UCHWAŁA NR XXI/131/99
RADY MIEJSKIEJ W DĘBLINIE
z dnia 2 grudnia 1999 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „WIŚLANA III" w Dęblinie.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 13 z 1996 r., poz. 74 z późn. zm.) oraz art. 8 ust. 1 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „WIŚLANA III" w Dęblinie.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

1.1. Plan obejmuje obszar o powierzchni 23,50 ha, położony w zachodniej części miasta Dęblina.

2. Granice planu stanowią:

— od północnego-zachodu — ulica Okrzei

— od północnego-wschodu — ulica Stężycka

— od południowego-zachodu — rzeka Wisła

— od południa i południowego-wschodu — ogródki działkowe

zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

2. Celem regulacji zawartych w planie jest:

1) Ustalenia przeznaczenia terenów.

2) Określenie warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

3) Koordynacja inwestycji w obszarze opracowania.

4) Zapewnienie ochrony interesów publicznych w zakresie realizacji usług ogólnomiejskich, dzielnicowych oraz komunikacji.

§ 3.1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania ściśle określone.

2) Linie podziału wewnętrznego terenów zabudowy jednorodzinnej ściśle określone.

3) Linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są postulowane, mają charakter wytycznych i określają zasady:

1) podziału terenu na działki budowlane, oznaczone na rysunku planu liniami przerywanymi,

2) usytuowanie obiektów,

3) przebiegu infrastruktury technicznej,

4) kształtowania zieleni.

§ 4. Przyjmuje się następujące ustalenia ogólne określające sposób zagospodarowania i kształtowania zabudowy dla całego terenu objętego opracowaniem.

1. W związku z położeniem terenu opracowania w zasięgu hałasu lotniczego o natężeniu powyżej 50 dB — obiekty budowlane przeznaczone na stały pobyt ludzi muszą posiadać odpowiednie zabezpieczenia akustyczne o charakterze konstrukcyjno-budowlanym i architektonicznym. Obowiązuje wprowadzenie:

   1) Stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

   2) Odpowiednich ogrodzeń.

   Dopuszcza się realizację fragmentów ogrodzeń jako pełnych, szczególnie w narożach oraz przy wejściach i wjazdach na działki.

   3) Zieleni izolacyjnej.

2. W południowej części obszaru objętego opracowaniem wystąpić może:

   — podtapianie terenu podczas wysokich stanów wód Wisły, wskutek przesiąkania,

   - zalewanie podczas długotrwałych deszczów najniżej położonego terenu w osiedlu Młynki.

   zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

   W związku z tym należy zastosować środki zapobiegawcze:

   - odstąpić od podpiwniczenia budynków na oznaczonym terenie,

   - zastosować rów odwadniający lub kanalizację odwadniającą, wyprowadzającą wody poza granice terenu.

3. Podział terenu na działki budowlane odbywać się będzie na wniosek właścicieli.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MNj:

   1) Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, lub o uciążliwości ograniczonej do granic działki, jako funkcji uzupełniającej.

   Usługi powinny być realizowane w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym, z wejściem od strony ulicy lub w budynkach wolnostojących usytuowanych z uwzględnieniem przepisów dotyczących warunków technicznych zabudowy i zachowaniem dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki.

   2) Wyklucza się usługi uciążliwe dla środowiska lub mogące pogorszyć stan środowiska przyrodniczego.

   3) W przypadku wprowadzenia funkcji usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w granicach działek.

5. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MNj, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczonej symbolem MNj + U oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z funkcją obsługi turystyki oznaczonej symbolem MNj + UT dopuszcza się:

   1) Lokalizację garaży.

   Garaże powinny być zintegrowane z budynkiem mieszkalnym i usytuowane w poziomie parteru lub zrealizowane w postaci odrębnego budynku w głębi działki pod warunkiem nieprzekroczenia maksymalnej powierzchni zabudowy działki. Budynki garażowe powinny być grupowane poprzez usytuowanie ich w granicy sąsiadujących ze sobą działek.

   2) Lokalizację budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 50 m², z zachowaniem dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki.

6. Na terenach zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MNj i jednorodzinnej z usługami, oznaczonej symbolem MNj + U oraz jednorodzinnej z funkcją obsługi turystyki, oznaczonej symbolem MNj + UT obowiązuje ujednolicenie charakteru i wysokości ogrodzeń od strony ulicy.

   Ogrodzenia należy sytuować w docelowych liniach rozgraniczających ulic.

7. Podział na działki budowlane na terenach oznaczonych symbolami MNj, MNj +U i MNj + UT, inne niż przedstawione na rysunku planu jest możliwy w wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych względami społecznymi lub ekonomicznymi pod warunkami:

   1) Opracowania projektu nowego podziału terenu, na którym będą naruszone granice wewnętrznego podziału przewidziane planem, z przedstawieniem projektowanej zabudowy. Na nowy podział muszą wyrazić zgodę wszyscy zainteresowani właściciele działek.

   2) Zachowania ściśle określonych linii wewnętrznego podziału i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

   3) Zachowania frontu działki o szerokości minimum:

   - 10,0 m dla zabudowy bliźniaczej,

   - 16,0 m dla zabudowy wolnostojącej.

   4) Zmiana ilości działek w kwartale zabudowy nie może przekraczać 20% z zaokrągleniem wzwyż w stosunku do ilości działek przedstawionej na rysunku planu.

8. Na terenach przeznaczonych w planie pod budownictwo mieszkaniowe obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych budynków mieszkalnych, usługowych i gospodarczych, za wyjątkiem obiektów służących celom budowy.

9. Tereny przeznaczone w planie pod usługi i zieleń mogą być wykorzystane w sposób dotych-

czasowy lub inny tymczasowy, ustalony przez władze miasta pod warunkami:

1) Użytkowanie to nie będzie powodowało uciążliwości dla terenów sąsiednich i nie będzie zakłócało ładu przestrzennego.

2) Zainwestowanie związane z tymczasowym wykorzystaniem terenu nie będzie miało trwałego charakteru.

10. Poziom posadowienia parterów budynków mieszkalnych i usługowych nie może być wyższy niż 0,7 m od planowanego poziomu terenu przy budynku.

11. Obowiązuje ochrona istniejącej zabytkowej alei lipowej wzdłuż ulicy Stężyckiej.

12. Obowiązują zasady kształtowania zieleni przedstawione na rysunku planu.

13. Uzbrojenie terenu

1) Zaopatrzenie w wodę:

a) Ustala się, że zaopatrzenie w wodę osiedla Wiślana III odbywać się będzie w okresie docelowym z ogólnomiejskiego układu wodociągowego miasta Dęblina. Głównym źródłem zasilania będzie końcowa komora projektowanej magistrali wodociągowej doprowadzająca wodę z centralnego ujęcia „Jagiellońska" do zachodniego obszaru miasta zlokalizowana na terenie istniejącego ujęcia wody „Wiślana".

b) Jako rozwiązanie okresowe dopuszcza się zaopatrzenie w wodę — terenów zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MNj, MNj + U i terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MN zlokalizowanych w sąsiedztwie ulicy Stężyckiej od jej strony południowo-zachodniej z istniejącego ujęcia wody i stacji wodociągowej „Wiślana".

c) Ustala się, ułożenie sieci wodociągowej w projektowanych ulicach i ciągach pieszych osiedla.

d) Ustala się, iż docelowo ujęciem wody w warunkach specjalnych będzie istniejące ujęcie wody „Wiślana" przystosowane do potrzeb awaryjnych.

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych.

Ustala się, że:

a) Odprowadzenie ścieków sanitarnych z obszaru osiedla odbywać się będzie w okresie docelowym do ogólnomiejskiego układu kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków miasta Dęblina. Projektowany układ sieci kanalizacyjnej podłączony będzie do istniejącego kolektora 0 800 mm, biegnącego *przez* centralne tereny osiedla oraz do istniejącej przepompowni ścieków znajdującej się w granicach opracowania planu oznaczonej symbolem 29 NO.

b) Jako oznaczenie okresowe, do czasu realizacji układu sieciowego kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych osadników i szamb przydomowych.

c) Ustala się odprowadzanie ścieków deszczowych ulicznymi kanałami rurowymi do głównych kolektorów deszczowych przewidzianych w programie kanalizacji deszczowej miasta Dęblina, oznaczonych symbolami: Zbieracz Nr 2 i Nr 3.

d) Adaptuje się w całości istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej oraz przepompownię ścieków oznaczoną symbolem 29 NO znajdującą się w obszarze osiedla Wiślana III.

3) Usuwanie odpadów komunalnych

a) Ustala się, iż usuwanie odpadów stałych komunalnych z gospodarstw domowych obszaru opracowania odbywać się będzie na miejskie wysypisko odpadów stałych, wywożonych odpowiednim, nieuciążliwym dla miasta i mieszkańców sprzętem asenizacyjnym.

b) Gromadzenie odpadów odbywać się będzie na terenie poszczególnych posesji w pojemnikach, usytuowanych w zadaszonych osłonach śmietnikowych lub odpowiednich pomieszczeniach nie stwarzających uciążliwości dla sąsiednich posesji. Na terenie zabudowy jednorodzinnej osłony śmietnikowe należy usytuować przy wjazdach na działki w granicach ogrodzenia, z możliwością wprowadzenia zasady segregacji odpadów.

4) Zaopatrzenie w ciepło

a) Ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło w całości potrzeb zabudowy kubaturowej osiedla odbywać się będzie ze źródeł możliwych do pozyskania na terenie miasta Dęblina, głównie konwencjonalnych spełniających przy spalaniu warunki ochrony atmosfery i środowiska naturalnego miasta Dęblina.

b) Ustala się, iż zaopatrzenie w ciepło obiektów kubaturowych zabudowy wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 20 MN i obiektów użyteczności publicznej może odbywać się w 2 wariantach:

<u>wariant 1</u>

z istniejącej kotłowni rejonowej sąsiedniego osiedla „Wiślana I" pracującej obecnie na paliwie stałym — węglu, jednak dopiero po jej modernizacji i przeinsta-

lowaniu jej urządzeń na zasilanie gazowe, olejem opałowym lub innym rodzajem energii.

wariant 2

z indywidualnych kotłowni opalanych gazem ziemnym przewodowym lub propanowo-butanowym z lokalnym zasilaniem lub olejem opałowym, realizowanych w ramach powstających sukcesywnie, w miarę potrzeb — zespołów mieszkaniowych, użyteczności publicznej lub handlowo-usługowych.

c) Zaopatrzenie w ciepło zabudowy jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami MNj, MNj + U i MNj + UT - ustala się przy pomocy małych, indywidualnych kotłowni, zasilanych gazem przewodowym, bezprzewodowym propanowo-butanowym lub innym ekologicznie czystym źródłem energii.

5) Gazyfikacja osiedla

a) Ustala się zaopatrzenie terenu opracowania planu w gaz ziemny przewodowy z uwzględnieniem zaopatrzenia gazu dla potrzeb przygotowywania posiłków i ciepłej wody użytkowej oraz dla potrzeb grzewczych mieszkańców osiedla.

Dla terenów zabudowy zlokalizowanej przy ulicy Stężyckiej, gdzie przebiega istniejący gazociąg średniego ciśnienia 0 80 mm obowiązuje uzgodnienie projektu zagospodarowania działki z użytkownikiem gazociągu oraz ZUD O.P.G.K. Lublin.

6) Elektroenergetyka

a) Demontaże

Ustala się zdemontowanie odcinka magistrali napowietrznej 15 kV relacji GPZ Dęblin-Paprotnia od słupa nr 1 (zasilanego kablem z GPZ Dęblin) do ulicy Okrzei oraz wyłączenie z eksploatacji początkowych odcinków linii kablowych wyprowadzonych z tej magistrali do stacji transformatorowych wewnętrznych ST–51 i ST-69.

Zdemontowana magistrala zastąpiona zostanie linią kablową 15 kV, a kable ze stacji ST–51 i ST–69 połączone z kablami projektowanymi.

b) Linia napowietrzna 110 kV

Projektuje się skorygowanie trasy istniejącej linii 110 kV w taki sposób, aby kąt jej skrzyżowania z projektowaną drogą nie był mniejszy od 45°.

c) Zasilanie — stacje transformatorowe i sieć 15 kV

Przewiduje się ustawienie dwóch stacji transformatorowych wnętrzowych 15/0,4 kV oznaczonych na planie symbolami T–9 i T–10, z transformatorami o mocach do 630 kVA.

Zdemontowany odcinek magistrali 15 kV relacji GPZ Dęblin-Paprotnia zastąpiony zostanie linią kablową 15 kV połączoną w okolicy ulicy Podchorążych z istniejącym kablem do GPZ. Linia kablowa wprowadzona zostanie poprzez stację planowaną T–9 na słup planowany w pobliżu ulicy Okrzei.

Ponadto planuje się utworzenie następujących ciągów kablowych 15 kV;

przedstawionych na rysunku planu:

— ze stacji istniejącej ST–69 do stacji planowanej T-6 w osiedlu „Wiślana II" z wykorzystaniem większej części istniejącego kabla,

— ze stacji T–10 do stacji istniejącej ST-51 z wykorzystaniem fragmentu istniejącego kabla,

- ze stacji T-9 do stacji T-10.

d) Sieć niskiego napięcia

Celem zmniejszenia kosztów inwestycyjnych dopuszcza się wykorzystanie istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia w ulicach Okrzei i Młynki pozwalające na zachowanie istniejącego oświetlenia tych ulic.

Poszczególne obwody tych linii zasilane powinny być ze stacji istniejącej słupowej ST-3 oraz za pośrednictwem kabli ze stacji planowanych.

W ulicach projektowanych sieć niskiego napięcia i zasilanie odbiorców należy wykonać liniami kablowymi.

7) Telekomunikacja

a) Obsługa terenu w zakresie telekomunikacji — z istniejących i projektowanych central telefonicznych miasta Dęblina, zlokalizowanych poza terenem objętym opracowaniem planu.

b) Przyłącza stałe do poszczególnych obiektów należy wykonać jako kablowe w kanalizacji lub doziemne.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 5.1. Tereny oznaczone symbolami:

1 MNj + U o powierzchni 0,11 ha,
2 MNj + U o powierzchni 0,08 ha,

przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami komercyjnymi.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) Na terenie obowiązuje realizacja usług nieuciążliwych lub o uciążliwości nie przekraczającej granic działki.

2) Obiekty usługowe należy realizować jako zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojące.

Dostęp dla klientów i ekspozycja od strony ulicy.

3) Powierzchnia zabudowy działki do 30%.

4) Wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne do 3 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym.

b) część usługowa 1-2 kondygnacje.

5) Dachy budynków mieszkalnych strome, o kącie nachylenia połaci 27-45°, symetryczne.

6) Obowiązuje ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów; dopuszcza się różne odcienie czerwieni, brązu lub stonowanej zieleni.

7) Ściany w kolorach jasnych, pastelowych z barwnymi akcentami elementów architektonicznych.

8) Linie zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych:

- nieprzekraczalna linia zabudowy - 20,0 m od krawędzi jezdni ulicy Stężyckiej,

- nieprzekraczalna linia zabudowy - 15,0 m od krawędzi jezdni ulicy Okrzei,

— obowiązująca linia zabudowy - 15,0 m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 013 KL,

b) dla usług:

10,0 m od krawędzi jezdni ulicy Okrzei,

8,0 m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 013 KL,

dla terenu 2 MNj + U,

6,0 m od krawędzi jezdni ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 019 KD,

dla terenu 1 MNj + U.

9) Wzdłuż zachodniej granicy działek należy realizować pas zwartej zieleni izolacyjnej.

10) Wjazd na działkę 1 MNj z ulicy Okrzei lub projektowanej ulicy dojazdowej od strony południowej.

11) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 6.1. Tereny oznaczone symbolami:

3 MNj o powierzchni 0,59 ha,

4 MNj o powierzchni 0,47 ha,

przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) Powierzchnia zabudowy działki do 30%.

2) Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym.

3) Dachy strome, o kącie nachylenia połaci 27-45°, symetryczne.

4) Nieprzekraczalna linia zabudowy:

20,0 m od krawędzi jezdni ulicy Stężyckiej,

13,0 m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 017 KL dla terenu 4 MNj,

6,0 m od krawędzi jezdni ulic dojazdowych oznaczonych symbolami 019 KD i 021 KD, dla zabudowy uzupełniającej.

5) Dojazd do działek należy projektować od strony południowej, z ulic dojazdowych lub z ulicy lokalnej.

Przed realizacją tych ulic dopuszcza się tymczasowy wjazd na działki w lukach pomiędzy drzewami, z zagwarantowaniem ich ochrony.

Docelowo zakaz wjazdu na działki z ulicy Stężyckiej.

6) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 7.1. Tereny oznaczone symbolami:

5 MNj o powierzchni 1,00 ha,

6 MNj o powierzchni 1,07 ha,

7 MNj o powierzchni 0,76 ha,

8 MNj o powierzchni 0,56 ha,

przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) Powierzchnia zabudowy działki do 30%.

2) Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym.

3) Nieprzekraczalna linia zabudowy — zgodnie z rysunkiem planu.

4) Wzdłuż zachodniej granicy działek przylegających do ulicy Okrzei obowiązuje realizacja pasa zwartej zieleni izolacyjnej.

5) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 8.1. Teren oznaczony symbolem 9 MNj o powierzchni 1,06 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) Powierzchnia zabudowy działki do 30%.

2) Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym.

3) Dachy strome, o kącie nachylenia połaci 27—45°, symetryczne.

4) Obowiązuje ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów; dopuszcza się różne odcienie czerwieni, brązu lub stonowanej zielem.

5) Ściany w kolorach jasnych, pastelowych z barwnymi akcentami elementów architektonicznych.

6) Linie zabudowy:

- obowiązująca linia zabudowy - 15,0 m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 013-014 KL,

— nieprzekraczalna linia zabudowy — 31,0 m od krawędzi jezdni ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KZ,

7) Dojazd na działki od strony północnej z ulicy lokalnej.

8) Obowiązuje wydzielenie ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu liniami wewnętrznego podziału i symbolem KX, zapewniającego również dostęp do kolektora sanitarnego.

Szerokość ciągu 3 m, szerokość pasa ruchu minimum 2,5 m.

9) Wzdłuż ogrodzenia, od strony południowej działek obowiązuje realizacja pasa zwartej, niskiej zieleni izolacyjnej.

10) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 9.1. Teren oznaczony symbolem 10 Up o powierzchni 0,41 ha przeznacza się pod usługi publiczne.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) W programie dopuszcza się usługi z zakresu zdrowia np. żłobek, dla obsługi tej części miasta, lub inne, nieuciążliwe usługi publiczne.

2) Nieprzekraczalna linia zabudowy:

22,0 m od krawędzi jezdni ulicy Stężyckiej,

12,0 m od krawędzi jezdni ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 028 KD,

3) Wysokość budynku do 3 kondygnacji.

4) Ekspozycja i główne wejście od ulicy Stężyckiej.

Wjazd na działkę od strony południowej, z ulicy dojazdowej.

Dopuszcza się wjazd od strony wschodniej.

5) Ewentualne budynki uzupełniające należy usytuować od strony zachodniej działki.

6) Wzdłuż zachodniej, południowej i wschodniej granicy działki obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej, od strony północnej - niska zieleń ozdobna.

7) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 10.1. Teren oznaczony symbolem 11 US o powierzchni 0,24 ha przeznacza się pod usługi publiczne z zakresu sportu i rekreacji.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) Funkcja podstawowa - teren sportu i rekreacji dla mieszkańców.

Dopuszcza się - na zasadzie funkcji uzupełniającej — usługi kultury i gastronomii.

2) Program: - zespół boisk sportowo-rekreacyjnych z zielenią towarzyszącą

— pomieszczenia klubowe z zapleczem.

3) Powierzchnia zabudowy działki do 5%.

4) Wysokość 1–2 kondygnacje.

5) Główne wejście do budynku i ekspozycja od strony wschodniej z projektowanej ulicy dojazdowej, oznaczonej symbolem 026 KD.

6) Wjazd na działkę od strony wschodniej lub północnej.

7) Nieprzekraczalna linia zabudowy:

15,0 m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 014 KL,

8) Obowiązuje ogrodzenie terenu, ogrodzeniem o wysokości minimum 1,6 m.

9) Wzdłuż granic terenu obowiązuje realizacja pasa zwartej zieleni izolacyjnej.

10) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

s 11.1. Teren oznaczony symbolami:

12 KX o powierzchni 0,01 ha

13 KX o powierzchni 0,01 ha

przeznacza się pod wydzielone publiczne ciągi piesze.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) Szerokość ciągów — 4,0 m w liniach rozgraniczających.

2) Szerokość pasa dla pieszych minimum 2,5 m; należy go wykonać z barwnej kostki betonowej.

3) Obowiązuje oświetlenie ciągów.

§ 12.1. Teren oznaczony symbolem 14 MNj + U o powierzchni 0,06 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami komercyjnymi.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) W granicach działki obowiązuje realizacja usług nieuciążliwych lub o uciążliwości nie przekraczającej jej granic.

Zabudowa działki powinna stanowić akcent programowo-przestrzenny i zamknięcie projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 026 KD.

2) Usługi powinny być zintegrowane z budynkiem mieszkalnym z ekspozycją z dostępem dla klientów od strony północnej, z ulicy dojazdowej.

3) Powierzchnia zabudowy działki 40%.

4) Wysokość budynku mieszkalnego do 3 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym, a części usługowej 1-2 kondygnacje.

5) Dachy strome, o kącie nachylenia połaci 27-45°, symetryczne.

6) Ściany w kolorach jasnych, pastelowych z barwnymi akcentami elementów architektonicznych.

7) Nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) budynku mieszkalnego:

15,0 m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 014–015 KL,

31,0 m od krawędzi jezdni ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KZ.

b) budynku usługowego:

8,0 m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 014–015 KL.

8) Wjazd na działkę od strony północnej z ulicy lokalnej.

9) Od strony południowej realizacja pasa zieleni izolacyjnej.

10) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 13.1. Tereny oznaczone symbolem 15 MNj o powierzchni 0,65 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) Powierzchnia zabudowy działki 30%.

2) Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym.

3) Dachy strome, o kącie nachylenia połaci 27-45°, symetryczne.

4) Obowiązuje ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów; dopuszcza się różne odcienie czerwieni, brązu lub stonowanej zieleni.

5) Ściany w kolorach jasnych, pastelowych z barwnymi akcentami elementów architektonicznych.

6) Linie zabudowy:

— obowiązująca linia zabudowy – 15,0 m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 015 KL,

- nieprzekraczalna linia zabudowy - 4,0 m od południowej granicy działek zgodnie z rysunkiem planu.

7) We wschodniej części terenu, na częściach działek Nr ewidencyjny 3166, 3168, 3169 i 3190 dopuszcza się realizację zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu szeregowego — do 8 segmentów. Zespół powinien stanowić akcent przestrzenny w południowym pasie zabudowy, nad skarpą.

8) Dla zabudowy szeregowej obowiązują warunki:

a) garaże w poziomie terenu zintegrowane z budynkiem mieszkalnym,

b) wysokość budynku do 4 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym.

c) w poziomie parteru — pomieszczenia techniczne i ewentualnie usługowe,

d) opracowanie projektu budowlanego dla całego zespołu i realizacja w sposób zorganizowany.

9) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 14.1. Teren oznaczony symbolem 16 KX o powierzchni 0,01 ha

przeznacza się pod wydzielony publiczny ciąg pieszy.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających -3,0m.

2) Szerokość pasa dla pieszych minimum 1,5 m; należy go wykonać z barwnej kostki betonowej.

3) Obowiązuje oświetlenie ciągu.

§ 15.1. Teren oznaczony symbolem 17 MNj o powierzchni 0,30 ha

przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) Powierzchnia zabudowy działki do 30%.

2) Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym.

3) Dachy strome, o kącie nachylenia połaci 27-45°, symetryczne.

4) Obowiązuje ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów, dopuszcza się różne odcienie czerwieni, brązu lub stonowanej zieleni.

5) Ściany w kolorach jasnych, pastelowych z barwnymi akcentami elementów architektonicznych.

6) Linie zabudowy:

- obowiązująca linia zabudowy - 9,0 m od krawędzi jezdni ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 018 KD,

— nieprzekraczalna linia zabudowy od południowej granicy działek zgodnie z rysunkiem planu.

7) Wjazdy na działki z ulicy dojazdowej od strony północnej.

8) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 16.1. Teren oznaczony symbolem 18 KX o powierzchni 0,04 ha

przeznacza się pod wydzielony publiczny ciąg pieszy.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających 10,0 m.

2) Szerokość pasa dla pieszych 2x2,0 m z pasem rozdzielającym zieleni minimum 3,0 m.

3) Obowiązuje realizacja nawierzchni z barwnej kostki betonowej oraz wyposażenie w urządzenia małej architektury w postaci ławek, oświetlenia.

§ 17.1. Teren oznaczony symbolem 19 MNj + U o powierzchni 1,13 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami komercyjnymi.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) Dopuszcza się różne rodzaje usług komercyjnych: rzemiosło, gastronomię, handel hurtowy i detaliczny.

Obowiązuje realizacja usług o uciążliwości nie przekraczającej granic działki oraz zakaz składowania środków żrących.

2) Lokalizacja usług – w budynku wolnostojącym lub zintegrowanym z budynkiem mieszkalnym.

3) Budynki usługowe, niezintegrowane z budynkiem mieszkalnym należy grupować poprzez zlokalizowanie w granicach działek, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu.

4) Powierzchnia zabudowy działki do 45%.

5) Wysokość zabudowy nowych budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym, budynków usługowych 1–2 kondygnacje.

6) Dachy strome, o kącie nachylenia połaci 25-45°, symetryczne.

7) Nieprzekraczalna linia zabudowy:

a) budynku mieszkalnego:

— 20,0 m od krawędzi jezdni ulicy Stężyckiej,

— 13,0 m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 016–017 KL,

— 10,0 m od krawędzi jezdni ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 018 KD,

b) zabudowy usługowej:

— 10,0 m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 016–017 KL.

8) Istniejąca zabudowa może podlegać adaptacji, modernizacji lub przebudowie.

9) Wjazdy na działki od strony południowej i zachodniej, z projektowanych ulic.

10) Wjazdy na działki od ulicy Stężyckiej należy zaprojektować i zrealizować w lukach pomiędzy drzewami zabytkowej alei lipowej, z zagwarantowaniem ich pełnej ochrony.

11) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 18.1. Teren oznaczony symbolami 20 MNj o powierzchni 1,64 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) Funkcja podstawowa — mieszkalnictwo,

funkcje uzupełniające - usługi komercyjne

2) Dla terenu obowiązuje intensywność zabudowy netto - In 0,7-0,8.

W ramach zabudowy należy zapewnić możliwość realizacji usług o powierzchni ogólnej minimum 300 m^2.

3) Wysokość budynków mieszkalnych 3–4 kondygnacje, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym.

W przypadku realizacji garaży w poziomie terenu - do 5 kondygnacji.

4) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych:

18,0 m od krawędzi jezdni ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 026-027 KD,

12,0 m od krawędzi jezdni ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 021 KD,

15,0–19,0m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 015 KL,

zgodnie z rysunkiem planu.

15,0 m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 016 KL,

Dopuszcza się zmniejszenie linii zabudowy dla usług, maksymalnie o 5,0 m.

5) Zabudowę mieszkaniową należy kształtować w formie zespołów o obrzeżnym układzie budynków, z wydzielonym wewnątrz terenem zieleni i rekreacji dla mieszkańców.

6) Zabudowa powinna być kształtowana w sposób umożliwiający łatwe wydzielenie własności.

7) Dachy strome, symetryczne.

8) Garaże w parterze lub podziemiach budynków.

Dopuszcza się garaże w wydzielonych zespołach.

9) Dopuszcza się wygrodzenie terenu w liniach rozgraniczających ulic od strony północnej, wschodniej i południowej, z wyłączeniem ogrodzenia na długości projektowanych usług.

Dopuszcza się ogrodzenia pełne z fragmentami ażurowymi bram i furtek.

10) Obowiązuje ujednolicenie kolorystyki dachów, elewacji budynków i ogólnego charakteru zabudowy.

Ściany w kolorach jasnych pastelowych z barwnymi akcentami balkonów, wykuszy itp.

Architektura może być kształtowana przy zastosowaniu współczesnych środków formalnych, z zachowaniem drobnej kameralnej skali zabudowy.

11) Obowiązuje zlokalizowanie usług w poziomie parteru budynków, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu.

Ekspozycja i dostęp dla klientów - z przylegających ulic.

12) Usługi powinny stanowić akcent programowo-przestrzenny w zespole zabudowy osiedla i obudowę ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 026–028 KD, posiadającej również funkcje reprezentacyjne dla osiedla.

Dopuszcza się zwiększenie ilości usług w parterach, w szczególności od strony tej ulicy.

13) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 19.1. Teren oznaczony symbolem 21 A o powierzchni 0,27 ha

przeznacza się pod usługi publiczne.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) Funkcja podstawowa:

administracja (Posterunek Policji) jako lokalizacja wariantowa dla lokalizacji w osiedlu Wiślana II.

Dopuszcza się przeznaczenie terenu pod inne nieuciążliwe usługi publiczne.

Decyzję o przeznaczeniu podejmą Zarząd i Rada Miejska.

2) Wysokość budynku 2-3 kondygnacje.

3) Nieprzekraczalna linia zabudowy:

22,0 m od krawędzi jezdni ulicy Stężyckiej,

18,0 m od krawędzi jezdni ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 028 KD,

10,0 m od krawędzi jezdni ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 021 KD.

4) Główne wejście, ekspozycja oraz parking dla interesantów od strony północnej.

5) Wjazd od strony zachodniej, z ulicy dojazdowej.

Zakaz wjazdu z ulicy Stężyckiej.

6) Ewentualne budynki uzupełniające należy zlokalizować od strony północno–zachodniej, z dopuszczeniem usytuowania w linii rozgraniczającej działki.

7) Wzdłuż granicy zachodniej, południowej i wschodniej obowiązuje realizacja pasa zwartej zieleni izolacyjnej.

8) Ogrodzenia wysokie należy usytuować w liniach rozgraniczających teren, a od strony ulicy Stężyckiej w nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Od ulicy Stężyckiej dopuszcza się w liniach rozgraniczających teren na realizację niskiego ogrodzenia w postaci małej architektury.

9) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 20.1. Teren oznaczony symbolem 22 ZP o powierzchni 0,58 ha

przeznacza się pod zieleń publiczną urządzoną.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) Funkcja podstawowa - zieleń izolacyjna, niska pomiędzy ulicą zbiorczą, a terenem zabudowy mieszkaniowej oraz wydzielony ciąg pieszy, spacerowo-widokowy.

2) W granicach terenu należy przewidzieć realizację malej architektury w postaci ławek, oświetlenia typu parkowego, akcentów plastycznych.

3) Nawierzchnia pasa pieszego ciągu utwardzona, z barwnej kostki betonowej.

4) W granicach terenu obowiązuje adaptacja przebiegu linii energetycznej 110 kV.

§ 21.1. Teren oznaczony symbolem 23 U o powierzchni 0,40 ha

przeznacza się pod usługi komercyjne.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) Funkcja podstawowa - usługi komercyjne o uciążliwości ograniczonej do granic działki.

Funkcja dopuszczalna uzupełniająca: mieszkalnictwo jednorodzinne.

2) Preferowany program: usługi z zakresu rzemiosła, handlu hurtowego i obsługi komunikacji samochodowej.

Dopuszcza się realizację stacji paliw w zachodniej części terenu, którą należy usytuować zgodnie z warunkami technicznymi.

3) Część mieszkalna o powierzchni ogólnej do 150 m^2 winna być realizowana jako zintegrowana z budynkiem usługowym lub budynek wolnostojący, w południowej części działek.

4) Obowiązuje podział terenu na 2-3 działki zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu.

5) Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynku mieszkalnego:

35,0 m od krawędzi jezdni ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KZ,

8,0 m od krawędzi jezdni ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 024 KD.

6) Od strony trasy 01 KZ należy realizować pas zwartej zieleni izolacyjnej oraz ogrodzenie o wysokości do 1,8 m.

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków usługowych:

20,0 m od krawędzi jezdni ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KZ,

10,0 m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 08 KL,

8,0 m od krawędzi jezdni ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 024 KD.

7) należy szczególnie starannie i atrakcyjnie opracować elewację zabudowy od strony zewnętrznej, w tym od trasy zbiorczej.

8) Wjazdy na działki:

dla działki skrajnej od strony zachodniej z ulicy Okrzei,

dla pozostałych działek, od strony południowej z ulicy Młynki.

Zakaz wjazdu na działki z ulicy zbiorczej.

Zasady włączenia do ruchu stacji paliw należy uzgodnić z zarządcą ulic.

9) Od strony ulicy Okrzei, wzdłuż granicy działki należy zrealizować pas zwartej zieleni izolacyjnej.

10) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 22.1. Teren oznaczony symbolem 24 ZP o powierzchni 0,11 ha

przeznacza się pod zieleń publiczną urządzoną.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) Funkcja podstawowa - zieleń izolacyjna pomiędzy ulicą zbiorczą, a zespołem zabudowy mieszkalno-usługowej od strony południowej i wydzielony ciąg pieszy.

2) Dopuszcza się realizację małej architektury w postaci ławek i oświetlenia.

3) Ciąg pieszy stanowić powinien powiązanie ulicy Młynki z ulicą zbiorczą oraz zapewnić dostęp do przebiegającej przez teren sieci kanalizacyjnej.

Nawierzchnia pasa pieszego ciągu utwardzona, z barwnej kostki betonowej.

4) W granicach terenu obowiązuje realizacja zwartego pasa zieleni izolacyjnej od uciążliwości ulicy zbiorczej.

§ 23.1. Teren oznaczony symbolem 25 MNj + UT o powierzchni 2,28 ha

przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z funkcją obsługi turystyki.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) Funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Funkcja uzupełniająca - obsługa turystyki w postaci miejsc noclegowych dla turystów

i wczasowiczów. Dopuszcza się zabudowę pensjonatową.

2) Miejsca noclegowe mogą być realizowane jako:

a) pokoje do wynajęcia w ramach budynku mieszkalnego.

b) dodatkowy budynek zintegrowany z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojący w głębi działki.

3) Powierzchnia zabudowy działki do 35%.

4) Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym.

Od strony ulicy Młynki budynki do 2 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym.

Nowe budynki mieszkalne należy projektować o rzucie prostokąta usytuowanego krótszym bokiem wzdłuż ulicy, to jest z kalenicami prostopadłymi do ulicy.

5) Dachy strome, o kącie nachylenia połaci 27—45°, symetryczne.

6) Obowiązuje ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów, dopuszcza się różne odcienie czerwieni, brązu lub stonowanej zieleni.

7) Ściany w kolorach jasnych, pastelowych z barwnymi akcentami elementów architektonicznych.

8) Nieprzekraczalna linia zabudowy:

— 15,0 m od krawędzi jezdni ulicy oznaczonej symbolem 09 KL,

— 9,0 m od krawędzi jezdni ulicy Młynki od strony północnej i 6,0 m od strony wschodniej.

- pozostałe linie wewnątrz terenu - zgodnie z rysunkiem planu.

9) Dopuszcza się adaptację budynków w dobrym stanie technicznym zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu.

10) Zabudowę uzupełniającą należy sytuować w głębi działek, z dopuszczeniem lokalizacji w granicach sąsiadujących ze sobą działek, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy – jak oznaczono na rysunku planu.

Wysokość zabudowy uzupełniającej — 1 kondygnacja. Dachy strome.

11) Zabudowę projektowaną od strony południowej na części działek Nr ewidencyjny 3214, 3215, 3216, 3217, położonych na terenie, który może być zalewany podczas długotrwałych deszczów, należy realizować po odpowiednim uzdatnieniu, to jest nadsypaniu i podwyższeniu terenu.

12) Obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej wewnątrz terenu, zgodnie z rysunkiem planu.

13) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 24.1. Teren oznaczony symbolem 26 U o powierzchni 0,08 ha

przeznacza się pod usługi komercyjne.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) Funkcja podstawowa - usługi komercyjne - preferowany handel.

Powierzchnia zabudowy działki do 25%.

Dopuszcza się jako uzupełniającą funkcję mieszkalną z ograniczeniem powierzchni do 60% powierzchni usługowej.

2) Wysokość zabudowy 1–2 kondygnacje.

3) Nieprzekraczalna linia zabudowy:

15,0 m od krawędzi jezdni ulicy zbiorczej oznaczonej symbolem 01 KZ,

8,0 m od krawędzi jezdni ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 024 KD.

4) Wjazd na działkę z ulicy dojazdowej, od strony zachodniej.

Zakaz wjazdu z ulicy zbiorczej.

5) Ekspozycja i wejście dla klientów od strony zachodniej lub północnej z ulicy zbiorczej.

6) Obowiązuje szczególnie staranne opracowanie elewacji budynku od strony północnej.

7) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 25.1. Teren oznaczony symbolem 27 UK o powierzchni 0,11 ha

przeznacza się pod usługi publiczne z zakresu kultury.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) Funkcja podstawowa - usługi publiczne z zakresu kultury.

Funkcja uzupełniająca — usługi komercyjne z zakresu gastronomii.

2) W programie - klub kultury z kawiarnią dla obsługi mieszkańców i turystów.

3) Budynek powinien stanowić akcent programowo-przestrzenny związany z zabudową mieszkaniową i funkcją rekreacyjną w osiedlu.

4) Powierzchnia zabudowy działki do 30%.

5) Dopuszcza się adaptację, rozbudowę istniejącego budynku ewentualnie wymianę budynku.

6) Wysokość zabudowy 1-2 kondygnacje.

7) Wjazd od strony ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 024 KD.

8) Parking na terenie działki od strony północnej.

9) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 26.1. Teren oznaczony symbolem 28 UR o powierzchni 0,17 ha

przeznacza się pod usługi komercyjne z zakresu rzemiosła.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) Dopuszcza się realizację usług o uciążliwości ograniczonej do granic działki.

2) Wysokość zabudowy 1-2 kondygnacje.

3) Nieprzekraczalna linia zabudowy:

— 10,0 m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 010-011 KL,

- 8,0 m od krawędzi jezdni ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 024 KD,

4) Dopuszcza się podział terenu na dwie działki.

5) Zabudowę należy kształtować obrzeżnie w stosunku do granic działki, z placem manewrowo-gospodarczym wewnątrz.

6) Ekspozycja i dojście dla klientów z ulicy od strony południowej lub zachodniej.

7) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 27.1. Teren oznaczony symbolem 29 NO o powierzchni 0,17 ha

przeznacza się pod urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie usuwania nieczystości.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) Funkcja terenu — przepompownia ścieków.

2) Trwała adaptacja istniejącej przepompowni ścieków.

Możliwość uzupełniającego zagospodarowania terenu dla potrzeb gospodarki komunalnej.

3) Obowiązuje ogrodzenie terenu w liniach rozgraniczających i realizacja pasa zwartej zieleni izolacyjnej wzdłuż granic działki.

4) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 28.1. Teren oznaczony symbolem 30 ZP o powierzchni 0,07 ha

przeznacza się pod zieleń publiczną.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

Przez teren należy zrealizować ciąg pieszy w zieleni łączący się z ciągiem spacerowo–widokowym na terenie 22 ZP oraz ciągami pieszymi oznaczonymi symbolami 35 KX i 36 KX, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu.

§ 29.1. Teren oznaczony symbolem 31 K o powierzchni 0,42 ha

przeznacza się na potrzeby urządzeń komunikacji - zespół garaży.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) Wielkość zespołu do 100 segmentów.

2) Wjazd do zespołu od strony północnej z ulicy lokalnej.

3) Wzdłuż granicy południowej terenu obowiązuje realizacja pełnego ogrodzenia oraz urządzenia pasa zwartej zieleni izolacyjnej.

4) Obowiązuje zorganizowany sposób realizacji zespołu i ujednolicenie architektoniczne zabudowy.

5) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 30.1. Teren oznaczony symbolem 32 UR o powierzchni 0,14 ha

przeznacza się pod usługi komercyjne z zakresu rzemiosła.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) Obowiązuje realizacja usług nieuciążliwych lub o uciążliwości nie przekraczającej granic działki.

2) Dopuszcza się jako uzupełniającą funkcję mieszkalną dla właściciela usług.

3) Część mieszkalna nie może przekraczać 50% powierzchni ogólnej obiektu, może być realizowana jako zintegrowana z budynkiem mieszkalnym lub wolnostojąca.

4) Powierzchnia zabudowy działki do 40%.

5) Wysokość budynku 1-2 kondygnacje.

6) Nieprzekraczalna linia zabudowy:

— 9,0 m od krawędzi jezdni ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 025 KD,

— 6,0 m od linii rozgraniczającej ciągu oznaczonego symbolem 36 KX,

- 50,0 m strony południowej, od podstawy wału przeciwpowodziowego.

7) Dostęp dla klientów i dojazd od strony ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 025 KD.

8) Dopuszcza się podział terenu na dwie działki zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu.

9) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 31.1. Tereny oznaczone symbolami:

33 MNj + UT o powierzchni 0,45 ha,

34 MNj + UT o powierzchni 0,23 ha

przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z funkcją obsługi turystyki.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) Funkcja podstawowa - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Funkcja uzupełniająca - obsługa turystyki w postaci miejsc noclegowych dla turystów iwczasowiczów.

2) Realizacja dodatkowych kwater do wynajęcia w ramach budynku mieszkalnego lub wyodrębnionego obiektu w przypadku gdy przepisy dotyczące warunków technicznych na to pozwalają.

3) Powierzchnia zabudowy działki do 25%.

4) Wysokość zabudowy do 3 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym.

5) Dachy strome, o kącie nachylenia połaci 27—45°, symetryczne.

6) Obowiązuje ujednolicenie kolorystyki pokrycia dachów, dopuszcza się różne odcienie czerwieni, brązu lub stonowanej zieleni.

7) Ściany w kolorach jasnych, pastelowych z barwnymi akcentami elementów architektonicznych.

8) Nieprzekraczalna linia zabudowy:

33 MNj + UT - 50,0 m od podstawy wału przeciwpowodziowego,

15,0 m od krawędzi jezdni ulicy lokalnej oznaczonej symbolem 010 KL,

10,0 m od krawędzi jezdni ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 025 KD,

34 MNj + UT - 50,0 m od podstawy wału przeciwpowodziowego,

— zgodnie z rysunkiem planu od krawędzi jezdni dróg lokalnych i dojazdowych.

9) Adaptacja istniejącego budynku w dobrym stanie technicznym. Realizacja nowej zabudowy zgodnie z zasadami przedstawionymi na rysunku planu.

10) Dojazd do budynku adaptowanego z ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 025 KD, od strony północno-wschodniej.

Dopuszcza się dojazd z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 35 KX.

11) Obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

§ 32.1. Tereny oznaczone symbolami:

35 KX o powierzchni 0,03 ha,

36 KX o powierzchni 0,06 ha

przeznacza się pod wydzielone publiczne ciągi piesze.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) Szerokość ciągów odpowiednio:

a) 35 KX – 4,0-5,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, pas ruchu o szerokości minimum 3,0 m.

b) 36 KX — 4,0 m w liniach rozgraniczających, szerokość pasa ruchu minimum 3,0 m.

2) Obowiązuje realizacja pasa ruchu o nawierzchni z barwnej kostki betonowej oraz oświetlenie.

§ 33.1. Teren oznaczony symbolem 37 ZP o powierzchni 1,46 ha,

przeznacza się pod zieleń publiczną urządzoną.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) Funkcja terenu - pas zieleni przylegającej do wału przeciwpowodziowego wzdłuż Wisły.

2) Teren należy urządzić w postaci plaży trawiastej z dopuszczeniem zieleni niskiej - wzdłuż ogrodzeń działek i ulicy.

3) Szczegółowy sposób zagospodarowania powinien zostać określony w projekcie urządzenia terenów nadrzecznych na obszarze całego miasta.

4) Obowiązuje zakaz lokalizacji i realizacji elementów uzbrojenia podziemnego, wszelkich urządzeń infrastruktury oraz adaptacji istniejącej zabudowy.

§ 34.1. Tereny oznaczone symbolami:

38 EE o powierzchni 0,01 ha (T–9)

39 EE o powierzchni 0,01 ha (T–10)

przeznacza się pod urządzenia elektroenergetyki - projektowane stacje transformatorowe.

2. Ostatecznie wielkość terenów stacji transformatorowych zostanie określona w projektach budowlanych.

§ 35.1. Teren oznaczony symbolem 40 K o powierzchni 0,09 ha,

przeznacza się pod obsługę komunikacji — parking.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:

1) Wielkość parkingu - do 15 miejsc postojowych.

2) Wjazd na parking od południa ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 024 KD.

3) Nawierzchnię parkingu należy zrealizować z barwnej kostki betonowej.

Wzdłuż granic terenu obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjno-ozdobnej.

§ 36.1. Teren oznaczony symbolem 41 WT o powierzchni 1,25 ha,

przeznacza się pod urządzenia regulacji stosunków wodnych - wał przeciwpowodziowy rzeki Wisły.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

Północno-zachodnia granica orientacyjna — może ulec przesunięciu na północ w związku z rozbudową lub umocnieniem wałów.

§ 37.1. Ustala się zasady obsługi obszaru objętego planem w zakresie:

1) układu komunikacji zewnętrznej, obejmującej:

- ulicę zbiorczą, oznaczonej w planie symbolem 01 KZ (obwodnica miasta Dęblina na kierunku drogi krajowej regionalnej nr 801 Warszawa - Puławy)

2) układu komunikacji wewnętrznej, obejmującej:

— ulicę Okrzei — lokalną, oznaczoną w planie symbolami od 04 KL ÷ 012 KL

— ulicę lokalną, oznaczoną w planie symbolami od 013 KL ÷ 017 KL

- ulicę dojazdową, oznaczoną w planie symbolem 018 KD

- ulicę dojazdową, oznaczoną w planie symbolami od 019 KD ÷ 021 KD

— ulicę dojazdową, oznaczoną w planie symbolami od 022 KD ÷ 023 KD

— ul. Młynki — dojazdową, oznaczoną w planie symbolem 024 KD

- ulicę dojazdową, oznaczoną w planie symbolem 025 KD

— ulicę dojazdową, oznaczoną w planie symbolami od 026 KD ÷ 028 KD

3) obsługi komunikacji, obejmującej:

- zespół garaży osiedlowych oznaczony w planie symbolem 31 K

- parking ogólnodostępny oznaczony w planie symbolem 40 K

2. Ustala się następujące parametry techniczne dla poszczególnych ciągów komunikacyjnych:

1) dla ulicy oznaczonej symbolem 01 KZ o powierzchni 1,32 ha:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 40,0 m

— dwie jezdnie 2x7,0 z pasem dzielącym szerokości minimum 5,0 m

- chodnik obustronny szerokości min. 1,5 m, oddzielony od jezdni pasem zieleni

Obowiązuje uwzględnienie w przekroju poprzecznym ulicy ścieżki rowerowej dwukierunkowej, towarzyszącej jezdni, o szerokości minimum 2,4 m.

Przebieg jezdni ulicy należy tak zaprojektować, aby istniejąca studzienka kolektora sanitarnego 0 800 znalazła się pasie dzielącym.

2) dla ulicy oznaczonym symbolem 04–05–06–07-08-09-010-011-012 KL (ul. Okrzei) o powierzchni 1,23 ha:

— szerokość w liniach rozgraniczających — 15,0 m

— szerokość jezdni — 6,0 m

— chodnik obustronny szerokości min. 2x2,0 m.

W przekroju poprzecznym ulicy należy uwzględnić ścieżkę rowerową o minimalnych parametrach dostosowanych do kategorii ulicy, warunków terenowych i natężenia ruchu.

3) dla ulicy oznaczonej symbolem 013–014–015–016–017 KL o powierzchni 0,87 ha:

— szerokość w liniach rozgraniczających — 15,0 m

— szerokość jezdni — 6,0 m

- chodnik obustronny szerokości min. 2x2,5 m, oddzielony od jezdni pasem zieleni szerokości 2,0 m

4) dla ulicy oznaczonej symbolem 018 KD o powierzchni 0,13 ha:

— szerokość w liniach rozgraniczających — 10,0 m

– jezdnia szerokości 6,0 m zakończona placykiem nawrotowym,

- chodnik obustronny bezpośrednio przy jezdni szerokości minimum 2x2,0 m.

5) dla ulicy oznaczonej symbolem 019–020–021 KD o powierzchni 0,46 ha:

- szerokość w liniach rozgraniczających — 10,0 m

- szerokość jezdni 6,0 m

— chodnik obustronny bezpośrednio przy jezdni szerokości minimum 2x2,0 m.

6) dla ulicy oznaczonej symbolem 022–023 KD o powierzchni 0,27 ha:

— szerokość w liniach rozgraniczających — 10,0 m

— szerokość jezdni — 6,0 m

- chodnik obustronny bezpośrednio przy jezdni szerokości minimum 2x2,0 m.

7) dla ulicy oznaczonej symbolem 024 KD (ul. Młynki) o powierzchni 0,33 ha:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 m

— szerokość jezdni — 6,0 m

— chodnik obustronny bezpośrednio przy jezdni szerokości minimum 2x2,0 m.

8) dla ulicy oznaczonej symbolem 025 KD o powierzchni 0,19 ha:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0m

— szerokość jezdni — 6,0 m

— chodnik jednostronny od strony zabudowy bezpośrednio przy jezdni szerokości minimum 2,0 m.

- pas zieleni izolacyjnej od zespołu garaży szerokości 2,0 m.

9) dla ulicy oznaczonej symbolem 026–027–028 KD o powierzchni 0,40 ha:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 20,0 m

– jezdnia szerokości 6,0 m usytuowana niesymetrycznie

- chodnik obustronny szerokości 3,0 i 3,5 m

— pasmo postojowe szerokości 4,5 oddzielone od chodnika pasem zieleni szerokości 3,0 m

- zaleca się zastosowanie barwnej kostki brukowej w chodniku i pasie postojowym dla podkreślenia reprezentacyjnej funkcji ulicy.

10) dla ulicy oznaczonej symbolem 029–030 KD o powierzchni 0,14 ha:

— szerokość w liniach rozgraniczających — 10,0m

- szerokość jezdni - 6,0 m

- chodnik obustronny bezpośrednio przy jezdni szerokości minimum 2x2,0 m.

Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 38. Na obszarze objętym niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblina, zatwierdzonego uchwałą Nr X/37/77 WRN w Lublinie z dnia 29.09.1977 r. (Dziennik Urzędowy WRN w Lublinie Nr 9 z dnia 29.10.1977 r. z późniejszymi zmianami).

Granice terenu objętego opracowaniem oznaczono na rysunku miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblina w skali 1:5000 zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały.

§ 39. Ustala się stawkę procentową wysokości jednorazowej opłaty w przypadku zbycia nieruchomości o wielkości 0%.

§ 40. Plan przechowywany jest w Urzędzie Miejskim w Dęblinie, który zobowiązany jest do udostępniania go zainteresowanym w ramach obowiązujących przepisów.

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Dęblinie.

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

Wiceprzewodniczący
Rady Miejskiej

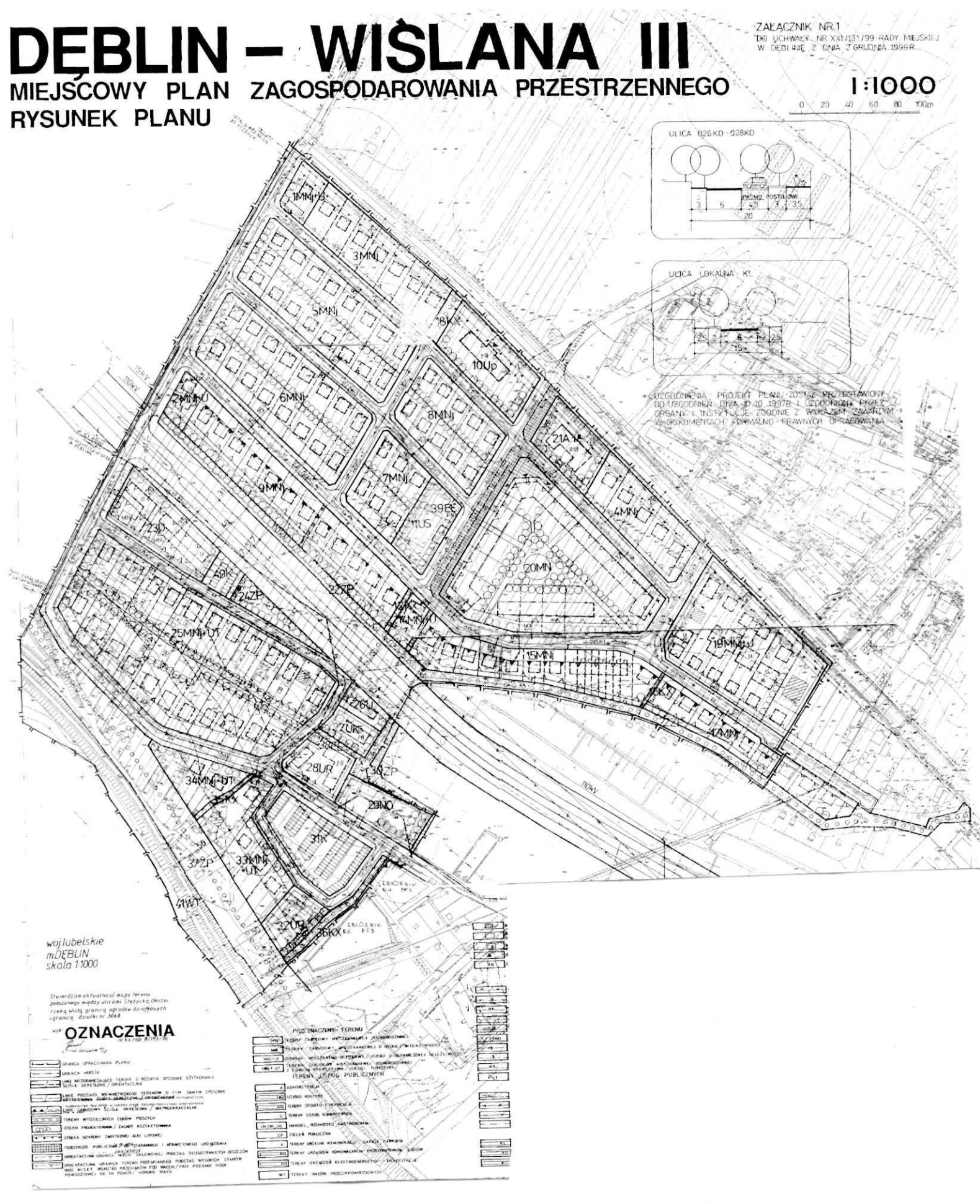
Henryk Wojciechowski

DĘBLIN – WIŚLANA III

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXI/131/99 RADY MIEJSKIEJ
W DĘBLINIE Z DNIA 7 GRUDNIA 1999 R.

1:1000

0 20 40 60 80 100m