

PROJEKT

URZĄD MIASTA DĘBLIN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OSIEDLA ŻDŹARY III W DĘBLINIE

listopad 2023r

Skępnij
16.11.2015, BURMISTRZ MIASTA

Beata Siedlecka
mgr Beata Siedlecka

UCHWAŁA NR

RADY MIASTA DĘBLIN
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Żdźary III w
Dęblinie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 poz. 40, ze zm.) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 poz. 977, ze zm.), w związku z uchwałą Nr IX/42/2019 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 marca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Żdźary III w Dęblinie, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin przyjętego uchwałą nr V/23/2015 Rady Miasta Dęblin z dnia 20 lutego 2015r.

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Żdźary III w Dęblinie, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr IX/42/2019 Rady Miasta Dęblin z dnia 28 marca 2019r.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2.1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc

- przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiekty podlegające ochronie, na podstawie odrębnych przepisów - obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
 - 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 15) granice terenów zamkniętych i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Dęblin;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

§3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

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

- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć ustalone w planie możliwe do zrealizowania funkcje, których udział w zagospodarowaniu terenu lub powierzchni użytkowej zabudowy wynosi nie więcej niż 49%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem lub działką budowlaną, na której jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym – poza lokalem;
- 10) zabudowie usługowej o charakterze gospodarczym – należy przez to rozumieć obiekty budowlane o funkcji usługowej w tym usług administracji, produkcyjnej w tym produkcji energii lub ekologicznych bionawozów, przetwórczej, składowej, magazynowej, w tym centrów logistycznych oraz obiekty i urządzenia na potrzeby obsługi w/w funkcji.

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

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia porządkowe terenów oraz symbole literowe przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) powierzchnie ograniczające wysokość zabudowy w otoczeniu lotniska Dęblin;
- 6) strefa ograniczeń zabudowy;
- 7) granica strefy sanitarnej w odległości 50m od cmentarza;
- 8) granica strefy sanitarnej w odległości 150m od cmentarza;
- 9) granica strefy sanitarnej w odległości 500m od cmentarza;
- 10) wymiary w metrach.

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

§ 5. 1. Określa się dla każdego terenu oznaczenie porządkowe składające się z numeru oraz symbolu literowego, przy czym:

- 1) numer to cyfra arabska określająca kolejny teren;
- 2) symbol literowy to oznaczenie na rysunku planu przeznaczenia terenu.

2. Ustala się następujące symbole literowe:

- 1) ZL – tereny lasów;
- 2) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- 3) WS – tereny wód śródlądowych;
- 4) R – tereny rolnicze;

- 5) ZC – tereny cmentarzy;
 - 6) UG – tereny zabudowy usługowej o charakterze gospodarczym;
 - 7) IT – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 8) KD-D – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym:
- 1) KD-D, ZC, ZL, ZN, R, WS, przeznaczenie podstawowe określa się w odniesieniu do terenu;
 - 2) UG, IT przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne określa się, jako powierzchnię użytkową zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie zabudowy ustala się zachowanie i realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
 - b) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich oraz obiektów małej architektury;
- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy ustala się sytuowanie zabudowy w ramach wyznaczonych linii na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 1,5 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni, dźwigów osobowych (wind) oraz elementów termomodernizacji;
- 3) zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w pkt 2 poza granicę obszaru objętego planem oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg publicznych,
 - c) urządzeń łączności publicznej,
 - d) terenu 50.UG;przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 3) wskazuje się granicę użytku ekologicznego w ramach którego obowiązują przepisy odrębne.
- 4) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków określonych w § 11 ust.3;

- 5) wskazuje się, że obszar planu znajduje się w granicach nieudokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Subniecka Warszawska”, w ramach którego obowiązują przepisy odrębne;
- 6) na całym obszarze ustala się w przypadku kolizji projektowanej zabudowy z istniejącą siecią drenarską, w szczególności urządzeń melioracji wodnej nakaz przebudowy elementów sieci w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu drenaży, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu ochrony przyrody.

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

- 1) ustala się kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki - 2000 m²;
- 3) ustala się minimalną szerokość frontu działki - 30,0m;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i drogowej;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolem R, ZN, ZL i WS nie określa się warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakazuje się dla całego obszaru planu:
 - a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 2) ze względu na położenie w strefie oddziaływania lotniska nakazuje się, aby w nowo projektowanych budynkach, a także przy rozbudowie istniejących budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną ścian zewnętrznych, okien i drzwi w ścianach zewnętrznych, dachów i stropodachów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wskazuje się na rysunku planu strefę ograniczeń zabudowy – teren występowania gruntów organicznych, w ramach której realizację obiektów budowlanych należy poprzedzić badaniami geotechnicznymi gruntu w związku z występowaniem na w/w gruntach niekorzystnych warunków inżynierijno-technicznych podłoża, przy czym na terenie 34.ZC w ramach strefy dopuszcza się realizację miejsc pochówku wyłącznie w formie kolumbarium;
- 4) wyznacza się na rysunku planu strefy sanitarne, w ramach których obowiązują przepisy odrębne z zakresu cmentarzy:
 - a) w odległości 50 m od cmentarza,
 - b) w odległości 150 m od cmentarza,
 - c) w odległości 500 m od cmentarza;

- 5) wskazuje się na rysunku planu granicę obszarów, dla których obowiązują przepisy odrębne:
- granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - granice obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 550 lat (Q 0,2%),
 - granice obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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

- W zakresie układu drogowo-ulicznego ustala się, że układ dróg publicznych na obszarze objętym planem stanowią drogi klasy dojazdowej: 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D;
- w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych ustala się:
 - realizację miejsc do parkowania dla obiektów nowo realizowanych, istniejących rozbudowywanych lub zmieniających sposób użytkowania, w obrębie działek budowlanych, na których znajdują się te obiekty,
 - minimalną liczbę miejsc do parkowania wg wskaźników:
 - dla obiektów administracji i biur minimum 25 miejsc postojowych/1 000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla handlu i usług minimum 30 miejsc postojowych/1 000m² powierzchni użytkowej,
 - dla gastronomii minimum 20 miejsc/100 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce postojowe na 4 – 10 m² sali konsumpcyjnej,
 - dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 20 miejsc postojowych/100 zatrudnionych,
 - dla hurtowni minimum 10 miejsc postojowych/1 000m² powierzchni użytkowej,
 - dla magazynów, placów magazynowych, składów, placów wystawowych i targowych minimum 8 miejsc postojowych/1 000m² powierzchni użytkowej lub 30 miejsc postojowych/100 osób zatrudnionych,
 - dla cmentarzy minimum 10 miejsc postojowych/10 000m²,
 - realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

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

- ustala się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu, przy czym dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;

- 4) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 100, kanalizacyjnej - DN 100, ciepłowniczej - DN 20, gazowniczej - DN 20, elektroenergetycznej - 0,4 kV,
 - 5) dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, ustala się maksymalną moc określoną w przepisach odrębnych dla mikroinstalacji, przy czym na terenie 50.UG dopuszcza się lokalizację i realizację instalacji o mocy powyżej 100kW.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych studni i studni głębinowych.
3. W zakresie odprowadzania ścieków:
- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych lub przemysłowych do sieci kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych (szamb) lub przydomowych oczyszczalni ścieków.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:
- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych:
 - a) w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do gruntu, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych w granicach działki, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem ustaleń lit. b,
 - b) dla terenów 50.UG pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha do sieci kanalizacyjnej po ich podczyszczeniu, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
 - 2) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
- 1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - 2) urządzeń kogeneracyjnych lub,
 - 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną, o mocy nieprzekraczającej mocy dopuszczalnej dla mikroinstalacji z zastrzeżeniem ustaleń ust. 1 pkt 5;
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia z istniejących lub projektowanych gazociągów;
 - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 2 i 3.
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) ustala się zachowanie istniejących i realizację nowych:
 - a) sieci kablowych lub,
 - b) sieci bezprzewodowych wraz z urządzeniami telekomunikacyjnymi, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej, przy czym maksymalna wysokość nie może przekroczyć 50,0m;

zgodnie z przepisami odrębnymi

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

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

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

§ 13. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: UG - 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu kolejnymi numerami oraz symbolami literowymi: ZL, ZC, WS, ZN, R, IT, KD-D – nie ustala się.

§ 14. Ustala się, że granicami terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w ramach obszaru planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KD-D, ZC i IT;

§ 15. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się, że na obszarze planu drogi publiczne oznaczone symbolami KD-D są terenami ogólnodostępnymi o funkcji publicznej, dla których obowiązuje nakaz dostosowania w przypadku realizacji urządzeń przeznaczonych dla ruchu pieszego, w szczególności: chodników, pochylni, schodów, przejść przez jezdnię, do potrzeb osób o ograniczonej mobilności, w szczególności poprzez:

- 1) obniżenie lub wyniesienie do poziomu jezdni krawężnika w miejscach przejść dla pieszych i w miejscach postojowych wskazanych dla osób o ograniczonej mobilności, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) zastosowania pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi lub wyniesionymi do poziomu jezdni.

§ 16. Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych,

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

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 17. Dla terenu 50.UG:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi, w tym usługi administracji;
- 2) produkcja, w tym produkcja energii lub ekologicznych bionawozów;
- 3) składy i magazyny;
- 4) centra logistyczne;
- 5) obiekty, urządzenia i instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację zabudowy zgodnie z:
 - a) wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;
- 2) dopuszcza się realizację:
 - a) obiektów i urządzeń techniczne, w tym infrastruktura techniczna związane z przeznaczeniem podstawowym,
 - b) obiekty technologiczne i urządzenia związane z przetwarzaniem, przerobem i magazynowaniem określonym w ust.1 pkt 2 przeznaczeniem podstawowym;
 - c) budynków gospodarczych i garaży,
 - d) obiektów budowlanych niezbędnych dla realizacji docelowego przeznaczenia terenów określonego w ust.1, w szczególności wież chłodniczych, anten, kominów, masztów,
 - e) innych obiektów i urządzeń niezbędnych do obsługi przeznaczenia podstawowego.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) ustala się maksymalną wysokość dla obiektów budowlanych określonych w ust.2 pkt 2 lit. d – 25,0 m,
- 5) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 10%;
- 6) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy – 90%;
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
- 8) ustala się geometrię dachu - dachy płaskie, dachy krzywiznowe oraz dachy dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 25° do 50°.

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg 1.KD-D lub 4.KD-D zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych obowiązują przepisy §10 pkt 2.

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

§ 18. Dla terenów 1.ZN, 3.ZN, 4.ZN, 9.ZN, 12.ZN, 14.ZN, 16.ZN, 18.ZN, 27.ZN, 28.ZN, 33.ZN, 34.ZN, 36.ZN, 42.ZN, 44.ZN, 48.ZN, 52.ZN:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny zielni nieurządzonej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zagospodarowanie jako zielen naturalną, w szczególności łąki, pastwiska, nieużytki, zakrzaczenia, tereny podmokłe;
 - 2) zakazuje się realizacji nowych obiektów budowlanych;
 - 3) dopuszcza się realizację:
 - a) dróg dla rowerów oraz powiązań pieszych w formie ścieżek z zastosowaniem powierzchni hydrologicznie czynnej,
 - b) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w szczególności: boisk sportowych o trawiastej nawierzchni, miejsc piknikowych;
 - 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.
3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną od dróg: 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D i 5.KD-D, zgodnie z rysunkiem planu.
4. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 19. Dla terenów 6.WS, 8.WS, 11.WS, 26.WS, 40.WS, 47.WS:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się zachowanie wód powierzchniowych śródlądowych, w szczególności cieków naturalnych, kanałów i rowów dla których:
 - a) ustala się zachowanie drożności,
 - b) zakaz przykrywania, za wyjątkiem:
 - obiektów i urządzeń drogowych lub wodnych,
 - kładek przeznaczonych dla ruchu pieszego lub pieszo-rowerowych,
 - c) dopuszcza się rekultywację i rewitalizację terenów;
 - 2) dopuszcza się zagospodarowanie w ramach terenów zielenią naturalną;
3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 20. Dla terenów 5R, 15.R, 17.R, 19.R, 22.R, 23.R, 24.R, 29.R, 30.R, 32.R, 37.R, 41.R, 43.R, 45.R, 46.R, 49.R:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze, w szczególności rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz tereny gruntów rolnych: użytki rolne, stawy rybne i inne zbiorniki wodne służące wyłącznie na potrzeby rolnictwa, torfowiska lub oczka wodne;
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się użytkowanie terenów w sposób dotychczasowy, jako tereny gruntów rolnych – gleb organicznych;
 - 2) ustala się ochronę gleb organicznych poprzez zakaz realizacji zabudowy z uwzględnieniem ustaleń pkt 4;
 - 3) ustala się zachowanie istniejących i dopuszcza wprowadzanie nowych pasów zadrzewień śródpolnych i zalesień;
 - 4) dopuszcza się realizację dróg, w szczególności dojazdów do gruntów rolnych, lasów i terenów zieleni naturalnej.
3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę terenów od dróg: 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D i 5.KD-D, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się obsługę poprzez tereny przylegające do terenów rolniczych.

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

§ 21. Dla terenu 35.ZC:

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

2. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się realizację miejsc pochówków, w tym w kolumbariach, z zachowaniem zgodności z przepisami odrębnymi oraz ustaleniami § 9. pkt 3.
- 2) dopuszcza się realizację na potrzeby funkcjonowania cmentarza:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc postojowych;

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 0,5;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) kaplicy cmentarnej – 12,0 m;
 - b) innych obiektów budowlanych – 5,0m;
- 4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;
- 5) ustala się realizację dachu kaplicy cmentarnej o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° włącznie;

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenu od dróg: 1.KD-D i 5.KD-D zgodnie z rysunkiem planu.

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

§ 22. Dla terenów 2.ZL, 7.ZL,13.ZL, 18.ZL, 20.ZL, 21.ZL, 25.ZL, 31.ZL, 33.ZL, 39.ZL, 51.ZL:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – las

2. W zakresie sposobu zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu – 95%.

3. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D i 4.KD-D, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się obsługę poprzez tereny przylegające do terenów lasów.

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

§ 23. Dla terenu 10.IT:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności:
 - a) obiekty i urządzenia wodno-kanalizacyjne, w tym liniowe,
 - b) obiekty i urządzenia elektroenergetyczne, w tym liniowe;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: parkingi i garaże oraz obiekty i urządzenia dla pozyskiwania energii odnawialnej.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nakazuje się realizację zabudowy zgodnie z:
 - a) wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt 1 i 2,
 - b) parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3,
 - c) z uwzględnieniem ustaleń § 9. pkt 3;
 - 2) dopuszcza się realizację na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy budynków gospodarczych i garaży.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,01 dla działki budowlanej;
 - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,0 dla działki budowlanej;
 - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - 4) ustala się wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla działki budowlanej – 20%;
 - 5) ustala się maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 60%;
 - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2000 m²;
 - 7) ustala się geometrię dachu – dachy płaskie, dachy krzywiznowe oraz dachy dwuspadowe i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 30° do 45°, przy czym dopuszcza się przekrycie do 20% powierzchni dachu w inny sposób.
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną od dróg: 1.KD-D lub 5.KD-D zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) w zakresie zasad realizacji miejsc postojowych obowiązują przepisy §10 pkt 2.
5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
 2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - 1) ustala się minimalną szerokość pasa drogowego:
 - a) dla drogi 1.KD-D – od 12,m do 23,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla dróg 2.KD-D, 3.KD-D i 5.KD-D 10,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) dla drogi 4.KD-D 15,0m oraz zgodnie z rysunkiem plan,
 - 2) w ramach terenu drogi 1.KD-D dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie parkingu na potrzeby obsługi terenów przylegających do terenu drogi, w tym terenu cmentarza;
 - 3) w ramach terenów dróg ustala się ochronę wód powierzchniowych, w szczególności kanałów i rowów poprzez nakaz zachowania ich przebiegu, drożności i ciągłości, przy czym dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu przepisów odrębnych.
3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Dęblin.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Dęblin

RADCA PRAWNY
Anna Grobel
Ab-1322