

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 uchwala, 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. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Wiślana – Żwica w Dęblinie, zatwierdzonego 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., 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 obligatoryjne 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 położonym 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 obowiązuje:
 - 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 5 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 obowiązuje:
 - 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 wodociągowych, poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, 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 ład 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:
 - b) 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 – 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,
 - 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 ład 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 ład przestrzennego:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych i z przęsłami z prefabrykowanymi elementami betonowymi 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. Stężycka, 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 wydzielanej działki budowlanej nie mniejsza niż 1900 m²,
 - b) szerokość frontu nowo wydzielanej 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 ład 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 01KDD 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 ład 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 01KDD 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 ład 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.