

~~**UCHWAŁA NR V/33/2003  
RADY MIEJSKIEJ W DĘBLINIE \*  
Z DNIA 7 LUTEGO 2003 R.**~~

~~**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
Dęblin-Centrum I**~~

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 142 z 2001r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) 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 z późniejszymi zmianami/ - uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Dęblin – Centrum I.

**R o z d z i a ł I**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią treść niniejszej uchwały.

Wyrażone są w postaci:

- 1) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego opracowaniem (rozdział II),
- 2) ustaleń szczegółowych, dotyczących terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami (rozdział III),
- 3) rysunku planu w skali 1:1 000, który stanowi załącznik do uchwały.

**§ 2.**

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 17,0 ha.
2. Granice planu stanowią;
  - od północy – ulice Warszawska i Niepodległości,
  - od zachodu – rzeka Irenka,

- od południa – granica terenów wojskowych oraz linia biegnąca w odległości 22 m na południe od ulicy Wąskiej i rowu melioracyjnego,
- od wschodu – istniejąca ulica biegnąca wzdłuż granicy działki Nr 4080/18.

Z opracowania wyłączono tereny, które objęte zostały zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Centrum w Dęblinie, zatwierdzoną uchwałą Nr XI/72/99 Rady Miejskiej w Dęblinie z dnia 27 kwietnia 1999 r.

### **§ 3.**

Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów,
- 2) określenie zasad oraz warunków zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi,
- 3) koordynacja inwestycji w obszarze opracowania,
- 4) zapewnienie ochrony interesów publicznych w zakresie:
  - realizacji usług publicznych,
  - ukształtowania przestrzeni publicznej w tym terenów zieleni,
  - ukształtowania prawidłowego układu komunikacyjnego w obszarze opracowania,
  - zabezpieczenie terenów pod lokalizację obiektów i sieci infrastruktury technicznej,
  - ochrony środowiska przyrodniczego i wartości kulturowych miasta.

### **§ 4.**

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania - ściśle określone,
  - 2) linie zabudowy - obowiązujące i nieprzekraczalne.
  - 3) linie podziału wewnętrznego terenów - ściśle określone,
  - 4) granice obszarów objętych ochroną prawną:
    - strefa ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta,
    - stała powierzchnia ograniczająca wysokość obiektów w rejonie lotniska i rzędne płaszczyzny ograniczającej,
    - strefa ochrony radiostacji.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są postulowane, mają charakter wytycznych i określają zasady:
  - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania – orientacyjne,
  - 2) linie podziału wewnętrznego – orientacyjne,
  - 3) przebieg sieci infrastruktury technicznej,
  - 4) usytuowanie obiektów infrastruktury technicznej,
  - 5) usytuowanie i obrys poszczególnych obiektów,
  - 6) ukształtowanie zieleni.

## R o z d z i a ł  I I

### U s t a l e n i a  o g ó l n e

Przyjmuje się następujące ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy dla całego obszaru objętego opracowaniem, z wyłączeniem przypadków, gdy ustalenia szczegółowe lub rysunek planu stanowią inaczej.

#### § 5.

1. Teren opracowania znajduje się w obszarze uciążliwości powodowanej przez starty, lądowania i przeloty statków powietrznych.

W związku z tym obiekty budowlane przeznaczone na stały pobyt ludzi powinny posiadać odpowiednie zabezpieczenia akustyczne o charakterze konstrukcyjno-budowlanym i architektonicznym, zmniejszające poziom hałasu.

Obowiązuje wprowadzenie:

- 1) stolarki okiennej o podwyższonej izolacyjności akustycznej, zmniejszającej poziom hałasu,
- 2) odpowiednich ogrodzeń – dopuszcza się realizację fragmentów ogrodzeń jako pełnych, szczególnie w narożach oraz przy wejściach i wjazdach na działki,
- 3) zieleni izolacyjnej na terenie działek.

2. Z uwagi na położenie obszaru w strefie ochronnej radiostacji, lokalizację wszelkich budynków o większej kubaturze (powyżej 200 m<sup>2</sup> powierzchni bocznej) oraz wysokich obiektów technicznych, takich jak maszty, kominy wolnostojące itp. należy każdorazowo uzgadniać z Szefostwem Infrastruktury Lotniskowej WLOP.
3. Część terenu objętego opracowaniem, oznaczona na rysunku planu znajduje się w pasie nalotów lotniska, to jest w obszarze o maksymalnej uciążliwości. Obowiązuje tu zakaz wprowadzania intensywnych form zabudowy mieszkaniowej oraz zastosowanie zabezpieczeń akustycznych wymienionych w ustępie 1.
4. Na terenie objętym opracowaniem, ze względu na sąsiedztwo lotniska obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy. Rzędne płaszczyzny ograniczającej oznaczono na rysunku planu.

## § 6.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską fragment historycznego układu urbanistycznego dawnej osady „Irena” w granicach jak oznaczono na rysunku planu.
2. Ochronie podlega:
  - 1) układ ulic,
  - 2) historyczne linie i gabaryty oraz układ zabudowy,
  - 3) wystrój architektoniczny elewacji, rodzaj pokrycia dachu i rozwiązań materiałowych,
  - 4) sposób zagospodarowania przestrzeni publicznej (rynek) i mieszkaniowej,
  - 5) kierunki i skala podziałów geodezyjnych.
3. Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje utrzymanie historycznych linii zabudowy, wyrażonych na rysunku planu jako obowiązujące linie zabudowy.
4. Dla zabudowy usytuowanej w strefie ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje dostosowanie obiektów modernizowanych rozbudowywanych i projektowanych pod względem gabarytu (wysokość zabudowy), architektonicznym i rozwiązań materiałowych do zabudowy historycznej części miasta Dębłina:
  - 1) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji, z których ostatnia jest poddaszem użytkowym,
  - 2) dach stromy o nachyleniu połaci dachowych 25-40<sup>0</sup>, symetryczny,
  - 3) wyniesienie poziomego parteru – do 42 cm ponad poziom chodnika ulicy,

- 4) obowiązuje dostosowanie funkcjonalne i architektoniczne parterów budynków do możliwości zlokalizowania usług; wejście dla klientów i ekspozycja usług od strony ulic.
5. Obowiązuje zastosowanie materiałów wykończeniowych charakterystycznych dla zabudowy historycznej, to jest tynków gładkich na elewacjach, malowanych w pastelowych kolorach, z wykluczeniem wykładzin typu siding, glazury i terakoty. Dopuszcza się stosowanie wykładzin ceramicznych na cokoły budynków.  
Dachy: kryte blachą płaską, dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi. Dopuszcza się zastosowanie gontów bitumicznych. Obowiązuje ujednolicenie kolorystyki – dopuszcza się różne odcienie czerwieni i brązu.
6. W przypadku remontów i realizacji nowych obiektów przy ulicach, w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Dębłina obowiązuje uzyskanie warunków i wytycznych konserwatorskich na etapie opiniowania przez LWKZ decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

## § 7.

### Z a s a d y o g ó l n e z a g o s p o d a r o w a n i a

1. Podział terenu na działki budowlane odbywać się będzie na wniosek właścicieli, zgodnie z zasadami podziału przedstawionymi na rysunku planu.
2. Podział terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej z usługami, przedstawiony na rysunku planu zawiera optymalną ilość działek w kwartałach. Dopuszcza się zmianę ilości i granic działek na poszczególnych terenach. Zmiany powinny być zgodne z zasadami zabudowy zawartymi na rysunku planu i ustaleniami planu (kierunki podziału i zachowanie dopuszczalnego wskaźnika zabudowy każdej działki).
3. Na obszarze objętym opracowaniem dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych lub uciążliwych o uciążliwości ograniczonej do granic terenu, do której inwestor ma tytuł prawny.  
Wyklucza się usługi mogące pogorszyć stan środowiska.
4. Tereny przewidziane w planie na cele publiczne mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy lub inny tymczasowy, ustalony przez władze miasta pod warunkami:
  - 1) użytkowanie to nie będzie powodowało uciążliwości dla terenów sąsiednich,
  - 2) nie będzie to zakłócało ładu przestrzennego i nie będzie obniżało estetyki otoczenia,
  - 3) zainwestowanie związane z tymczasowym wykorzystaniem terenu nie będzie miało trwałego charakteru.

5. W granicach wydzielonych działek i terenów obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych w ilości niezbędnej dla potrzeb prowadzonej działalności.
6. Dla terenów oznaczonych symbolem MN ustala się:
  - 1) przeznaczenie:
    - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - b) uzupełniające – usługi nieuciążliwe,
  - 2) warunki zagospodarowania:
    - a) na terenie istnieje możliwość realizacji nowej zabudowy, adaptacji i rozbudowy istniejącej oraz przekształceń własnościowych, podziału na działki budowlane, zgodnie z zasadami przedstawionymi na rysunku planu,
    - b) przy sytuowaniu obiektów obowiązują nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - c) usługi mogą być realizowane w parterach budynków mieszkalnych, w pomieszczeniach zintegrowanych z budynkiem mieszkalnym, z wejściem od strony ulicy - lub w budynkach usytuowanych w głębi działek z uwzględnieniem przepisów dotyczących warunków technicznych zabudowy i zachowaniem dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki,
    - d) dopuszcza się zabudowę jednorodziną w formie budynków wolnostojących, bliźniaczych lub szeregowych,
    - e) wysokość budynku mieszkalnego – poza strefą ochrony konserwatorskiej - do 2 kondygnacji, części usługowej również do 2 kondygnacji,
    - f) dachy strome o kącie nachylenia połąci 25-40<sup>0</sup>,
    - g) poziom posadowienia parteru – maksymalnie do 0,45 m ponad poziom chodnika przylegających ulic,
    - h) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży o wysokości 1 kondygnacji, z zachowaniem dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki;
    - i) garaże należy realizować jako zintegrowane z budynkiem mieszkalnym i usytuowane w poziomie parteru lub w postaci odrębnego budynku w głębi działki; budynki garażowe w głębi działki należy grupować poprzez usytuowanie w granicy sąsiadujących ze sobą działek.
7. Ogrodzenia działek, w miejscach gdzie je plan dopuszcza powinny spełniać następujące warunki:
  - obowiązuje ujednoczenie charakteru i wysokości ogrodzeń (1,3-1,7 m), które należy sytuować w liniach rozgraniczających ulic i działek; od strony ulic obowiązują ogrodzenia ażurowe, drewniane lub stalowe (pręty proste); dopuszcza się ogrodzenia pełne (mur), w szczególności przy wjazdach i wejściach na działki,

- pomiędzy działkami dopuszcza się ogrodzenia z siatki stalowej powlekanej, w kolorze zielonym, grafitowym lub temu podobnym.
8. W ramach ustaleń szczegółowych dla wydzielonych terenów określa się przeznaczenie podstawowe.  
W przypadku określenia dla terenu również przeznaczenia dopuszczalnego obowiązuje zasada, by takie obiekty i urządzenia nie zajmowały łącznie więcej niż 25% powierzchni danego obszaru.

## § 8.

1. Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje zasada przebiegu tras komunikacyjnych przedstawionych na rysunku planu.
2. Układ komunikacyjny planu obejmuje:
  - 1) ulice układu podstawowego, którą stanowią ulica Niepodległości i ulica Warszawska (w ciągu drogi krajowej Nr 48 (822) relacji Tomaszów Mazowiecki – Kozienice - Dęblin – Kock) oznaczone w planie symbolem KG,
  - 2) ulice układu obsługującego, które stanowią:
    - ulice dojazdowe (istniejące i projektowane) oznaczone symbolem KD (Kościuszki, Prosta, Rynek, Żabia i Wąska),
    - ulica, którą stanowi ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KXD.
3. Zabezpiecza się ogólnodostępne, czasowe miejsca postojowe w formie zatok przyulicznych, wydzielonego parkingu przy placu nawrotowym na zakończeniu ulicy Wąskiej (na terenie oznaczonym symbolem KU); dopuszcza się możliwość parkowania wzdłuż ulic dojazdowych.  
Obowiązuje zakaz realizacji zatok postojowych wzdłuż ulicy w klasie G, to jest w ulicach Warszawskiej i Niepodległości.
4. Podane szerokości ulic w liniach rozgraniczających nie dotyczą rejonu skrzyżowań, które zostaną ostatecznie określone w drogowych projektach budowlanych.
5. W granicach terenów przeznaczonych pod komunikację /K/ dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni izolacyjno-ozdobnej,
6. Ustala się następujące parametry techniczne dla poszczególnych ciągów komunikacyjnych:
  - a) dla ulicy oznaczonej symbolem KG (ulice Warszawska i Niepodległości):
    - klasa – droga główna – G,

- szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie ze stanem istniejącym i rysunkiem planu,
- jezdnia – szerokości minimum 10,5 m,
- chodnik obustronny, oddzielony od jezdni pasem zieleni (z wyłączeniem odcinka Rynku, gdzie chodniki mogą przylegać do jezdni),

W przypadku budowy wielkopowierzchniowego obiektu handlowego na obszarze oznaczonym symbolem 4 UP/UC – II wariant, w rejonie tego terenu, w ramach planowanej inwestycji niezbędna będzie realizacja dodatkowych pasów ruchu na drodze Nr 48, w szczególności dla pojazdów skręcających w lewo.

b) dla ulic dojazdowych oznaczonych symbolem KD:

- szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 10,0 m, i zgodnie z rysunkiem planu;
- jezdnie szerokości minimum 5,0m;  
jezdnię w ulicy Wąskiej należy usytuować w odległości 5,0 m od granicy i ogrodzenia terenów specjalnych, na odcinku jak oznaczono na rysunku planu;
- chodniki o szerokości minimum 2,0 m przylegające do jezdni;  
wzdłuż ulicy Wąskiej dopuszcza się chodniki jednostronne od strony północnej, to jest od terenów zainwestowania; po południowej stronie jezdni dopuszcza się realizację miejsc postojowych, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu  
Na zakończeniu ulicy Wąskiej, od strony zachodniej należy zrealizować plac nawrotowy oraz miejsca postojowe, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu.

c) dla ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem KXD::

- szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m,
- szerokość pasa ruchu – minimum 4,0 m,
- obowiązują nawierzchnia z barwnej kostki betonowej.

## § 9.

### Z a s a d y u z b r o j e n i a t e r e n u

1. Zaopatrzenie w wodę.

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z ogólnomiejskiego systemu wodociągowego miasta Dębłina,
- 2) adaptuje się istniejące sieci wodociągowe w ulicach, w powiązaniu z projektowanymi odcinkami sieci, z podłączeniem do głównego wodociągu  $\phi$  150 zasilającego obszar opracowania, a znajdującego się w ul. Warszawskiej,



- 3) przyjmuje się, że awaryjne ujęcie wody do użytkowania w warunkach specjalnych zlokalizowane będzie na terenie zieleni parkowej, po północnej stronie ulicy Niepodległości,
  - 4) ustala się likwidację istniejących studni kopanych w tym obszarze.
2. Odprowadzanie ścieków kanalizacji sanitarnej
- 1) ustala się skanalizowanie - zgodnie z programem - całego obszaru objętego planem siecią kanalizacji sanitarnej przewodowej, ulicznej z podłączeniem zabudowy mieszkaniowej, obiektów użyteczności publicznej, administracji, usług, handlu do ogólnomiejskiego systemu kanalizacji i oczyszczalni ścieków,
  - 2) obowiązuje podłączenie projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej do przepompowni P<sub>9</sub> projektowanej zgodnie z programem kanalizacji miasta Dębłina, zlokalizowanej w sąsiedztwie obszaru po jego stronie zachodniej, po drugiej stronie rzeki Irenki,
  - 3) ustala się likwidację wszystkich osadników i szamb bezodpływowych obecnie spełniających rolę indywidualnych urządzeń do odprowadzania i oczyszczania ścieków dla obiektów na całym obszarze objętym planem,
  - 4) dopuszcza się korzystanie z istniejących osadników i szamb bezodpływowych wyłącznie do czasu realizacji kanalizacji przewodowej z odprowadzaniem ścieków sanitarnych do systemu ogólnomiejskiego,
  - 5) warunkiem realizacji kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem jest wcześniejsze zrealizowanie przepompowni P<sub>9</sub> i kolektora sanitarnego w ul. Składowej, które będą powiązane z istniejącą przepompownią P<sub>1</sub> usytuowaną przy ulicy Konopnickiej.
3. Odprowadzanie ścieków kanalizacji deszczowej
- 1) ustala się skanalizowanie obszaru opracowania siecią kanalizacji deszczowej, przewodowej ulicznej, z odprowadzaniem ścieków poprzez zbiornik – osadnik pierwszej fali deszczu do rzeki Irenki przebiegającej wzdłuż zachodniej granicy planu,
  - 2) ustala się lokalizację zbiornika – osadnika na terenie oznaczonym symbolem 24 IKD, w południowo-zachodniej części obszaru,
  - 3) nie dopuszcza się powierzchniowego odprowadzania ścieków deszczowych do gruntu oraz bezpośrednio do rzeki Irenki, bez podczyszczania ścieków w osadniku pierwszej fali deszczu.
4. Zaopatrzenie w gaz. Ciepłownictwo.
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny przewodowy obszaru objętego planem z ogólnomiejskiego systemu gazyfikacji miasta Dębłina, z podłączeniem do istniejącego gazociągu w ul. Warszawskiej,

- 2) adaptuje się istniejące sieci uliczne z przeznaczeniem do dalszej eksploatacji z warunkiem przystosowania ich do możliwości dostarczania gazu dla potrzeb grzewczych zabudowy istniejącej i projektowanej,
  - 3) zaopatrzenie w ciepło obiektów zabudowy mieszkaniowej i usługowej wyłącznie z kotłowni opalanych paliwem ekologicznie czystym tj. gazem ziemnym przewodowym, gazem płynnym propanowo-butanowym, olejem opałowym bądź energią elektryczną,
  - 4) obowiązuje dostosowanie się w przedsięwzięciach inwestycyjnych ciepłownictwa do wymagań przepisów szczególnych.
5. Usuwanie odpadów komunalnych
- 1) ustala się, że usuwanie odpadów komunalnych z poszczególnych posesji w obszarze planu odbywać się będzie na miejskie wysypisko odpadów stałych, wywożonych odpowiednim, nieuciążliwym dla mieszkańców sprzętem asenizacyjnym,
  - 2) gromadzenie odpadów odbywać się będzie na terenie poszczególnych posesji w pojemnikach usytuowanych w zadaszonych osłonach śmietnikowych lub odpowiednich pomieszczeniach nie stwarzających uciążliwości dla sąsiednich obszarów, z możliwością wprowadzania zasady segregacji odpadów.
6. Elektroenergetyka
- 1) zasilanie – stacje transformatorowe i sieć 15 kV  
Jako podstawowe przewiduje się zasilanie obszaru opracowania z istniejącej stacji transformatorowej wewnętrznej 15/0,4 kV ST-49 oraz stacji wewnętrznej projektowanej (18 IE). Zasilanie rezerwowe w wypadku awarii ze stacji istniejącej wewnętrznej ST-28 usytuowanej przy ul. Okólnej za pomocą istniejących kabli niskiego napięcia biegnących poprzez złącza Komisariatu Policji i PKO BP do Szkoły Podstawowej nr 1.  
Po stronie średniego napięcia stację projektowaną planuje się zasilić liniami kablowymi 15 kV, stanowiącymi wpięcie w istniejącą linię kablową ze stacji ST-49 do stacji ST-28. Docelowo planuje się dodatkowo połączyć linią kablową 15 kV, stację projektowaną ze stacją T-1, ujętą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Lipowa.
  - 2) sieć niskiego napięcia  
Aby zachować istniejące oświetlenie uliczne bez ponoszenia dodatkowych kosztów inwestycyjnych – dopuszcza się wykorzystanie istniejących linii napowietrznych niskiego napięcia. Poszczególne obwody tych linii zasilane powinny być ze stacji transformatorowych za pośrednictwem linii kablowych. Nowe przyłącza należy wykonywać jako doziemne kablowe lub z istniejących słupów, napowietrzne z przewodami izolowanymi.

## 7. Telekomunikacja

- 1) obsługa terenu w zakresie telekomunikacji – z istniejących i projektowanych central telefonicznych miasta Dębłina, zlokalizowanych poza terenem objętym opracowaniem planu,
- 2) przyłącza stałe do poszczególnych obiektów należy wykonać jako kablowe w kanalizacji lub doziemne,
- 3) dwa słupy linii telefonicznej napowietrznej przy ul. Rynek Niepodległości (dwa przęsła i przyłącze) należy zlikwidować jako zbędne po wykonaniu przyłączy doziemnych.

## R o z d z i a ł III

### Ustalenia szczegółowe

#### § 10.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1 UC ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne nieuciążliwe w tym z zakresu gastronomii, administracja gospodarcza, usługi bytowe,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi publiczne z zakresu administracji, ochrony socjalnej itp., urządzenia obsługi komunikacji w tym stacje paliw płynnych i gazowych.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) adaptacja istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i uzupełnień o funkcje określone w ustępie 1,
  - 2) naziemne urządzenia kubaturowe stacji paliw należy usytuować poza strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego miasta Dębłina, oznaczoną na rysunku planu i zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - 3) zjazd z terenu stacji należy zaprojektować na ulicę KD od strony wschodniej; do czasu zmiany drogi wewnętrznej na ulicę publiczną dopuszcza się wykonanie zjazdu na ulicę klasy KG (ulica Niepodległości),
  - 4) dopuszcza się realizację nowych obiektów usługowych i zmiany podziałów własnościowych,
  - 5) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość – do 2 kondygnacji i do 7,0 m, ponad istniejący poziom terenu przy budynku,
    - b) powierzchnia zabudowy działki - do 35%,

- c) obowiązuje wyeksponowanie i atrakcyjne uształtowanie elewacji od strony ulicy Niepodległości i ulicy dojazdowej,
  - d) obowiązuje zapewnienie czytelnego, bezkolizyjnego dojścia dla pieszych od ulicy Niepodległości do budynków usługowych; dopuszcza się dojście od strony wschodniej od ulicy dojazdowej KD,
- 6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

## **§ 11.**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 2 UP ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne z zakresu oświaty i administracji,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: inne usługi publiczne oraz usługi komercyjne nieuciążliwe.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) adaptacja istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i uzupełnień,
  - 2) w południowej części działki dopuszcza się realizację usług publicznych lub komercyjnych, z dostępem od ulicy KD,
  - 3) zasady kształtowania zabudowy:
    - a) wysokość – do 7,0 m ponad istniejący poziom terenu przy budynku,
    - b) powierzchnia zabudowy działki - do 30 %,
    - c) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
    - d) obowiązuje wyeksponowanie i atrakcyjne ukształtowanie elewacji adaptowanego budynku od strony ulicy Niepodległości,
  - 4) obowiązuje zapewnienie bezkolizyjności przebiegu przez teren kolektora kanalizacji sanitarnej i dostępu do niego w celach eksploatacyjno-technicznych,
  - 5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

## **§ 12.**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3 UP ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne z zakresu oświaty,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: inne usługi publiczne.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) na terenie dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania i zabudowy z możliwością modernizacji i uzupełnień o nowe obiekty,
  - 2) zasady kształtowania zabudowy:

- a) wysokość – do 8,0 m ponad istniejący poziom terenu przy budynku,
  - b) powierzchnia zabudowy działki - do 25 %,
  - c) wzdłuż granic działki obowiązuje realizacja pasa zieleni izolacyjnej,
  - d) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) obowiązuje wyeksponowanie i atrakcyjne uształtowanie elewacji od strony ulicy Niepodległości.
- 3) obowiązuje zapewnienie bezkolizyjności przebiegu przez teren – kolektora kanalizacji sanitarnej i dostępu do niego w celach eksploatacyjno-technicznych,
  - 4) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

### § 13.

1. Teren oznaczony symbolem 4 UPUC przeznaczony jest pod usługi publiczne z zakresu nauki, oświaty, administracji lub usługi komercyjne z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych oraz handlu z obiektami o powierzchni powyżej 1000 m<sup>2</sup>.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:

#### I w a r i a n t – usługi publiczne

- 1) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i do 8,7 m ponad istniejący poziom terenu przy budynku,
- 2) dach płaski,
- 3) powierzchnia zabudowy działki – do 28 %,
- 4) poziom posadowienia parteru – maksymalnie do 0,45 m ponad istniejący poziom chodnika przy ulicy Niepodległości,
- 5) zasady kształtowania przestrzeni:
  - a) obiekt powinien stanowić akcent przestrzenno-programowy w tej części miasta,
  - b) w kształtowaniu architektonicznym należy zastosować współczesne środki formalne i zaakcentować główne wejście do obiektu,
  - c) od strony południowej należy przewidzieć i zaprojektować przestrzeń publiczną w postaci przeszklonego hallu lub dziedzińca o wysokości 2 kondygnacji – (forum obiektu),
- 6) na terenie od strony ulicy Niepodległości należy urządzić miejsca postojowe – parking o wielkości do 32 stanowisk,
- 7) ewentualną zabudowę uzupełniającą np. hotel, akademik należy usytuować od strony południowej, w strefie oznaczonej na rysunku planu symbolem MZ, a budynki gospodarcze i uzupełniające – od strony zachodniej, w strefie oznaczonej symbolem G,

8) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

## II w a r i a n t – usługi komercyjne

- 1) dopuszcza się przeznaczenie całego terenu pod usługi komercyjne – z dopuszczeniem produkcji i handlu z obiektami o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000 m<sup>2</sup>,
- 2) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji i do 8,7 m ponad istniejący poziom terenu przy budynku,
- 3) dach płaski,
- 4) powierzchnia zabudowy działki – do 35 %,
- 5) poziom posadowienia parteru do 0,45 m ponad istniejący poziom chodnika przy ulicy Niepodległości,
- 6) zasady kształtowania przestrzeni:
  - a) obiekt powinien stanowić akcent przestrzenno-programowy w tej części miasta,
  - b) w kształtowaniu architektonicznym należy zastosować współczesne środki formalne, przeszklenia elewacji od strony ulicy i zaakcentować wejście główne do obiektu,
  - c) na terenie od strony ulicy, oznaczonym symbolem KU, należy urządzić miejsca postojowe – parkingi w ilości niezbędnej do potrzeb i prowadzonej działalności; w przypadku realizacji obiektu handlowego o profilu wielobranżowym – minimum 150 miejsc,
  - d) funkcje produkcyjną należy usytuować w południowej części terenu, w strefie oznaczonej symbolem G, z zapewnieniem odpowiedniego dojazdu; funkcja produkcyjna nie może pogorszyć stanu środowiska,
  - e) wzdłuż zachodniej, południowej i wschodniej granicy terenu należy przewidzieć pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 3,0 m,
- 7) w związku ze znacznym wpływem inwestycji na ruch drogowy odbywający się po drodze krajowej, to jest ulicą Niepodległości w ramach planowanej inwestycji niezbędna będzie realizacja dodatkowych pasów ruchu na drodze Nr 48, w szczególności dla pojazdów skręcających w lewo,
- 8) powiązanie komunikacyjne planowanej inwestycji z drogą krajową Nr 48 należy uzgodnić z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad – Oddział w Lublinie,
- 9) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

### **§ 14.**

1. Teren oznaczony symbolem 5 US przeznacza się pod usługi publiczne z zakresu sportu i rekreacji.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ośrodek sportowo-rekreacyjny dla obsługi zespołów oświatowych oraz mieszkańców dzielnicy; w programie należy przewidzieć między innymi:
  - boisko do piłki nożnej,
  - bieżnię lekkoatletyczną prostą, długości 100 m,
  - boiska do gier małych z urządzeniami,
  - ścieżkę zdrowia, przebiegającą wzdłuż zieleni i granicy terenu,
  - widownię, częściowo-zadaszoną,
  - obiekty kubaturowe zaplecza,
- 2) wejście główne na teren od południa lub wschodu, od strony ulic dojazdowych; dopuszcza się dodatkowe wejścia oraz powiązanie terenu z przylegającymi obiektami nauki i oświaty,
- 3) wzdłuż granic terenu należy zrealizować pas zwartej zieleni izolacyjnej, średnio-wysokiej - do wysokości 5 m,
- 4) obiekty kubaturowe należy usytuować od strony południowo-zachodniej lub wschodniej,
- 5) wysokość obiektów – 1 kondygnacja i do 7,5 m ponad istniejący poziom otaczającego terenu; dachy płaskie,
- 6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

**§ 15.**

1. Teren oznaczony symbolem 6 KX przeznacza się pod wydzielony publiczny ciąg pieszy.
2. Warunki zagospodarowania:
  - 1) ciąg prowadzi z ulicy Żabiej do obiektów oświaty,
  - 2) szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – minimum 4,5 m,
  - 3) utwardzony pas ruchu – minimum 3,0 m,
  - 4) z ciągu należy zapewnić dostęp do kolektora sanitarnego.

**§ 16.**

1. Teren oznaczony symbolem 7 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) obowiązuje podział terenu na działki zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) powierzchnia zabudowy działki - do 25 %,
- 4) ze względu na występowanie w granicach terenu gruntu nasypowego, posadowienie budynków należy wykonać zgodnie z warunkami wynikającymi z badania geotechnicznego,
- 5) w południowej części terenu należy wydzielić zielen publiczną – skwer oznaczony symbolem ZP, przy ciągu pieszym prowadzącym do obiektów oświaty,
- 6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

### **§ 17.**

1. Teren oznaczony symbolem 8 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) północna część terenu położona jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską, stanowiącym fragment historycznego układu urbanistycznego miasta Dębłina,
  - 2) na terenie możliwa jest adaptacja istniejącej, realizacja nowej zabudowy, zgodnie z zasadami przedstawionymi na rysunku planu,
  - 3) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - 4) południowej części terenu dopuszcza się realizację budynku usługowego, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
  - 5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

### **§ 18.**

1. Teren oznaczony symbolem 9 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) północna i zachodnia część terenu, zlokalizowana bezpośrednio przy ulicach Niepodległości i Prostej położona jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską, stanowiącym fragment historycznego układu urbanistycznego miasta Dębłina,



- 2) na terenie możliwa jest adaptacja istniejącej, realizacja nowej zabudowy i przekształceń własnościowych, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
- 3) obowiązuje obrzeżny system zabudowy mieszkaniowej; nowe obiekty należy sytuować wzdłuż ulic i obowiązujących oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 4) powierzchnia zabudowy działki – do 40 %,
- 5) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

### **§ 19.**

1. Teren oznaczony symbolem 10 UC/UP przeznacza się pod usługi komercyjne lub usługi publiczne.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) teren położony jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską, stanowiącym fragment historycznego układu urbanistycznego miasta Dębłina,
  - 2) obiekt stanowić będzie uzupełnienie pierzei Rynku,
  - 3) budynek należy usytuować w obowiązującej linii zabudowy; powinien mieć w rzucie zarys w kształcie litery L, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
  - 4) obiekt powinien nawiązywać gabarytem, skalą, sposobem wykończenia elewacji do historycznej zabudowy miasta Dębłina, zaleca się podział pionowy elewacji północnej na 2-3 części, odpowiadające szerokości kamienicy dęblińskiej,
  - 5) wjazd na działkę od strony ulicy Prostej, główne wejście od strony ulicy Rynek, dopuszcza się również wejście od strony ulicy Prostej,
  - 6) obowiązuje dostosowanie parteru budynku pod względem funkcjonalnym i architektonicznym do prowadzenia usług (przeszklenia, witryny),
  - 7) dopuszcza się usytuowanie garaży w kondygnacji podziemia, z wjazdem od ulicy Prostej,
  - 8) dach stromy, o nachyleniu połaci do 38<sup>0</sup>; kalenica dachu równoległa do ulicy Rynek, a w skrzydle równoległa do ulicy Prostej,
  - 9) powierzchnia zabudowy działki – do 50 %,
  - 10) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

### **§ 20.**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 11 UP ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne z zakresu zdrowia,

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: inne usługi publiczne, usługi komercyjne, nieuciążliwe,
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
    - 1) na terenie możliwa jest adaptacja istniejącej, realizacja nowej zabudowy i przekształceń własnościowych,
    - 2) po likwidacji osadników istnieje możliwość uzupełnienia zabudowy od strony zachodniej,
    - 3) część północno-zachodnia terenu może być przeznaczona pod uzupełniającą zabudowę dla Urzędu Miejskiego,
    - 4) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji i nie więcej niż 7,0 m ponad istniejący poziom terenu przy budynku,
    - 5) od stony ulicy Wąskiej obowiązuje wydzielenie drogi wewnętrznej zapewniającej dojazd do działek przylegających od stony północnej, o szerokości w liniach rozgraniczających 7,0 m, jak oznaczono na rysunku planu,
    - 6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

#### **§ 21.**

1. Teren oznaczony symbolem 12 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) część północna i zachodnia terenu znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską, stanowiącym fragment historycznego układu urbanistycznego miasta Dębina, a część południowo-zachodnia – w pasie nalotów lotniska,
  - 2) na terenie obowiązuje obrzeżny typ zabudowy; nowe budynki należy sytuować wzdłuż ulic w obowiązujących lub nieprzekraczalnych liniach zabudowy,
  - 3) powierzchnia zabudowy działki - do 25 %,
  - 4) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

#### **§ 22.**

1. Teren oznaczony symbolem 13 UC przeznacza się pod usługi komercyjne nieuciążliwe.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) na terenie możliwa jest adaptacja i modernizacja istniejącej zabudowy,
  - 2) dopuszcza się rozbudowę obiektu usługowego do wysokości 2 kondygnacji i nie więcej niż 8,5 m ponad istniejący poziom terenu przy budynku,
  - 3) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

### **§ 23.**

1. Teren oznaczony symbolem 14 UC przeznaczony jest pod usługi komercyjne.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) na terenie możliwa jest adaptacja i modernizacja istniejącej zabudowy,
  - 2) dopuszcza się nadbudowę obiektu do wysokości 2 kondygnacji (wysokość części obecnego budynku),
  - 3) wjazd na działkę od strony ulicy Kościuszki,
  - 4) wejście i ekspozycja od strony przylegających ulic,
  - 5) obowiązuje wydzielenie drogi dojazdowej o szerokości minimum 3,5 m, do działki nr ewidencyjny 502/1, jak oznaczono na rysunku planu,
  - 6) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

### **§ 24.**

1. Teren oznaczony symbolem 15 ZP przeznaczony jest pod zieleni publiczną urządzonej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) teren objęty jest ochroną konserwatorską, stanowi fragment historycznego układu urbanistycznego miasta Dębina,
  - 2) adaptacja istniejącego terenu zieleni z możliwością modernizacji zagospodarowania, w tym nawierzchni ciągów pieszych, małej architektury i oświetlenia,
  - 3) zagospodarowanie terenu należy skoordynować i powiązać z zagospodarowaniem północnej części placu; oba tereny powinny tworzyć jedną przestrzenno – kompozycyjną całość,
  - 4) układ ciągów pieszych, powinien nawiązywać do układu po północnej stronie ulicy KG,
  - 5) w granicach terenu, na osi ulicy PCK dopuszcza się możliwość usytuowania akcentu plastycznego, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu.

### **§ 25.**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem 16 UP ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne z zakresu kultury,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: inne usługi publiczne lub usługi komercyjne nieuciążliwe.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się adaptację z modernizacją istniejącego budynku i rozbudowę o nową część kubaturową,
- 2) istniejący obiekt od strony wschodniej i północnej należy rozbudować o część obejmującą przestrzeń publiczną, to jest przeszklony hall i sale wystawowe o wysokości 2 kondygnacji, tworząc nową elewację budynku od strony zachodniej – skweru i ulicy dojazdowej oraz ulicy Warszawskiej,
- 3) obiekt stanowić powinien dominantę programową – architektoniczną w tym rejonie miasta z ekspozycją – od strony skweru i ulicy Warszawskiej,
- 4) wysokość – do 2 kondygnacji i do 11,0 m ponad istniejący poziom terenu przy budynku,
- 5) w programie należy przewidzieć:
  - salę widowiskowo-kinową,
  - sale wystawowe,
  - pomieszczenia klubowe,
  - gastronomię,
- 6) w kształtowaniu architektonicznym zabudowy należy zastosować współczesne środki formalne oraz materiały wykończeniowe wysokiej jakości (przeszklenia, tynki, wykładziny),
- 7) dojazd i parking od strony ulicy Warszawskiej i od strony południowej z ulicy dojazdowej, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
- 8) z terenu i podjazdu do usług kultury obowiązuje zapewnienie dojazdu do przylegającej zabudowy jednorodzinnej i stacji transformatorowej, oznaczonych symbolami 17 UC/MN i 18 IE,
- 9) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólne planu.

## **§ 26.**

1. Teren oznaczony symbolem 17 UC/MN przeznacza się pod usługi komercyjne z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania:
  - 1) północna część terenu położona jest na obszarze objętym ochroną konserwatorską, stanowiącym fragment historycznego układu urbanistycznego miasta Dęblina; leży również w pasie nalotów lotniska,
  - 2) adaptacja istniejącej zabudowy przy ul. Warszawskiej, z dopuszczeniem modernizacji i możliwością realizacji nowego budynku mieszkalno-usługowego w obowiązującej linii zabudowy, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu;  
budynki należy kształtować na wzór kamienicy małomiasteczkowej,

- 3) obowiązuje dostosowanie parteru budynku pod względem funkcjonalnym i architektonicznym do prowadzenia usług,
- 4) na pozostałym terenie obowiązuje realizacja usług w postaci budynków o obrzeżnym charakterze zabudowy,
- 5) wysokość budynku – do 2 kondygnacji,
- 6) dachy strome, o kącie nachylenia połaci do 40<sup>0</sup>,
- 7) ekspozycja usług, przeszklenia i dostęp dla klientów od strony przestrzeni publicznej, ukształtowanej w ramach terenu oznaczonego symbolem 16 UP i zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
- 8) obowiązuje zapewnienie dojazdu na zaplecze działek i do usług z terenu oznaczonego symbolem 16 UP,
- 9) powierzchnia zabudowy działki – do 50 %,
- 10) obowiązują odpowiednio ustalenia ogólnego planu.

#### **§ 27.**

1. Teren oznaczony symbolem 18 IE przeznacza się pod urządzenia obsługi elektroenergetyki – stację transformatorową.
2. Granica terenu stacji orientacyjna; ostateczna wielkość terenu zostanie określona w projekcie budowlanym.

#### **§ 28.**

1. Teren oznaczony symbolem 19 ZP przeznacza się pod zieleni publiczną urządzoną.
2. Warunki zagospodarowania:
  - 1) adaptacja z modernizacją zagospodarowania istniejącego terenu zieleni – skweru pomiędzy ulicą Warszawską, a obszarem urządzeń specjalnych na południu,
  - 2) w projekcie zagospodarowania skweru należy dążyć do integracji przestrzennej i kompozycyjnej z terenem zieleni urządzonej od strony południowej, na terenie oznaczonym symbolem 23 IS,
  - 3) obie części, południowa z pomnikiem i północna – miejska powinny stanowić jedną, przestrzenną całość, zgodnie z zasadą przedstawioną na rysunku planu,
  - 4) w programie zagospodarowania należy przewidzieć:
    - aleje spacerowe,
    - zieleni ozdobną, wysoką i niską,
    - elementy małej architektury i oświetlenie,
  - 5) obowiązuje likwidacja istniejących obiektów kubaturowych,

- 6) w układzie ciągów pieszych należy zaprojektować aleję spacerowo-widokową o szerokości około 5,0 m, łączącą ulicę Warszawską z rejonem pomnika; aleję należy zorientować osiowo na pomnik, usytuowany na terenie oznaczonym symbolem 23 IS,
- 7) otoczenie alei należy odpowiednio zagospodarować organizując ekspozycje kwiatowe, zlokalizować elementy małej architektury i odpowiednie oświetlenie.

#### **§ 29.**

1. Tereny oznaczone symbolami 20 W, 21 W i 22 W przeznaczone są pod wody otwarte – rzeka Irenka i jej otoczenie.

#### **§ 30.**

Teren oznaczony symbolem 23 IS przeznaczony jest pod urządzenia specjalne.

#### **§ 31.**

1. Teren oznaczony symbolem 24 IKD przeznacza się pod urządzenia odprowadzania i oczyszczania wód deszczowych – zbiornik podczyszczający pierwszej fali deszczów.
2. Warunki zagospodarowania:
  - 1) dojazd do terenu w celach eksploatacyjno-technicznych o szerokości minimum 3,5 m z ulicy Wąskiej,
  - 2) ze względu na sąsiedztwo terenów ekspozycji samolotów obiekt należy maksymalnie odizolować wizualnie poprzez zieleni lub inne rozwiązanie techniczne.

### R o z d z i a ł IV.

#### Przepisy końcowe

#### **§ 32.**

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

#### **§ 33.**

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

**§ 34.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Dębłina.

**§ 35.**

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

**\* Rozstrzygnięcie nadzorcze PN.II.0911/53/03 z dnia 13.03.2003 r. stwierdzające nieważność uchwały.**