zasilania, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) ustala się nakaz powiązania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
- 4) ustala się konieczność uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych w zakresie zabudowy oraz zagospodarowania terenów bezpośrednio przylegających do sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) ustala się zasadę lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
- 6) w zakresie **składowania i magazynowania odpadów:**
 - a) ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi i innymi na zasadach obowiązujących na terenie miasta Dębica, z segregacją odpadów u źródeł ich powstawania, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - a) zakaz składowania i przetwarzania odpadów a także zbierania i magazynowania odpadów za wyjątkiem powstałych w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia terenu, przy czym nie dopuszcza się magazynowania odpadów na otwartych powierzchniach,
 - b) obowiązuje zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza,

- c) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami na obszarze planu;

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**

- a) ustala się utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej a także możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno - bytowych, produkcji, usług oraz celów gaśniczych,
- b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę zbiorowej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 90 mm; dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz miejsc przyłączenia sieci do zasilania, a także lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
- c) lokalizacja urządzeń, obiektów i sieci wodociągowej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;

2) w zakresie **gospodarki ściekowej:**

- a) ustala się utrzymanie zbiorczych systemów kanalizacji, odprowadzania i oczyszczania ścieków - średnica kanałów min. $\varnothing$ 250 mm; podłączenie do istniejącej sieci kanalizacyjnej
- b) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i bezpośrednio do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby, a także zakaz lokalizacji wylewisk, zbiorników z substancjami toksycznymi; lokalizacja zbiorników z substancjami ropopochodnymi przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
- c) lokalizacja obiektów, urządzeń i sieci kanalizacyjnej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;

3) w zakresie gospodarki **wodami opadowymi i roztopowymi:**

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez budowę przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż $\varnothing$ 200 mm,
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, w sposób niezagrażający środowisku i terenom sąsiednim,
- c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz:**

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez przyłącza do istniejącego systemu gazowej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,
- b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz (zbiornik propan – butan, butle gazowe),
- c) dla istniejących gazociągów przy ustalaniu lokalizacji inwestycji należy zachować strefy kontrolowane, odległości oraz uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie **infrastruktury energetycznej:**

- a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
- b) możliwość przebudowy istniejących lub budowy nowych stacji transformatorowych SN/nN oraz linii zasilających SN i nN, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,
- c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;

6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**

- a) ogrzewanie projektowanych obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- b) dopuszcza się budowę nowych sieci o minimalnej średnicy DN 20 mm oraz urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci ciepłowniczej ustala się zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć,
- c) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;

7) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej:**

- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
- b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,
- c) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna.

7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy są następujące: przy realizacji inwestycji na obszarze planu należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów budowlanych od tych sieci, w dostosowaniu do ustalonego w planie przeznaczenia terenu zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

§ 6. Wyznacza się teren usług kultury i rozrywki oznaczony na części graficznej symbolem 1UK.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:

- 1) teren usług biurowych i administracji;
- 2) teren zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) budynków magazynowych, gospodarczych oraz garaży,
 - b) wiat oraz zadaszeń,
 - c) miejsc parkingowych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów niewydzielonych oraz dojść.
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65%;
- 2) nadziemna intensywności zabudowy:
 - a) maksymalna: 2,6,
 - b) minimalna – 0,01;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, za wyjątkiem:
 - a) garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 8 m,
 - b) przeszklonych przewiązek w obszarze szczególnej zabudowy – 8 m,
 - c) budynków z dachami płaskimi – 10 m;
- 5) w obszarze szczególnej zabudowy dopuszcza się wyłącznie lokalizacje przeszklonych przewiązek pomiędzy budynkami, dla których powierzchnia przeszklona, wynosi nie mniej niż 65% powierzchni ścian i dachu, liczonej razem;
- 6) liczba kondygnacji nie większa niż 4;

- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
- 8) geometria dachów: płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

§ 7. Wyznacza się teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji oznaczony na części graficznej symbolem 1UZ-UA.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren zieleni urządzonej.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych oraz garaży,
 - b) wiat oraz zadaszeń,
 - c) miejsc parkingowych,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów niewydzielonych oraz dojeżdż.
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 65%;
- 3) nadziemna intensywności zabudowy:
 - a) maksymalna: 2,6,
 - b) minimalna – 0,01;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m, za wyjątkiem: garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 8 m;
- 5) liczba kondygnacji nie większa niż 4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25%;
- 7) geometria dachów: płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°.

§ 8. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której wylicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 9. Traci moc Uchwała Nr L/373/2021 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2018 w rejonie ulic Tadeusza Kościuszki, Recznej i Kosynierów Racławickich w Dębicy, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2022r., poz. 124, w części odnoszącej się do terenów objętych niniejszą uchwałą.

§ 10. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dębicy.

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

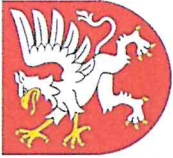
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Dębicy

mgr
inż. Mateusz Cebula

BURMISTRZ
Mateusz Kultrzeba

DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Przestrzennej
Magdalena Lis

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 1/2024 W REJONIE ULICY RATUSZOWEJ W DĘBICY



LEGENDA:

Ustalenia planu:

- granicz obszar objętego planem miejscowym
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1UK - teren usług kultury i rozrywki
- 1UZ-UA - teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji
- obszar szczególnej zabudowy

Oznaczenia informacyjne

- lub wynikające z przepisów odrębnych
- objekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- drzewa wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- drzewa liściaste wskazane do nasadzenia

skala 1:1 000

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 strefa 7

Podkład mapowy w granicy obszaru objętego planem został przygotowany z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, przekazanej przez Państwowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Dębicy
Licencja nr GK.1.6642.1.2499.2024_1803_P



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dębicy, w skali 1:10000



granicz obszar objętego planem miejscowym



UZASADNIENIE

do UCHWAŁY NR ____/____/2025

RADY MIEJSKIEJ W DĘBICY

z dnia _____ 2025 r.

w sprawie uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2024 w rejonie
ulicy Ratuszowej w Dębicy

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.) Burmistrz Miasta Dębicy przedstawia Radzie Miejskiej w Dębicy do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

I. Dane ogólne

Rada Miejska w Dębicy na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 27 kwietnia 2023 roku podjęła uchwałę nr LXXXIX/682/2024 z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2024 w rejonie ulicy Ratuszowej w Dębicy, w granicach określonych na załączniku graficznym do powyższej uchwały.

Teren opracowania planu jest zagospodarowany, a główną funkcją obiektów znajdujących się na tym terenie są obiekty użyteczności publicznej oraz budynki magazynowe służące celom muzealnym. Na terenie opracowania znajduje się Muzeum Regionalne w Dębicy. W części północnej, od strony ulicy Ratuszowej, znajduje się Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej w Dębicy. Muzeum działa na terenie zabudowań wojskowych dawnych koszar, przy ul. Ratuszowej 4. Teren parkowy pomiędzy budynkami stanowi miejsce ekspozycji zewnętrznej zabytkowych pojazdów wojskowych, straży pożarnej i innych obiektów wielkogabarytowych (fragment mostu, kolejka wąskotorowa, i in.) Na terenie parku rosną drzewa objęte ochroną konserwatora przyrody: dęby, jesion. Zarówno budynki jak i drzewa figurują w gminnej ewidencji zabytków

gminy Miasta Dębica. Przez teren przebiegają liczne chodniki i ścieżki komunikacyjne między budynkami i eksponatami zewnętrznymi.

Na terenie, gdzie zaplanowano rozbudowę muzeum znajdują się liczne eksponaty – armaty, czołgi, helikoptery i samoloty, wozy strażackie, stanowiące wystawę stałą, całoroczną oraz wysokie, cenna drzewa, dęby, nie zarejestrowane jako pomniki przyrody ożywionej. Przy wejściu na teren muzeum, zlokalizowany jest pień czarnego dębu.

Na terenie objętym opracowaniem planu znajdują się trzy budynki stanowiące gmach muzeum oraz Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej, połączone siecią ścieżek wyłożonych kostką brukową. Za budynkami magazynowymi znajduje się namiot, który pełni funkcję magazynową.

W krajobrazie dominuje zabudowa usługowa. Przeważają budynki biurowe, usług publicznych i handlu. Dostępność komunikacyjna została zapewniona od ulicy Ratuszowej.

Na terenie objętym niniejszym planem miejscowym nie występują wielkopowierzchniowe formy ochrony przyrody, ani obszary wchodzące w skład europejskiej sieci obszarów objętych ochroną przyrody – Natura 2000. Teren nie znajduje się na terenie głównych zbiorinków wód podziemnych, nie leży w terenie zagrożonym osuwiskami i ruchami mas ziemnych ani na terenie szczególnego zagrożenia powodziowego. Na obszarze opracowania nie występują udokumentowane złoża kopalin, surowce perspektywiczne i prognostyczne, nie wydano również koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż surowców. Na obszarze analizy nie występują formy ochrony zabytków w rozumieniu Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 poz. 1292 z późn. zm.) oraz dobra kultury współczesnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). Nie zidentyfikowano także obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych w rozumieniu Uchwały z dnia 7 marca 1999 roku o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. 2015 poz. 2120), terenów zamkniętych i ich stref ochronnych, obszarów ograniczonego użytkowania, obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

obszarów zdegradowanych i obszarów wymagających rewitalizacji ani stref ochronnych ujęć wód.

Projekt planu miejscowego został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Dębica – 2010, uchwalone uchwałą Nr XLI/320/98 Rady Miejskiej w Dębicy z dn. 16 czerwca 1998 r. (ostatnia zmiana studium Uchwała Nr LXXXIII/606/2023 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 10 listopada 2023 r.), cały analizowany obszar znajduje się w terenach 9U – teren zabudowy usługowej.

II. Procedura opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Miejską w Dębicy w/w uchwały Burmistrzowi Miasta Dębica jako organ sporządzający projekt kolejno:

- 1) ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2024 w rejonie ulicy Ratuszowej w Dębicy, określając sposoby, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
- 2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2024 w rejonie ulicy Ratuszowej w Dębicy, instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko;
- 4) uzyskał opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej;

- 5) wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu oraz prognozy oddziaływania na środowisko do pozostałych instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych;
- 6) w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- 7) ogłosił w prasie miejscowej, w sposób zwyczajowo przyjęty oraz przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń oraz na BIP i stronie internetowej Urzędu Miejskiego o rozpoczęciu konsultacji społecznych,
- 8) przeprowadził konsultacje społeczne oraz wprowadził niezbędne zmiany do projektu planu wynikające tych konsultacji;
- 9) udostępnił na BIP projekt planu wraz z raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych;
- 10) ponownie skierował projekt planu do uzgodnień z Podkarpackim Konserwatorem Zabytków w zakresie zmniejszenia wysokości zabudowy (obniżenie o 1 m); zmiana wprowadzona w uzgodnieniu z inwestorem i WKZ po etapie konsultacji społecznych z uwagi na zmianę stanowiska konserwatorskiego. Mając na uwadze zakres zmiany i fakt, że dokonano ją na wniosek inwestora nie ponowiono czynności konsultacji;
- 11) przedstawił projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami, dokumentacją planistyczną, niniejszym uzasadnieniem oraz raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych do Rady Miejskiej w Dębicy celem uchwalenia.

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 1/2024 w rejonie ulicy Ratuszowej w Dębicy

Na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Dębica, uchwalony uchwałą Nr L/373/2021 z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 1/2018 w rejonie ulic Tadeusza Kościuszki, Rzecznej i Kosynierów Raclawickich w Dębicy.

W obowiązującym planie miejscowym, ustanowiono przeznaczenie terenu oznaczone w części graficznej planu jako 2UP – teren usług publicznych. Ustalenia dla nowego planu miejscowego, tj. terenu Muzeum Regionalnego, dotyczą wyłącznie terenów objętych planem i nie oddziałują na tereny sąsiednie. Charakter planowanych rozwiązań, ich rodzaj i skala, a także zakres oddziaływania wskazują, że wpływ wprowadzanych rozwiązań planistycznych nie będzie miał znaczącego oddziaływania na środowisko. Plan w stosunku do istniejącego zainwestowania dopuszcza jedynie przesunięcie linii zabudowy w kierunku istniejącego budynku muzeum i usytuowanie nowego budynku w odległości ok. 4 metrów oraz połączenie ich szklaną przewiązką oraz korektę linii zabudowy dla budynków magazynowych.

Sporządzając projekt planu przeprowadzono analizę zgodności jego ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dębica. Dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem studium, jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Delimitacja terenów została dokonana przy poszanowaniu wartości określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalone planem zasady zagospodarowania terenów oraz wskaźniki zabudowy mają na celu ochronę terenów przed niekontrolowaną zabudową, niedostosowaną charakterem, funkcją i gabarytami do otoczenia i jego charakteru.

W zakresie architektury i urbanistyki plan wyznacza pewne ramy, które mają ograniczyć negatywny wpływ na krajobraz i zachować ład przestrzenny obszaru. Ustala się w nim zasady dotyczące wysokości zabudowy, geometrii dachów i ich pokrycia oraz gabarytu.

W celu prawidłowego prowadzenia polityki przestrzennej w myśl zrównoważonego rozwoju w ustaleniach planu określono warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dotyczące maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału

powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Opracowanie planu wpłynie na środowisko naturalne, jednak pewne działania i zachowanie równowagi w planowaniu zabudowy może zminimalizować negatywne oddziaływania. Negatywny wpływ na środowisko będą miały przede wszystkim prace budowlane związane z tworzeniem inwestycji. Planowane działania inwestycyjne wpłyną przede wszystkim na krajobraz, szatę roślinną oraz wzrost poziomu hałasu, związany z eksploatacją terenów zabudowanych oraz pracami budowlanymi.

W związku z wejściem w życie ustaleń planu na obszarze opracowania prognozuje się niewielki wzrost emisji zanieczyszczeń do powietrza, wzrost poziomu hałasu, oraz częściową degradację flory oraz gleb.

Celem ustaleń planu jest takie ukształtowanie krajobrazu i przestrzeni, aby uwzględniała ona zarówno istniejące walory przy założeniu jej dobrej funkcjonalności i harmonijnej kompozycji, przy uwzględnieniu wartości ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Przyjęte rozwiązania planistyczne pozwalają na optymalne wykorzystanie przedmiotowego obszaru, a tym samym jego rozwoju, zgodnie z jego predestynacją określoną istniejącymi warunkami i ograniczeniami prawnymi. Przyjęte ustalenia uwzględniają wyniki przeprowadzonych w ramach procedury planistycznej analiz ekonomicznych, środowiskowych (prognoza oddziaływania na środowisko) i społecznych (konsultacje z radnymi i konserwatorem zabytków). Plan uwzględnia także zgłaszane w ramach prac wnioski oraz ograniczenia wynikające z przepisów powszechnie obowiązujących, uwarunkowań terenowych oraz procedury opiniowania i uzgodnień. Niniejszy plan miejscowy uwzględnia również rozwiązania i rekomendacje audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego, który został przyjęty Uchwałą Sejmiku Województwa Podkarpackiego nr XII/218/25 z dnia 31 marca 2025 r. W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzania projektu (akcja informacyjna o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, możliwość składania wniosków, udział w konsultacjach społecznych, możliwość składania uwag),

przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, projekt planu nie prognozuje obciążenia na budżet. Przewiduje się, że planowana budowa i przebudowa infrastruktury technicznej, realizacja zadania w zakresie zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną i oświetlenie, będzie realizowana z budżetu gminy przy wsparciu Muzeum Regionalnego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu uwzględniono:

1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie wskaźników zagospodarowania terenów;
2. potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez wprowadzenie rozwiązań mających na celu uwzględnienie potrzeb społeczeństwa w działaniu na rzecz dalszego rozwoju gminy;
3. walory architektoniczne i krajobrazowe - parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych;
4. wymagania ochrony środowiska, w tym:
 1. gospodarowania wodami – uwzględniono przez nakaz utrzymania zbiorczych systemów kanalizacji, odprowadzania i oczyszczania ścieków, ustalenie minimalnej średnicy kanałów, wprowadzenie zakazu odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i bezpośrednio do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby, zakazu lokalizacji wylewisk, zbiorników z substancjami toksycznymi oraz zakazu odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
 2. ochrony gruntów rolnych i leśnych – nie dotyczy,
 3. ochrony złóż kopalin - na terenie objętym planem miejscowym nie występują udokumentowane złoża kopalin, surowce perspektywiczne

i prognostyczne, nie wydano również koncesji na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż surowców,

4. zmniejszania podatności na zmiany klimatu – plan miejscowy obejmuje obszar w terenie miejskim lecz przyjęte przeznaczenie oraz wynikające z niego zasady zagospodarowania nie będą mieć wpływu na zmiany klimatu;

5. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - muzeum działa na terenie zabudowań wojskowych dawnych koszar, przy ul. Ratuszowej 4. Teren parkowy pomiędzy budynkami stanowi miejsce ekspozycji zewnętrznej zabytkowych pojazdów wojskowych, straży pożarnej i innych obiektów wielkogabarytowych (fragment mostu, kolejka wąskotorowa, i in.) Na terenie parku rosną drzewa objęte ochroną konserwatora przyrody: dęby, jesion. Zarówno budynki jak i drzewa figurują w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Miasta Dębica;

6. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – na obszarze planu nie ma możliwości realizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Ponadto celem zapewnienia jak największej dostępności i wyeliminowaniu barier, które mogłyby utrudnić korzystanie z zaprojektowanych obiektów przez osoby z różnymi potrzebami, wprowadzono zapisy dotyczące konieczności wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, uwzględniając potrzeby osób niepełnosprawnych oraz wprowadzono zapis w §5 ust. 1 pkt 4 „budynki użyteczności publicznej oraz zagospodarowanie terenu, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej”; Wytyczne ws. zapewnienia dostępności zgodnie z zasadą uniwersalnego projektowania zostaną uszczegółowione na etapie sporządzenia projektu architektoniczno-budowlanego;

7. walory ekonomiczne przestrzeni - racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych, projekt obejmuje tereny, które w większości stanowią obszary otwarte. Zakłada się wykorzystanie potencjału tych terenów do dalszego rozwoju;
8. prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod usługi, w poszanowaniu tytułów prawnych do nieruchomości. Niniejszy plan miejscowy nie narusza prawa własności tj. nie wykracza poza nadane w przepisach odrębnych kompetencje Rady Gminy i Burmistrza do określania zasad zagospodarowania przestrzennego oraz wprowadzania zakazów, nakazów i dopuszczeń;
9. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - w projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic - Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencją Wywiadu, Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji i Oddziałem Straży Granicznej;
10. w projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;
11. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
12. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej gminy oraz BIP, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
 1. przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
 2. możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie,
 3. możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

4. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

14. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celu zaopatrzenia ludności, poprzez wskazanie parametrów rozbudowy sieci wodociągowej i możliwości przyłączenia do sieci;

15. potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie dotyczy;

16. potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - nie dotyczy.

Potrzeba sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wynika z analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 z późn. zm.), a wynika z wykonanej w lutym 2024 r. analizy poprzedzającej pojęcie Uchwały nr LXXXIX/682/2024 Rady Miejskiej w Dębicy z dnia 28 lutego 2024 r. Celem planu jest umożliwienie rozbudowy Muzeum Regionalnego w Dębicy.

IV. WNIOSKI

1. Część graficzna planu sporządzona została na mapie w skali 1:1000, pochodzącej ze Starostwa Powiatowego w Dębicy, zgodnie z §6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Do uchwały uchwalającej miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego załącza się część graficzną planu. Do uchwały dołącza się również załącznik nr 3 stanowiący dane przestrzenne.

3. Przedłożony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza przepisów odrębnych oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.

DYREKTOR
Wydziału Gospodarki Przestrzennej
Magdalena Lis

