

**UCHWAŁA NR LXXI/432/2010
RADY MIASTA DĘBLIN**

z dnia 10 listopada 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana – Żwica
w Dęblinie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591; ze zmianami) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717; ze zmianami), w związku z Uchwałą Nr XLI/251/2009 Rady Miasta Dęblin z dnia 10 marca 2009 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana – Żwica w Dęblinie, Rada Miasta Dęblin uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność niniejszych zmian planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblina, zatwierdzonego uchwałą Nr XV/78/2003 Rady Miasta Dęblin z dnia 7 lipca 2003 roku.

2. Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana – Żwica w Dęblinie, zatwierdzonego uchwałą Nr LI/368/2002 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 5 marca 2002 r. ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą Nr XII/71/2007 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 czerwca 2007 r., zwane dalej planem.

3. Granice obszaru objętego ustaleniami planu, o których mowa w ust. 2, pokazano na rysunku planu sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, oznaczoną jako załączniki nr 1, 2, 3.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik nr 4 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 5 do uchwały.

5. Przedmiot planu stanowią zagadnienia określone w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu wielospadowym – należy przez to rozumieć dach dwu- lub więcej spadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 13° do 40°;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę budowlaną;
- 5) istniejącej zabudowie – należy przez to rozumieć istniejące budynki oraz obiekty, na które zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu podstawowym lub o różnych zasadach zagospodarowania, ustalone niniejszym planem;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku z dopuszczeniem zgodnego

z obowiązującymi przepisami odrębnymi wysunięcia przed nie gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;

- 8) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, zawierające powierzchnię przeznaczoną do eksponowania reklamy;
- 9) planie – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunki planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w §1;
- 10) powierzchni terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną zapewniającą naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z nawierzchnią ziemną nie mniejszą niż 10 m² urządzonej w sposób zapewniający roślinność oraz wody powierzchniowe na tym terenie;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki;
- 12) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 13) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000, zgodnie z ustaleniami w §1 ust. 3;
- 14) szyldzie reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy podający nazwę działalności znajdującej się w budynku, na którym szyld reklamowy jest zainstalowany;
- 15) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia według zasad określonych w §3 ust. 3 uchwały;
- 16) tymczasowym zagospodarowaniu terenu – należy przez to rozumieć ograniczone w czasie zagospodarowanie terenu dopuszczonego na warunkach określonych w planie;
- 17) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 18) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, z wykluczeniem usług uciążliwych;
- 19) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć wszelką działalność lub obiekty, które mogą powodować zanieczyszczenia środowiska, w tym usługi i obiekty zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono konieczność wykonania raportu i raport ten wykazał negatywne oddziaływanie inwestycji na środowisko;
- 20) utrzymaniu – należy przez to rozumieć zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania z możliwością przebudowy, remontu i konserwacji;
- 21) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
- 22) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki wyrażony w procentach;
- 23) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wymiar pionowy zabudowy mierzonej od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do poziomu kalenicy.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie – oznaczenia cyfrowe i literowe terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) projektowane szpalery drzew.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

3. Dla każdego terenu ustala się przeznaczenie zapisane w jednej z następujących postaci:

- 1) symbol literowy – jedno przeznaczenie;
- 2) symbol literowy / symbol literowy – dwa przeznaczenia możliwe do zastosowania równolegle w dowolnych wzajemnych proporcjach lub tylko jedno z nich.

§ 4. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) U/MN – tereny zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej;
- 3) KS – tereny obiektów obsługi komunikacji – garaże, miejsca postojowe;
- 4) W – tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wody;
- 5) PS – tereny infrastruktury technicznej – pompownia ścieków;
- 6) E – tereny infrastruktury technicznej – obiekty i urządzenia systemu elektroenergetycznego;
- 7) KDGP – tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego;
- 8) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 9) KDW – tereny dróg wewnętrznych.

§ 5. Ustala się tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami W jako tereny infrastruktury technicznej – ujęcie wody, PS jako tereny infrastruktury technicznej – pompownia ścieków, E jako tereny infrastruktury technicznej – obiekty i urządzenia systemu elektroenergetycznego;
- 2) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDD, KDGP jako tereny związane z budową i utrzymaniem dróg publicznych wraz z utrzymaniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 2) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy od dróg publicznych zgodnie z rysunkiem planu, jeżeli ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej;
- 3) w zakresie zasad lokalizacji nośników i szyldów reklamowych:
 - a) zakaz umieszczania wolnostojących nośników reklamowych, jeżeli ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały nie stanowią inaczej,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych i szyldów reklamowych na ogrodzeniach od strony dróg publicznych,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie nośników reklamowych na budynkach usługowych pod warunkiem, że ich powierzchnia na danej elewacji nie zajmie więcej niż 10% powierzchni tej elewacji,
 - d) dopuszcza się lokalizowanie szyldów reklamowych na budynkach usługowych pod warunkiem, że maksymalna powierzchnia jednego szyldu reklamowego wyniesie – 0,5 m² oraz ich łączna powierzchnia na danej elewacji nie zajmie więcej niż 1% powierzchni tej elewacji.

§ 7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków na działkach budowlanych w odległości mniejszej niż 3,0 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy;
- 2) kolorystyka elewacji zewnętrznych o niskim nasyceniu barw (odnośnie tynków wyłącznie system NCS w przedziale od 0000 do 2020);
- 3) na terenach objętych niniejszym planem obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

- 4) w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią obowiązują:
 - a) zakaz podpiwniczania budynków,
 - b) obowiązek przeprowadzenia badań geotechnicznych, określających warunki dla posadowienia budynków,
 - c) podwyższony parter budynków na wysokość wynikającą z przeprowadzonych badań geotechnicznych;
- 5) w terenie 3W, w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Wiślana”, obowiązują zakazy i nakazy zgodne z przepisami odrębnymi;
- 6) realizację obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 15 m n.p.t., należy każdorazowo przed wydaniem pozwolenia na budowę uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 8. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem, dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy tymczasowej nietrwale związanej z gruntem, z wyjątkiem obiektów związanych z realizacją inwestycji docelowych, jedynie w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w czasie ważności pozwolenia na budowę;
- 3) dla terenów zlokalizowanych w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią ustalenia §7 pkt 4 obowiązują do czasu zmiany granic przebiegu tego obszaru;
- 4) w terenie 11U zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych o charakterze chronionym, określonych w przepisach odrębnych, w strefie oddziaływania pól elektromagnetycznych, o szerokości po 7,5 m od osi linii napowietrznej 15 kV, do czasu jej skablowania;
- 5) w terenie 11U zakaz nasadzeń roślinności wysokiej pod napowietrzną linią elektroenergetyczną 15 kV, do czasu jej skablowania.

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

- 1) na obszarze planu nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia nieruchomości;
- 2) w zakresie zasad podziału nieruchomości:
 - a) parametry działek budowlanych zawarte w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) parametry działek budowlanych określone w niniejszej uchwale nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - c) dopuszcza się zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, ustalonych niniejszą uchwałą, maksymalnie o 5%, jeżeli potrzeba taka wynika z istniejących uwarunkowań.

§ 10. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) obowiązek zachowania poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) U/MN – jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 3) w obszarze oddziaływania hałasu lotniczego, wyznaczonym na rysunku planu, ze względu na lokalizację lotniska wojskowego, obowiązek stosowania zabezpieczeń akustycznych o charakterze konstrukcyjno-budowlanym i architektonicznym, zmniejszających poziom hałasu wewnątrz pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 4) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew, w miejscach wskazanych na rysunku planu symbolem graficznym, z zastrzeżeniem §8 pkt 5;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjne oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono konieczność wykonania raportu i raport ten wykazał

negatywne oddziaływanie inwestycji na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i obsługi komunikacji.

§ 11. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w części terenów 5KS, 7U, 8U/MN, w pasie przylegającym do ul. Stężyckiej, zlokalizowana jest strefa ochrony zabytkowego drzewostanu alei lipowej, zgodnie z oznaczeniem graficznym na rysunku planu, w której obowiązują:
 - a) ochrona zabytkowego drzewostanu poprzez odsunięcie linii zabudowy w terenach 5KS, 7U, 8U/MN na odległość 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
 - b) utrzymanie oraz zapewnienie warunków bezpiecznego przetrwania zabytkowego drzewostanu w trakcie prowadzenia robót budowlanych przy ul. Stężyckiej.

§ 12. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie lokalizacji urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej:
 - a) plan dopuszcza budowę i modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz urządzenia z nimi związane należy lokalizować w planowanych i istniejących pasach drogowych, a w przypadku lokalizowania na innych terenach – w sposób podporządkowany określone przeznaczeniu terenu i nie kolidujący z istniejącą i planowaną zabudową,
 - c) dopuszcza się przeprowadzenie tranzytowych sieci infrastruktury technicznej nie pokazanych na rysunku planu pod warunkiem, że ich wykonanie nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu i nie będzie kolidować z istniejącą i planowaną zabudową;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
 - b) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci wodociągowej,
 - c) dopuszcza się lokalizację sieci wodociągowej, poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowej, na obszarze objętym planem, nakazuje się realizację hydrantów przeciwpożarowych i innych źródeł zaopatrzenia wodnego;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej sieci kanalizacyjnej,
 - b) nakaz podłączania nowych odbiorców do sieci kanalizacyjnej,
 - c) możliwość odprowadzania wód opadowych bezpośrednio do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz odprowadzania wód opadowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji deszczowej i do gruntu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz ziemny przewodowy za pośrednictwem istniejącej sieci,
 - b) budowę nowych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) możliwość budowy i przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - b) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i nowoprojektowanych stacji transformatorowych,
 - c) możliwość budowy nowych stacji transformatorowych w granicach obszaru objętego planem pod warunkiem, że ich wykonanie nie będzie sprzeczne z ustaleniami planu i nie będzie kolidować z istniejącą i planowaną zabudową;

- d) budowę oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg,
 - e) nakaz przebudowy istniejących sieci elektroenergetycznych z linii napowietrznych na kablowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) możliwość zaopatrzenia z indywidualnych źródeł ciepła, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy wykorzystaniu niskoemisyjnych nośników energii,
 - c) możliwość stosowania do ogrzewania alternatywnych nośników energii,
 - d) zachowanie, modernizację, przebudowę i rozbudowę urządzeń grzewczych w celu zastosowania niskoemisyjnych nośników energii;
- 7) w zakresie telekomunikacji:
- a) budowę sieci telekomunikacyjnej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami:
- a) usuwanie i unieszkodliwianie odpadów komunalnych w systemie obsługi zorganizowanym przez gminę na podstawie Planu Gospodarki Odpadami dla Miasta Dęblin oraz regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Dęblin.

§ 13. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny tworzą drogi główne ruchu przyspieszonego, dojazdowe i wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: KDGP, KDD, KDW;
- 2) na terenach przeznaczonych na cele komunikacji ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) możliwość lokalizowania obiektów małej architektury: słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne itp., w liniach rozgraniczających dróg,
 - b) możliwość lokalizacji miejsc postojowych, ścieżek rowerowych, chodników, oświetlenia, zieleni itp., w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przy wyznaczaniu dróg wewnętrznych, nie oznaczonych na rysunku planu, obowiązuje minimalna szerokość 5,0 m.

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

Załącznik nr 1

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 20% powierzchni terenu,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - d) wysokość zabudowy do 12,0 m,
 - e) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu), z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dachy wielospadowe,
 - b) pokrycia dachowe dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorach: brązu, czerwieni i grafitu,

- c) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu), z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a;
- 4) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
- a) zakaz podziału na odrębne działki budowlane;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dla istniejących budynków, znajdujących się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, możliwość wyłącznie przebudowy i remontu,
- b) możliwość lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych,
- c) lokalizacja ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
- d) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz blachy,
- e) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
- f) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDW oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu, oznaczonej na rysunku planu jako ul. Wiślana, wyłącznie poprzez utrzymanie istniejących zjazdów;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych:
- a) minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej obiektów, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum jedno miejsce postojowe;
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12;
- 9) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 15%.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KS ustala się:

- 1) przeznaczenie – obiekty obsługi komunikacji – garaże, miejsca postojowe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 55%,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 10% powierzchni terenu,
- c) wysokość zabudowy do 3,5 m;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dachy płaskie;
- 4) zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
- a) zakaz podziału na odrębne działki budowlane;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz grodzenia terenu;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDW;
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12;

8) wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 15%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3W ustala się:

- 1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna – ujęcie wody;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o 30%,
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 60% powierzchni terenu,
 - c) wysokość zabudowy do 10,0 m;
 - d) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu);
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) możliwość lokalizacji zabudowy i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
- 4) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
 - a) zakaz podziału na odrębne działki budowlane;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz blachy,
 - b) wysokość ogrodzeń do 1,6 m mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - c) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDW;
- 7) teren znajduje się w strefie ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Wiślana”, obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 5;
- 8) część terenu objęta jest ograniczeniem wysokości obiektów w rejonie lotniska, obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 6;
- 9) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12;
- 10) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 15%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4E ustala się:

- 1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna – obiekty i urządzenia systemu elektroenergetycznego;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 10% powierzchni terenu;
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) możliwość lokalizacji zabudowy i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
- 4) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
 - a) zakaz podziału na odrębne działki budowlane;
- 5) w zakresie określenia linii zabudowy:
 - a) utrzymanie istniejącej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi, zlokalizowanej poza obszarem planu, oznaczonej na rysunku planu jako ul. Wiślana;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz blachy,
 - b) wysokość ogrodzeń do 1,6 m mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - c) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu, oznaczonej na rysunku planu jako ul. Wiślana, do czasu realizacji w jej śladzie drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) po realizacji drogi głównej ruchu przyspieszonego dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z drogi oznaczonej na rysunku planu jako ul. Wiślana;
- 8) część terenu objęta jest ograniczeniem wysokości obiektów w rejonie lotniska, obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 6;
- 9) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12;
- 10) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 15%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5KS ustala się:

- 1) przeznaczenie – objekty obsługi komunikacji – garaże, miejsca postojowe;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 55%,
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 10% powierzchni terenu,
 - c) wysokość zabudowy do 3,5 m,
 - d) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu);
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dachy płaskie;
 - b) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu);
- 4) zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
 - a) zakaz podziału na odrębne działki budowlane;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zakaz grodzenia terenu;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KDW;
- 7) część terenu znajduje się w strefie ochrony zabytkowego drzewostanu alei lipowej, obowiązują ustalenia zawarte w §11 pkt 1;
- 8) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12;
- 9) wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 15%.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6PS ustala się:

- 1) przeznaczenie – infrastruktura techniczna – pompownia ścieków;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy o 30%,
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 5% powierzchni terenu,
 - c) wysokość zabudowy do 5,0 m;
 - d) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu);
- 3) w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) możliwość lokalizacji zabudowy i urządzeń związanych z przeznaczeniem terenu;
- 4) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
- a) zakaz podziału na odrębne działki budowlane;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz blachy,
 - b) wysokość ogrodzeń do 1,6 m mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - c) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu, oznaczonej na rysunku planu jako ul. Steżycka, poprzez teren 7U;
- 7) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12;
- 8) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 15%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7U ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, niezwiązanych z obsługą przeznaczenia terenu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 45%,
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 15% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,35,
 - d) wysokość zabudowy do 12,0 m;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dachy płaskie lub wielospadowe,
 - b) pokrycia dachowe dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorach: brązu, czerwieni i grafitu, z wyłączeniem dachów płaskich,
 - c) utrzymanie obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem ujęcia wody „Wiślana”, do czasu ich przebudowy lub przeniesienia w granice terenu 3W;
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
 - a) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 1900 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejsza niż 30 m;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) możliwość lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych,

- b) lokalizacja ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
 - c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz blachy,
 - d) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - e) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu, oznaczonej na rysunku planu jako ul. Stężycka,
 - b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 pkt 3,
 - c) zapewnienie możliwości obsługi komunikacyjnej terenu 6PS z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu, oznaczonej na rysunku planu jako ul. Stężycka;
- 8) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych:
- a) minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej obiektów, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum jedno miejsce postojowe;
- 9) część terenu objęta jest ograniczeniem wysokości obiektów w rejonie lotniska, obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 6;
- 10) część terenu znajduje się w strefie ochrony zabytkowego drzewostanu alei lipowej, obowiązują ustalenia zawarte w §11 pkt 1;
- 11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12;
- 12) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 15%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, bliźniacza;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - d) wysokość zabudowy do 12,0 m, a dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
 - e) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków parametrów (dotyczy rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu), z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dla budynków mieszkalnych dachy wielospadowe,
 - b) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych dachy płaskie lub wielospadowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dodatkowo dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
 - c) pokrycia dachowe dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorach: brązu, czerwieni i grafitu, z wyłączeniem dachów płaskich,
 - d) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków parametrów (dotyczy rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu), z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a;

- 4) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 320 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 15 m dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dla istniejących budynków, znajdujących się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi, możliwość wyłącznie przebudowy i remontu,
 - b) lokalizacja ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
 - c) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz blachy,
 - d) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - e) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z drogi, zlokalizowanej poza obszarem planu, oznaczonej na rysunku planu jako ul. Stężycka,
 - b) obsługa z drogi, zlokalizowanej poza obszarem planu, oznaczonej na rysunku planu jako ul. Wiślana, do czasu realizacji w jej śladzie drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - c) po realizacji drogi głównej ruchu przyspieszonego dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z drogi oznaczonej na rysunku planu jako ul. Wiślana,
 - d) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 pkt 3;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - b) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej obiektów, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum jedno miejsce postojowe;
- 8) teren objęty jest ograniczeniem wysokości obiektów w rejonie lotniska, obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 6;
- 9) część terenu znajduje się w strefie ochrony zabytkowego drzewostanu alei lipowej, obowiązują ustalenia zawarte w §11 pkt 1;
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12;
- 11) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 15%.

Załącznik nr 2

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wolnostojąca, bliźniacza;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%,

- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
 - d) wysokość zabudowy do 10,0 m, a dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
 - e) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu);
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) dla budynków mieszkalnych dachy wielospadowe,
 - b) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych dachy płaskie lub wielospadowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dodatkowo dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
 - c) pokrycia dachowe dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorach: brązu, czerwieni i grafitu, z wyłączeniem dachów płaskich,
 - d) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu);
- 4) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 600 m² dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 320 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 23 m dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, 12 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) lokalizacja ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz blachy,
 - c) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - d) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 03KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu, oznaczonej na rysunku planu jako ul. Sienkiewicza;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
 - b) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej obiektów, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum jedno miejsce postojowe;
- 8) część terenu znajduje się w zasięgu oddziaływania hałasu lotniczego, obowiązują ustalenia zawarte w §10 pkt 3;

- 9) teren objęty jest ograniczeniem wysokości obiektów w rejonie lotniska, obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 6;
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12;
- 11) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 15%.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10U/MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa; zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%,
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 50% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,7,
 - d) wysokość zabudowy do 10,0 m, a dla budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
 - e) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c, d należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu);
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dla budynków mieszkalnych dachy wielospadowe,
 - b) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych dachy płaskie lub wielospadowe, a dla budynków gospodarczych i garażowych zlokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dodatkowo dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
 - c) pokrycia dachowe dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorach: brązu, czerwieni i grafitu, z wyłączeniem dachów płaskich,
 - d) w odniesieniu do zabudowy istniejącej ustalenia lit. a, b, c należy stosować odpowiednio w ramach dokonywanej zmiany parametrów lub konstrukcji istniejących budynków (dotyczy rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu);
- 4) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
 - a) zakaz podziału na odrębne działki budowlane;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) lokalizacja ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
 - b) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz blachy,
 - c) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - d) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 03KDD oraz z dróg zlokalizowanych poza obszarem planu, oznaczonych na rysunku planu jako ul. Sienkiewicza i ul. Tańskiego;
- 7) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,

- b) dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej obiektów, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum jedno miejsce postojowe;
- 8) część terenu znajduje się w zasięgu oddziaływania hałasu lotniczego, obowiązują ustalenia zawarte w §10 pkt 3;
- 9) teren objęty jest ograniczeniem wysokości obiektów w rejonie lotniska, obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 6;
- 10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12;
- 11) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 15%.

Załącznik nr 3

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11U ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację lokalu mieszkalnego w zabudowie usługowej powyżej pierwszej kondygnacji;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – minimum 20% powierzchni wydzielonej działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - d) wysokość zabudowy do 10,0 m,
 - e) maksymalny udział powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego – 40% powierzchni użytkowej zabudowy usługowej, w której lokal ten jest zlokalizowany,
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) dachy płaskie lub wielospadowe,
 - b) pokrycia dachowe dachówką ceramiczną lub blachodachówką w kolorach: brązu, czerwieni i grafitu, z wyłączeniem dachów płaskich,
- 5) w zakresie warunków podziału nieruchomości i parametrów działki budowlanej:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) realizacja projektowanych szpalerów drzew, w miejscach wskazanych na rysunku planu symbolem graficznym, w pasach o szerokości minimum 6,0 m,
 - b) możliwość lokalizowania wolnostojących nośników reklamowych;
 - c) lokalizacja ogrodzeń frontowych działek budowlanych zgodnie z liniami rozgraniczającymi dróg wyznaczonych planem, przy czym dopuszcza się ich wycofanie nie więcej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.),
 - d) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanych elementów betonowych oraz blachy,
 - e) wysokość ogrodzeń do 1,6 m, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
 - f) wysokość podmurówki ogrodzenia od strony dróg publicznych do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 04KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu, oznaczonej na rysunku planu jako ul. Meissnera,
- b) możliwość wyznaczania dróg wewnętrznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §13 pkt 3;
- 8) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych lub postojowych:
- a) minimum 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni użytkowej obiektów, w tym 10% jako miejsca postojowe ogólnodostępne dla osób niepełnosprawnych – minimum jedno miejsce postojowe;
- 9) część terenu znajduje się w zasięgu oddziaływania hałasu lotniczego, obowiązują ustalenia zawarte w §10 pkt 3;
- 10) teren objęty jest ograniczeniem wysokości obiektów w rejonie lotniska, obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 6;
- 11) część terenu znajduje się w obszarze potencjalnego zagrożenia powodzią, obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 4;
- 12) w terenie zlokalizowana jest linia energetyczna 15kV wraz ze strefą oddziaływania, obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 4,5;
- 13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w §12;
- 14) wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, wynosi 15%.

§ 25. 1. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno – techniczne:

| Lp. | Symbol terenu | Przeznaczenie terenu | Zasady zagospodarowania | Informacje |
|-----|---------------|---|---|--------------------------------------|
| 1. | 01KDW | droga niepubliczna wewnętrzna | - szerokość w liniach rozgraniczających: 6,0 m | droga istniejąca bez nazwy |
| 2. | 02KDGP | droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego | - projektowane poszerzenie drogi głównej ruchu przyspieszonego - utrzymanie istniejącej zabudowy, zlokalizowanej w projektowanym pasie drogowym, do czasu realizacji drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego | droga istniejąca ul. Wiślana |
| 3. | 03KDD | droga publiczna klasy dojazdowej | - szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m - chodnik obustronny - parking przyuliczny w miejscu wskazanym na rysunku planu | droga istniejąca ul. Żwirki i Wigury |
| 4. | 04KDD | droga publiczna klasy dojazdowej | - szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 m - chodnik minimum jednostronny - utrzymanie istniejącej zabudowy, zlokalizowanej w projektowanym pasie drogowym, do czasu realizacji drogi klasy dojazdowej | droga projektowana |

2. Wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości, dla terenów dróg wynosi 1%.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 26. Od dnia wejścia w życie niniejszego planu na obszarze objętym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana – Żwica w Dęblinie, zatwierdzony uchwałą Nr LI/386/2002 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 5 marca 2002 r. ze zmianami zatwierdzonymi uchwałą Nr XII/71/2007 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 czerwca 2007 r.

§ 27. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dęblin.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXXI/432/2010
Rady Miasta Dęblin
z dnia 10 listopada 2010 r.
[Zalacznik1.pdf](#)

załącznik 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXXI/432/2010
Rady Miasta Dęblin
z dnia 10 listopada 2010 r.
[Zalacznik2.pdf](#)

załącznik 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXXI/432/2010
Rady Miasta Dęblin
z dnia 10 listopada 2010 r.
[Zalacznik3.pdf](#)

załącznik 3

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr LXXI/432/2010
Rady Miasta Dęblin
z dnia 10 listopada 2010 r.
[Zalacznik4.pdf](#)

załącznik 4

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr LXXI/432/2010
Rady Miasta Dęblin
z dnia 10 listopada 2010 r.
[Zalacznik5.pdf](#)

załącznik 5