

UCHWAŁA NR V/ 27/ 07
RADY MIEJSKIEJ W NISKU
z 23 lutego 2007 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podwolina II” w Nisku

Działając na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5, art. 40 ust.1, art.41 ust.1 i art 42 ustawy z dnia 08 marca 1990 o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r., Nr 142 poz.1591 z późn.zm.), art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz.717 z póź. zm.)

Rada Miejska w Nisku uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podwolina II” w Nisku

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „ Podwolina II” w Nisku zwany dalej „planem”.
2. Plan jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nisko” uchwalonego uchwałą Nr XXII/242/2000 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 24.08.2000r.
3. Plan obejmuje teren o powierzchni około 20 ha położony pomiędzy ul. Grądy od strony północnej i wschodniej, ul. Nową od strony południowej i ul. Nową-Boczną od strony zachodniej.

§ 2

1. Integralnymi częściami planu są :
 - 1)część tekstowa- stanowiąca treść niniejszej uchwały;
 - 2)część graficzna- rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, obowiązujący w zakresie ustaleń wymienionych w legendzie.
2. Załącznikami do uchwały są:
 - 1)załącznik nr 1- rysunek planu, o którym mowa w ust.1 pkt.2;
 - 2)załącznik nr 2- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 3

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1)**uchwale**- należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Nisku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar osiedla Podwolina II;
- 2)**rysunku planu**- należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3)**przeznaczeniu podstawowym**- należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmować więcej niż 50% obszaru;
- 4)**przeznaczeniu uzupełniającym**- należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, zajmując mniej niż

50% obszaru;

5)**przeznaczeniu dopuszczalnym**- należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe lub uzupełniające, którego realizacja na danym terenie wynika z niezbędnego uzupełnienia infrastruktury przestrzennej lub technicznej i która nie koliduje z funkcjami podstawowymi;

6)**obszarze-terenie** -należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym bądź cyfrowo – literowym;

7)**powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowaną zgodnie z definicją określoną w Normach Polskich;

8)**powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zewnętrznego obrysu kondygnacji przyziemia budynków znajdujących się na działce budowlanej;

9)**wysokości zabudowy** – rozumie się przez to wielkość mierzona od projektowanego poziomu terenu do najwyższej położonej kalenicy dachu;

10)**zabudowie jednorodzinnej, zagrodowej, małej architektury, powierzchni biologicznie czynnej, poziomie terenu, kondygnacji nadziemnej** – należy przez to rozumieć pojęcia według definicji określonych w prawie budowlanym i właściwych rozporządzeniach wykonawczych;

11)**usługach lub obiektach usługowych i handlowych** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach i urządzenia służące do działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;

12)**minimalnej wielkości działki budowlanej** – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię nowotworzonej działki pod zabudowę;

13)**maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć granicę, poza którą zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej, z możliwością wysunięcia poza linię zabudowy schodów, wykuszy, ganków i daszków;

14)**obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz na której musi być usytuowana zewnętrzna ściana budynku;

15)**przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

16)**wskaźnik intensywności zabudowy** – rozumie się przez to wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki budowlanej lub terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i przeznaczonego pod zabudowę;

17)**przedsięwzięciu uciążliwym** – rozumie się przez to ingerencję w środowisko, polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, wymagającą przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w trybie przepisów odrębnych, z wyjątkiem dróg i sieci uzbrojenia terenu.

Rozdział II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 4

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami literowymi:

MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

RM	– zabudowy zagrodowej,
U	– teren zabudowy usługowej i handlowej,
US	– sportu i rekreacji,
ZP	– zieleni publicznej urządzonej,
R	– użytków rolnych,
KDL	– dróg publicznych lokalnych,
KDD	– dróg publicznych dojazdowych,
KDW	– dróg wewnętrznych,
Kx	– ciągów pieszych,
KS	– teren obsługi komunikacji,
E	– stacji transformatorowych.

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem.
2. Dopuszcza się sytuowanie reklam na terenach przeznaczonym pod zabudowę w formie:
 - 1) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3m;
 - 2) tablic, neonów i ekranów w obrysie zewnętrznym nie większym niż 8m.
3. Dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej o lokalnym charakterze, niezbędnych do obsługi osiedla.
4. Na terenie osiedla zabrania się stosowania jaskrawej kolorystyki zarówno elewacji budynków jak i pokrycia dachowego.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych, dla których jest wymagany lub może być wymagany raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów” poprzez zapewnienie zastosowania rozwiązań w zakresie gospodarki ściekowej, nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych.
3. W związku z występowaniem wysokiego poziomu wód gruntowych ustala się:
 - 1) płytkie posadowienie budynków;
 - 2) wyklucza się podpiwniczenie budynków;
 - 3) nadsypanie gruntów do rzędnej istniejących studzienek kanalizacyjnych.
4. Wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
5. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
6. W terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej zakazuje się chowu i hodowli zwierząt gospodarskich.

§ 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnie dostępnych

1. Przestrzenie ogólnie dostępne stanowią:

- 1)ulice;
 - 2)ciągi piesze;
 - 3)tereny sportu i rekreacji;
 - 4)zieleń publiczna.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację w sposób zgodny z przepisami odrębnymi:
 - 1)sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2)obiektów małej architektury;
 - 3)reklam.
 3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) chodniki, ciągi piesze, ścieżki rowerowe urządzić w sposób jednolity i przejrzysty dla danego rodzaju nawierzchni;
 - 2) dobór materiałów, kompozycja i kolorystyka powinny obowiązywać przynajmniej w granicach tego samego terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym, bądź cyfrowo-literowym;
 - 3) niewykorzystany teren pod lokalizację jezdni i chodników należy urządzić zielenią z dopuszczeniem elementów małej architektury;
 - 4) dopuszcza się prowadzenie, remonty, modernizację i przebudowę urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez dysponentów sieci w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu.
 4. Ustala się zakaz realizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

§ 8

Zasady kształtowania działek budowlanych

1. Ustala się z zastrzeżeniem ust. 2 i ust. 3 zachowanie obecnego podziału na działki budowlane z wyjątkiem:
 - 1) w terenie oznaczonym symbolem 3MN w miejsce 3 działek przyległych do drogi oznaczonej symbolem 4KDD, wydzielić 2 działki, według granic podziału ustalonych na rysunku planu;
 - 2) w terenie oznaczonym symbolem 4MN w miejsce 4 działek, wydzielić 3 działki przyległe do drogi oznaczonej symbolem 4KDD, wg granic podziału ustalonych na rysunku planu;
 - 3) ustala się podział terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN wg granic podziału ustalonych na rysunku planu.
2. Dopuszcza się złączenie działek sąsiednich w celu zagospodarowania jako jednej działki pod zabudowę mieszkaniową, której powierzchnia nie może przekroczyć 1800m².
3. Dopuszcza się podział nieruchomości przewidzianych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem łącznego zachowania:
 - 1)szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20m;
 - 2)powierzchnia nie mniejsza niż 700m² i nie większa niż określona w ust.2;
 - 3)kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego 70° do 90°.

§ 9

Ustalenia dotyczące rozbudowy systemu komunikacyjnego

1. Ustala się układ komunikacyjny dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszych dla obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem o parametrach zgodnych z ustaleniami szczegółowymi, realizujący powiązania z układem komunikacyjnym miasta.
2. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów:
 - 1)w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem KS;

- 2) dla inwestycji w ramach działek, dla których realizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej minimum 1 miejsce parkingowe na działce dla użytkownika;
 - b) w przypadku wystąpienia przeznaczenia dopuszczalnego – usług i handlu dodatkowo 1 miejsce parkingowe;
 - c) dla terenów zabudowy usługowej ilość miejsc parkingowych proporcjonalna do powierzchni użytkowej usług lub handlu wg wskaźnika 1 miejsce parkingowe na każde zajęte 50m² powierzchni;
 - d) dla terenów sportu i rekreacji ustala się minimum 10 miejsc parkingowych;
- 3) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów w obrębie linii rozgraniczających ulic klas L i D, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych:
 - a) w formie zatok postojowych;
 - b) w formie dodatkowych pasów postojowych.

§ 10

Ustalenia dotyczące przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu w zakresie:
 - 1) zaopatrzenia w wodę;
 - 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków;
 - 3) zaopatrzenia w energię elektryczną, gaz sieciowy;
 - 4) telekomunikacji;pod warunkiem, że ich lokalizacja nie pozostaje w sprzeczności z pozostałymi ustaleniami planu.
2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:
 - 1) źródłem zaopatrzenia w gaz pozostaje istniejąca stacja redukcyjno – pomiarowa I stopnia „Raclawice” zlokalizowana poza obszarem objętym planem oraz gazociąg średniego ciśnienia wyprowadzony z wyżej wymienionej stacji;
 - 2) wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia obowiązuje ograniczenie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych;
 - 3) nowo projektowane gazociągi powinny przebiegać w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdni;
 - 4) dopuszczalne trasy gazociągów nie mogą uniemożliwiać zrealizowania podstawowego przeznaczenia terenu;
 - 5) redukcja ciśnienia ze średniego na niskie nastąpi u odbiorców za pomocą indywidualnych reduktorów.
3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury wodociągowej:
 - 1) źródłem zaopatrzenia w wodę pozostają miejskie ujęcia komunalne wód podziemnych dla miasta Niska, eksploatowane w ramach zatwierdzonych zasobów eksploatacyjnych na podstawie decyzji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w Warszawie oraz własne przydomowe ujęcia wody;
 - 2) system zaopatrzenia w wodę bazować będzie na:
 - a) projektowanych rurociągach magistralnych;
 - b) projektowanych sieciach rozdzielczych;
 - 3) nowe przewody wodociągowe powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdni, z uzasadnionych powodów technicznych bądź ekonomicznych dopuszcza się inny przebieg sieci wodociągowych

- z zapewnieniem niezbędnego dojazdu do obiektów wodociągowych;
- 4) dla terenów zabudowanych dopuszcza się przebiegi sieci wodociągowej przez tereny działek jak na rysunku planu;
- 5) dopuszczalne trasy sieci wodociągowej nie mogą uniemożliwiać zrealizowania podstawowego przeznaczenia terenu;
- 6) przy zaopatrzeniu w wodę obszaru objętego planem należy zapewnić możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami i normami obowiązującymi w zakresie ochrony przeciwpożarowej.
4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury kanalizacyjnej:
- 1) cały obszar objęty planem zostaje wyposażony w system zbiorczej kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków dla m. Niska (położonej poza obszarem opracowania planu), poprzez istniejące przepompownie;
- 2) nowe kanały sanitarne powinny być prowadzone w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, z uzasadnionych powodów technicznych bądź ekonomicznych dopuszcza się inny przebieg sieci kanalizacyjnej z zapewnieniem niezbędnego dojazdu do obiektów kanalizacyjnych;
- 3) budowa sieci kanalizacyjnej na nowych terenach budowlanych powinna być prowadzona generalnie w układzie grawitacyjnym;
- 4) dopuszczalne trasy sieci kanalizacyjnej nie mogą uniemożliwiać zrealizowania podstawowego przeznaczenia terenu;
- 5) odwadnianie terenu poprzez system rowów otwartych do których wody opadowe zostaną odprowadzone powierzchniowo poprzez odpowiednie kształtowanie spadków dróg oraz płytkie koryta;
- 6) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i handlowej ustala się nakaz odprowadzenia wód zużytych na cele bytowe lub gospodarcze wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej.
5. Ustala się zasady zaopatrzenia w ciepło – pokrycia potrzeb poprzez indywidualne systemy grzewcze, wykorzystujące jako czynnik grzewczy paliwo spełniające dopuszczalne normy ekologiczne.
6. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami:
- 1) gromadzenie odpadów stałych w szczelnych pojemnikach na własnej działce;
- 2) odbiór odpadów komunalnych przez wyspecjalizowane jednostki na zasadach obowiązujących w mieście;
- 3) odpady wytworzone w wyniku prowadzonej działalności usługowej i handlowej będą wykorzystywane lub unieszkodliwiane na zasadach określonych przepisami odrębnymi.
7. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) generalnie z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV wewnątrzowych i napowietrznej oznaczonych na rysunku planu symbolem 1E, 2E, 3E, 4E oraz z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 2) zasilanie projektowanych budynków jednorodzinnych i usług z istniejących stacji transformatorowych poprzez obwody niskiego napięcia lokalizowanych w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdni;
- 3) przy zagospodarowaniu terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2MN, 3MN, 5MN i 6MN obowiązują ograniczenia zabudowy związane z przebiegiem napowietrznej linii średniego napięcia 15kV „Nisko – Kameralne” bezpośrednio pod nią i w jej pobliżu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przy zagospodarowaniu terenów umożliwić przystosowanie istniejącej linii napowietrznej 15kV do obowiązujących norm i przepisów w zakresie odległości od projektowanych dróg i budynków oraz zachować możliwość dojazdu do słupów linii SN zgodnie z przepisami

odrębnymi;

5) dla nowej zabudowy zachować odległość od stacji transformatorowych 15/0,4kV wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu 1E, 2E, 3E w celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji:

1) obsługa telekomunikacyjna poprzez rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej w ciągach projektowanych i istniejących ulic;

2) zasady zagospodarowania wokół istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN (7MN, 8MN, 9MN) jako przeznaczenie podstawowe.
2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN (1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 10MN, 11MN) jako przeznaczenie podstawowe.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 dopuszcza się:
 - 1) nieuciążliwe wbudowane usługi i handel;
 - 2) obiekty małej architektury;
 - 3) zieleń ozdobną i rekreacyjną;
 - 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
 - 5) miejsca parkingowe.
4. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznacza się następujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) obowiązujące linie zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych od linii rozgraniczających dróg (nie dotyczy istniejącej zabudowy) zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 1KDL (na odcinku od 3KDD do 4Kx) – 15m;
 - b) 1KDL (na odcinku od 4Kx do 4KDD) – 12m;
 - c) 2KDL, 3KDD (nie dotyczy terenu 10MN i 11MN) i 4KDD – 10m;
 - d) 1KDD, 2KDD i 2KDW (na odcinku od 4KDD do 1Kx) – 8m;
 - 2) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych od linii rozgraniczających drogi:
 - a) 1KDW, 2KDW (od 1Kx do 3Kx) i 3KDW – 6m;
 - b) 5KDD i 3KDD (przy terenach 10MN i 11MN) – 10m;
 - c) 1KDL (dla działki położonej w terenie 9MN przy skrzyżowaniu z drogą 3KDD) – 15m;
 - d) 3KDD (dla działki położonej w terenie 9MN przy skrzyżowaniu z drogą 1KDL) – 10m;
 - e) 2KDL i 3KDD (dla działki położonej w terenie 7MN przy skrzyżowaniu z drogą 2KDL i 3KDD) – 10m;
 - f) 1KDL (dla działki położonej w terenie 8MN przy skrzyżowaniu z drogą 2KDL i dla działki położonej w terenie 5MN przy skrzyżowaniu z drogą 2KDL) – 12m;
 - g) 2KDL (dla działki położonej w terenie 8MN przy skrzyżowaniu z drogą 1KDL i dla działki położonej w terenie 5MN przy skrzyżowaniu z drogą 1KDL) – 10m;
 - h) 4KDD (dla działki położonej w terenie 3MN przy skrzyżowaniu z drogą 2KDW) – 10m;
 - i) 2KDW (dla działki położonej w terenie 3MN przy skrzyżowaniu z drogą 4KDD) – 8m.
5. Na działkach już zabudowanych zgodnie z rysunkiem planu, położonych w terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej (2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN i 9MN) ustala się obowiązującą linię zabudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w linii, na której usytuowana jest zewnętrzna ściana budynku na określonej działce.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów i warunki zabudowy:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalny – 0,1;
 - b) maksymalny – 0,5;
 - 2) zachowanie na każdej działce minimum 45% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) ogrodzenia działek od strony terenów komunikacyjnych powinny być ażurowe, z elementów metalowych lub drewnianych o wysokości do 2,0m;
 - 4) budynki mieszkalne na terenach o których mowa w ust.1, należy realizować:
 - a) o gabarytach i formie architektonicznej będących kontynuacją przeważającej na tych terenach zrealizowanej zabudowy mieszkaniowej;
 - b) wyłącznie jako wolnostojące;
 - c) o 2 kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - d) bryła budynku oparta na rzucie poziomym zbliżonym do litery T składająca się z dwóch prostopadłościanów:
 - prostopadłościan o wymiarach podstawy 5,5m × 6,7m lub 7,1m × 6,7m, przykryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 40° ,wysokość zabudowy 7,6m,
 - prostopadłościan o wymiarach podstawy 8,3m × 10,8m, przykryty dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci 40° ,wysokość zabudowy 8,3m,
 - przyległych do siebie bokami o wymiarach 6,7m - 10,8m, o dachach przenikających się;
 - e) dopuszcza się:
 - tolerancję wymiarów do 10%, pod warunkiem zachowania proporcji budynku,
 - tolerancję kąta nachylenia od 38° do 42° , pod warunkiem zachowania jednakowego spadku wszystkich połaci dachowych;
 - f) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem;
 - g) kolorystyka elewacji – stosować naturalne barwy pastelowe;
 - h) obowiązuje zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku, wykraczający poza warunki określone lit. od „b” do „e” oraz zakaz stosowania lukarn;
 - 5) budynki gospodarcze i garaże oraz budynki o połączonych funkcjach na terenach, o których mowa w ust. 1 należy realizować:
 - a) w tyle działki za budynkiem mieszkalnym - w granicach działek jako dobudowa w przypadku istniejących bądź realizowanych w granicy budynków gospodarczych na działkach sąsiednich, w pozostałych przypadkach usytuowanie budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) wysokość zabudowy 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6,0m;
 - c) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°, dopuszcza się dachy jednospadowe dla budynków usytuowanych w granicy działki;
 - d) pokrycie dachów ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem, dostosowane do pokrycia budynku mieszkalnego usytuowanego na tej samej działce;
 - e) dopuszcza się garaż wbudowany lub dobudowany do bryły budynku mieszkalnego wyłącznie przy zachowaniu formy architektonicznej i parametrów określonych w pkt 4 dla budynku mieszkalnego;
 - 6) budynki mieszkalne, na terenach o których mowa w ust.2, należy realizować:
 - a) wyłącznie jako wolnostojące;
 - b) wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;
 - c) dachy dwu – lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45° i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną równolegle do ulicy lub prostopadle do bocznych granic działek w przypadku położenia granic działki pod innym kątem niż 90° do pasa drogowego;

d) kształty dachów zharmonizowane z kształtem dachów budynków jednorodzinnych usytuowanych na sąsiednich działkach;

e) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce, ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem;

f) kolorystyka elewacji – stosować naturalne barwy pastelowe;

7) budynki gospodarcze i garaże lub budynki o połączonych funkcjach na terenach, o których mowa w ust.2 należy realizować:

a) w tyle działki za budynkiem mieszkalnym – w narożach działki bądź we wspólnej granicy działek przy czym dopuszcza się także lokalizację budynków w zbliżeniu do granicy działki lub jako wolnostojące;

b) dopuszcza się lokalizację garażu dobudowanego lub wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego, przy zachowaniu linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

c) wysokość zabudowy i kondygnacja nadziemna, maksymalnie 6,0m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu;

d) dachy dwuspadowe, o nachyleniu połączy dachowych pod kątem od 30° do 45° lub jednospadowe dla budynków usytuowanych w granicy działki;

e) pokrycie dachów ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem, dostosowane do pokrycia budynku mieszkalnego, zlokalizowanego na tej samej działce.

7. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 12

1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM** jako przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) obiekty towarzyszące – budynki gospodarcze, garaże, wiaty;

2) obiekty i urządzenia składowania obornika i gnojowicy z zachowaniem norm ochrony środowiska określonych przepisami odrębnymi;

3) realizację sieci i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;

4) miejsca parkingowe;

5) zieleni ozdobną i rekreacyjną.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) wskaźnik intensywności zabudowy – maksymalnie 0,7;

2) zachowanie na działce minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej;

3) dopuszcza się prowadzenie działalności usługowej i handlowej związanej z rolnictwem;

4) dopuszcza się wymianę, nadbudowę, rozbudowę, przebudowę, remonty oraz zmianę sposobu użytkowania istniejącej zabudowy w zakresie przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

4. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

5. Ustala się dostępność komunikacyjną przez teren oznaczony na rysunku planu symbolem R od drogi publicznej położonej po zachodniej stronie tego terenu.

§ 13

1. Wyznacza się teren zabudowy usługowej i handlowej oznaczony na rysunku planu symbolem **U** (1U, 2U) z przeznaczeniem pod usługi nieuciążliwe lub handel jako przeznaczenie podstawowe.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się:

1) lokalizację obiektów garażowo-gospodarczych dla obsługi funkcji podstawowej;

2) realizację urządzeń terenowych i obiektów małej architektury towarzyszących kubaturowym obiektom usługowym;

3) realizację sieci i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zieleni urządzonej.

3. Obowiązuje zakaz lokalizacji innych obiektów niż wymienione w ust.1 i 2.
4. Ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi:
 - 1) 3KDD- 3m;
 - 2) 1KDL- 12m;
5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie 9,0 m, w tym poddasze użytkowe;
 - 4) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej;
 - 5) dach dwu – lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
 - 6) kolorystyka elewacji i pokrycia dachowego dopasowane do kolorystyki otaczającej zabudowy;
 - 7) dojazd i dojścia do projektowanego obiektu usługowego winny spełniać wymagania osób niepełnosprawnych, określone przepisami odrębnymi.
6. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 14

1. Wyznacza się teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **US** – jako przeznaczenie podstawowe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów szatniowo – gospodarczych;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;
 - 4) miejsc parkingowych;
 - 5) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 6) zieleni urządzonej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i warunki zabudowy:
 - 1) zabrania się wznoszenia obiektów kubaturowych za wyjątkiem wymienionych w ust.2 pkt. 1;
 - 2) od drogi publicznej przebiegającej po zachodniej stronie terenu urządzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5m;
 - 3) ogrodzenie działki od strony terenów komunikacyjnych ażurowe z elementów metalowych o wysokości dostosowanej do funkcji terenu.
4. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 15

1. Wyznacza się teren zieleni publicznej urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** – jako przeznaczenie podstawowe.
2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
3. Wyklucza się zabudowę kubaturową.

§ 16

1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R** z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe i ogrodnicze.
2. Na terenie o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) uprawy rolniczo-ogrodnicze w tunelach foliowych;
 - 2) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz zabudowy kubaturowej.
4. Utrzymuje się funkcjonowanie istniejącego rowu odwadniającego.

§ 17

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL** (1KDL, 2KDL) przeznacza się pod pasy drogowe dróg publicznych klasy L, zgodnie z parametrami określonymi przepisami odrębnymi.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1)urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;
 - 2)urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;
 - 3)pasów zieleni.
3. Ustala się następujące zasady budowy drogi:
 - 1)szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zmienna:
 - 1KDL -14m – 20m;
 - 2KDL – 15m- 20 m;
 - 2)szerokość jezdni – 6,0m do 7,0 m;
 - 3)chodniki;
 - 4)zapewnić odwodnienie powierzchniowe elementów pasa drogowego
4. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 18

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** (od 1KDD do 5KDD) przeznacza się pod pasy drogowe dróg publicznych klasy D zgodnie z parametrami określonymi w przepisach odrębnych.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1)urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 11;
 - 2)urządzeń związanych z eksploatacją tras komunikacyjnych;
 - 3)pasów zieleni.
3. Ustala się następujące zasady budowy drogi:
 - 1)szerokość w istniejących liniach rozgraniczających:
 - 1 **KDD** – 11m;
 - 2 **KDD** – 11m;
 - 3 **KDD** – 10-30m;
 - 4 **KDD** – 10-12m;
 - 5 **KDD** – 11m;
 - 2)szerokość jezdni – 5,0m;
 - 3)chodniki;
 - 4)zapewnić odwodnienie powierzchniowe elementów pasa drogowego.
4. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 19

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** (od 1KDW do 3KDW) przeznacza się pod drogi wewnętrzne.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 KDW** ustala się:
 - 1)szerokość w liniach rozgraniczających – 7,0m;
 - 2)szerokość jezdni – 5,0m;
 - 3)plac do zawracania 12,5m × 12,5m.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 KDW** ustala się:
 - 1)szerokość w istniejących liniach rozgraniczających zmienna od 5,0m do 9,0m;
 - 2)szerokość jezdni – 3,0m do 5,0 m;
 - 3)plac do zawracania w istniejących liniach rozgraniczających.
4. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 KDW** ustala się:
 - 1)szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – 6,0m;
 - 2)szerokość jezdni – 5,0m.

§ 20

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **Kx** (od 1Kx do 4Kx) przeznaczają się pod ciągi piesze.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 Kx, 3 Kx, 4 Kx** ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – 3m.
3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 Kx** ustala się szerokość w istniejących liniach rozgraniczających – 2m.

§ 21

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KS** (1KS, 2KS) przeznaczają się pod teren obsługi komunikacji - parking publiczny dla samochodów osobowych.
2. W terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zieleni ozdobną i izolacyjną.
3. Ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych i obiektów pełniących podobną funkcję.
4. Wjazd na teren parkingów z drogi publicznej oznaczonej symbolem 3KDD.

§ 22

1. Wyznaczają się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem **E** (od 1E do 4E) z przeznaczeniem podstawowym pod stacje transformatorowe.
2. W granicach terenu E dopuszcza się:
 - 1) realizację sieci i urządzeń uzbrojenia technicznego;
 - 2) zieleni izolacyjną;
 - 3) miejsca parkingowe dla samochodu obsługi i konserwacji urządzenia.

ROZDZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

§ 23

Ustala się 0% stawkę, służącą naliczaniu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu.

§ 24

Traci moc uchwała Nr XLVII/476/2006 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 22 września 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Podwolina II” w Nisku.

§ 25

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Nisko.

§ 26

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
Waldemar Ślusarczyk**