



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 16 kwietnia 2015 r.

Poz. 1294

UCHWAŁA NR VII/49/15 RADY MIEJSKIEJ W NISKU

z dnia 23 marca 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. „Centrum w Nisku” – etap 1

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1, ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199), po stwierdzeniu, że nie narusza się ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Nisko, uchwalonego uchwałą Nr XXII/242/2000 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 24 sierpnia 2000r., z późn. zm. Rada Miejska w Nisku uchwała, co następuje:

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego p.n. „Centrum w Nisku” – etap 1, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni: ok. 47,11 ha, położony wzdłuż drogi krajowej nr 77 w Nisku i zawierający w swych granicach: park miejski wraz z historycznym centrum miasta obejmującym m.in. Pl. Wolności i ulice: A. Mickiewicza, B. Głowackiego, E. Kwiatkowskiego, I. Paderewskiego, J. Słowackiego, kard. S. Wyszyńskiego, M. Kopernika, T. Kościuszki, 3 Maja, 11 Listopada, Dworcową, Kolejową oraz Sportową.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 - rysunek planu miejscowego składający się z 2 arkuszy, w skali 1:1000, o którym mowa w ust. 1, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4. Zakres obowiązywania rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie poszczególnych terenów, określone symbolem literowym lub literowo-cyfrowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dominanta;
- 6) granica terenu zamkniętego i granica strefy ochronnej terenu zamkniętego;

- 7) strefa „A” ochrony konserwatorskiej;
- 8) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 9) strefa „K” ochrony konserwatorskiej.

5. Wyznacza się obszar przestrzeni publicznej, która obejmuje następujące tereny:

- 1) tereny dróg publicznych w tym:
 - a) głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.1,
 - b) zbiorczej i lokalnej, oznaczonych kolejno na rysunku planu symbolami: KDZ.1 i KDL.3 na odcinku między terenami drogi publicznej głównej i ciągu pieszego, oznaczonymi kolejno na rysunku planu symbolami: KDG.1 i KX.1,
 - c) lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.8,
 - d) dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: KDD.5;
- 2) tereny ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KX.1 i KX.2;
- 3) tereny zieleni urządzonej: parku i plant.

§ 2. 1. W granicach planu ustala się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej powierzchni ok.: 3,32 ha;
- 2) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o łącznej powierzchni ok.: 2,50 ha;
- 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o łącznej powierzchni ok.: 1,00 ha;
- 4) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług, o łącznej powierzchni ok.: 0,31 ha;
- 5) U – tereny zabudowy usługowej w tym:
 - a) U-MN – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej powierzchni ok.: 0,96 ha,
 - b) U-MW – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, o łącznej powierzchni ok.: 0,22 ha,
 - c) Uh – tereny zabudowy usługowo-handlowej, o łącznej powierzchni ok.: 2,56 ha,
 - d) Uo – zabudowę usługową: usług oświaty, o łącznej powierzchni ok.: 1,21 ha,
 - e) Up-Uo – zabudowę usługową: usług publicznych, usług oświaty, o łącznej powierzchni ok.: 2,92 ha,
 - f) Uk – teren zabudowy usług sakralnych, o łącznej powierzchni ok.: 0,66 ha,
 - g) Up – zabudowę usługową: usług publicznych, o łącznej powierzchni ok.: 0,97 ha,
 - h) US – tereny zabudowy usług sportu i rekreacji, o łącznej powierzchni ok.: 1,56 ha;
- 6) ZP – tereny zieleni urządzonej: parku i plant, o łącznej powierzchni ok.: 21,04 ha;
- 7) KDG – tereny dróg publicznych głównych, o łącznej powierzchni ok.: 1,07 ha;
- 8) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych, o łącznej powierzchni ok.: 1,14 ha;
- 9) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych, o łącznej powierzchni ok.: 3,30 ha;
- 10) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych, o łącznej powierzchni ok.: 0,54 ha;
- 11) KPJ – tereny ciągów pieszo-jezdnych, o łącznej powierzchni ok.: 0,35 ha;
- 12) KX – tereny ciągów pieszych, o łącznej powierzchni ok.: 0,2 ha;
- 13) Ks – tereny parkingów oraz placów manewrowych, o łącznej powierzchni ok.: 1,08 ha;
- 14) E – infrastruktura techniczna- elektroenergetyka, o łącznej powierzchni ok.: 0,05 ha;

15) K – infrastruktura techniczna - kanalizacja, o powierzchni ok.: 0,02 ha;

16) C – infrastruktura techniczna - ciepłownictwo, o łącznej powierzchni ok.: 0,1 ha.

2. Podane w uchwale powierzchnie poszczególnych terenów są wielkościami przybliżonymi mierzonymi na rysunku planu.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) kiosku – należy przez to rozumieć obiekt usługowy o wielkości powierzchni zabudowy nie przekraczającej 30,0 m² i usytuowany w ramach terenów zieleni urządzonej: parku i plant;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy rozumieć linię, która wyznacza minimalną odległość lokalizacji lica ściany elewacji frontowej budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego lub jego części od zewnętrznej krawędzi jezdni, przy czym na odległość nie większą niż 1,5 m od tej linii w kierunku drogi dopuszcza się wysunięcie takich części budynku jak: schodów zewnętrznych i nie podpartych okapów dachów, portali, tarasów otwartych, balkonów, wykuszy;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy rozumieć linię, która wyznacza lokalizację lica ściany elewacji frontowej budynku mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego lub jej części od zewnętrznej krawędzi jezdni lub ciągu pieszego, przy czym dopuszcza się wysunięcie na odległość nie większą niż 1,5 m od tej linii w kierunku drogi takich części budynku jak: schodów zewnętrznych i nie podpartych okapów dachów, portali, tarasów otwartych, balkonów;
- 4) strefie kontrolnej gazociągu – należy przez to rozumieć gazociąg wraz ze strefą kontrolną, w obszarze której nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu;
- 5) szyldzie – należy przez to rozumieć krótką informację na temat przedsiębiorcy;
- 6) usługach publicznych – należy przez to rozumieć inwestycje takie jak: urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, ośrodki dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, publicznych obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, biblioteki, domy kultury;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć zabudowę, w której prowadzona jest działalność nie zaliczana do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do tych działalności na potrzeby niniejszego planu nie zalicza się: działalności rozrywkowej, myjni samochodowych oraz usług wymagających otwartego składowania towarów, np. żwiru, piasku, materiałów budowlanych, maszyn, części samochodowych lub samochodów w tym komisów;
- 8) usługi w zakresie urody – należy przez to rozumieć między innymi: salony kosmetyczne, pircingu, masażu, fryzjerskie, SPA, wellness, siłownie, fitness, studia tatuażu, sauny, grotty solne;
- 9) usługi rzemieślnicze – należy przez to rozumieć między innymi: zakłady fotograficzne, zegarmistrzów, poligraficzne, szewskie, piekarnie.

2. Pojęcia, które zostały użyte w planie a nie zostały ujęte w ust. 1, definiują odrębne obowiązujące akty prawne, interpretować je należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

3. Przywołane w planie nazwy ulic, są nazwami obowiązującymi na dzień wejścia w życie niniejszej uchwały i stanowią treść informacyjną.

§ 4. 1. Zapisy niniejszego paragrafu stosuje się w przypadku, gdy ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

2. Na działce budowlanej: obowiązuje sytuowanie jednego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego oraz jednego budynku gospodarczo-garażowego lub rozdzielnie budynku gospodarczego i budynku garażowego.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków i wiat blaszanych.

4. W przestrzeni publicznej zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń tymczasowych, za wyjątkiem obiektów związanych z organizacją imprez masowych, kiermaszy, wystaw, pokazów oraz sezonowych obiektów handlowych na okres nie dłuższy niż 30 kolejnych dni.

5. Dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków kawiarnianych na terenach zieleni urządzonej: parku i plant, oznaczonych symbolami: ZP.1, ZP.2, ZP.4 oraz na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej o symbolach: MN-U, MW-U i terenach zabudowy usługowej o symbolach: U-MN, U-MW, Uh.

6. Na obszarze objętym planem dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe.

7. Obowiązujące linie zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalne dla budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych.

8. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w granicy terenów ciągów pieszo-jezdnych, od strony terenów przeznaczonych do zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

9. Dla budynków lub ich części leżących poza liniami zabudowy dopuszcza się wyłącznie modernizację, przebudowę lub zmianę sposobu użytkowania.

10. Zakazuje się stosowania na elewacji: sidingu, paneli elewacyjnych lub blachy.

11. Kolory elewacji:

- 1) białe, beżowe, żółte, brązy, pastelowe lub odcienie szarości;
- 2) zakazuje się stosowania kolorów seledynowego, błękitnego i różowego;
- 3) wyjątki:
 - a) budynek mieszkalny wpisany do gminnej ewidencji zabytków w terenie: MN.2,
 - b) budynek mieszkalny wpisany do gminnej ewidencji zabytków w terenie: MN-U.2,
 - c) budynków usługowych lub usługowo-mieszkalnych w terenie U-MN.4,
 - d) budynków usługowych w terenie Uh.8 dla budynku oznaczonego symbolem Z2,
 - e) usług publicznych, usług oświaty Up-Uo.

12. Obowiązuje stolarka okienna i drzwiowa:

- 1) w odcieniu bieli, brązu;
- 2) dla zabudowy usługowej dopuszcza się odcienie szarości;
- 3) dla budynków w terenach: Up-Uo.1, MN.2 oraz budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego w terenie MN-U.2, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków MN-U.2, odcienie o których mowa w ust. 1 i 2 nie obowiązują.

13. Kolorystyka dachu:

- 1) czarny, odcienie czerwieni, szarości lub brązu;
- 2) dla budynków w terenach: Uh.11, Uk, kolory o których mowa w ust. 1 nie obowiązują.

14. Dopuszcza się wieżyczki dla budynków na terenach usług publicznych, usług oświaty oraz budynków w ramach terenu usług sakralnych oznaczonego na rysunku planu symbolem Uk.

15. Na dachach budynków:

- 1) dachówka, blacha lub blacho-dachówka;
- 2) dla dachów o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 0 do 15⁰, materiał o którym mowa w ust. 1 nie obowiązuje.

16. Dla budynków gospodarczych i garażowych:

- 1) dopuszcza się budynki zwrócone ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) symetryczne nachylenie połaci dachowych w przedziale 15⁰-45⁰, jednakowe na całym budynku,
- 3) dopuszcza się dachy jednospadowe.

17. Wysokość zabudowy dla budynków gospodarczych, garażowych oraz dla budynków usługowych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN-U: jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie większa niż 6,0 m.

18. Stosowanie ogrodzeń wzdłuż frontów działek:

- 1) wysokość nie większa niż 2,0 m nad poziom terenu, ażurowe nie więcej niż 50%;
- 2) zakazuje się betonowych ogrodzeń prefabrykowanych;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej, terenów zieleni urządzonej: parków i plant, ogrodzenia na podmurówce, wykonane z drewna, metali: stalowe, żeliwne;
- 4) dla zabudowy usługowej, infrastruktury technicznej oraz terenów dróg, ogrodzenia lub bariery wykonane z metali: stalowe, żeliwne, szkła lub innych materiałów je imitujących i przepuszczających światło;
- 5) dla ogrodzeń wymienionych w pkt 4 nie obowiązują ograniczenia zawarte w pkt 1.

19. Lokalizacja znaków informacji wizualnej w tym reklam:

- 1) zakazuje się reklam bezpośrednio na:
 - a) obiektach wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków,
 - b) dachach wiat przystankowych oraz kiosków,
 - c) balustradach balkonów i tarasów,
 - d) latarniach ulicznych,
 - e) drzewach;
- 2) reklamy od obiektu wpisanego do rejestru lub ewidencji zabytków w odległości nie mniejszej niż 15,0 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację szyldów na całym obszarze planu.

20. Obiekty małej architektury w przestrzeni publicznej.

- 1) ławki żeliwne lub stalowe w kolorze czarnym, z siedziskiem wykonanym z drewna;
- 2) kosze na śmieci żeliwne lub wykonane z metali nierdzewnych w kolorze czarnym;
- 3) latarnie zwieńczone ozdobnymi wysięgnikami, w kolorze czarnym lub szarym:
 - a) w kształcie złączonych lasek pastorału, z opadającymi z nich na jezdnie i chodnik kloszami w kształcie dzwonów,
 - b) na terenach zieleni urządzonej: parku i plant dopuszcza się latarnie w kształcie:
 - lasek pasterskich z umieszczonym na końcu kloszem,
 - pionowych kolumn z szczytowo usytuowanym kloszem.

21. Na terenach dróg publicznych nawierzchnia asfaltowa za wyjątkiem terenu drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.5.

22. Wskaźnik ilości miejsc parkingowych:

- 1) obowiązuje dla obiektów realizowanych po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały oraz w przypadku rozbudowy lub nadbudowy, z przeznaczeniem poddasza na cele użytkowe obiektów istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 2) dla obiektów istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały oraz w przypadku ich modernizacji, przebudowy lub zmiany sposobu użytkowania, ilość miejsc parkingowych nie może ulec zmniejszeniu.

23. Stanowiska postojowe dla osób posiadających kartę parkingową:

- 1) w terenach dróg publicznych, terenach objętych strefą zamieszkania oraz terenach dróg wewnętrznych objętych strefą ruchu, obowiązują stanowiska postojowe dla osób posiadających kartę parkingową;

2) dla terenów objętych strefą zamieszkania stanowiska postojowe dla osób posiadających kartę parkingową, zawarte są we wskaźniku ilości miejsc parkingowych, określonych dla poszczególnych terenów, w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.

§ 5. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, poprzez:

- 1) przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić położenie terenu w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 „Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów”, na którym obowiązują zasady zagospodarowania ustalone dla poszczególnych terenów objętych planem;
- 2) obowiązuje granica terenu zamkniętego i granica strefy ochronnej terenu zamkniętego pod nadzorem Ministra Obrony Narodowej zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) uciążliwości związane z lokalizacją urządzeń i obiektów nie mogą wykraczać poza granice terenów o różnych sposobach zagospodarowania, a emisje nie mogą przekraczać obowiązujących standardów jakości środowiska;
- 4) ochronę obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, przed szkodliwym wpływem komunikacji, zwłaszcza emisji od strony dróg publicznych głównych i zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami kolejno: KDG.1, KDG.2, KDZ.2, poprzez stosowanie rozwiązań technicznych i funkcjonalnych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach lub w postaci ekranów akustycznych lub szpalerów zieleni, uwzględniając techniczne możliwości wykonania powyższych;
- 5) oznaczone na rysunku planu pomniki przyrody podlegają ochronie poprzez:
 - a) zakaz umieszczania na nich tablic, znaków, ogłoszeń i napisów nie związanych z ich ochroną,
 - b) nakaz zachowania strefy ochronnej nie mniejszej niż 15,0 m od osi drzewa – w strefie tej:
 - wyklucza się prowadzenie prac trwale zniekształcających rzeźbę terenu oraz pogarszających stosunki wodne,
 - obowiązuje zakaz zanieczyszczania terenu i gleby oraz prowadzenia wszelkiej działalności, która mogłaby grozić zmianą warunków wegetacyjnych drzew;
- 6) obowiązuje ochrona wpisanego do rejestru zabytków parku miejskiego poprzez stosowanie ograniczeń dla strefy zewnętrznych powiązań widokowych oraz ochrony ekologicznej oraz zapisów ogólnych i szczegółowych niniejszej uchwały, dla terenów zieleni urządzonej: parku i plant;
 - a) w granicach strefy zewnętrznych powiązań widokowych ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych i sadzenia drzew, za wyjątkiem obiektów, o których mowa w § 21,
 - b) w granicach strefy ochrony ekologicznej zakazuje się „szamb” oraz urządzeń mogących zagrozić migracji zwierząt, za wyjątkiem ogrodzeń o parametrach zgodnych zapisami ogólnymi niniejszej uchwały.

§ 6. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- 1) w strefach ochrony konserwatorskiej: „A”, „B”, „K” obowiązują zakazy i nakazy oraz ograniczenia i dopuszczenia ustalone niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych dla każdego z terenów w nich położonych;
- 2) w ramach strefy ochrony konserwatorskiej „B”:
 - a) ochrona podstawowych elementów rozplanowania i kompozycji przestrzennej centrum miasta, tj. układu ulic i placów, historycznych linii zabudowy w tym pierzei i dominanty, wyznaczonych w planie,
 - b) pierzeje z elewacji frontowych budynków usytuowanych:
 - wzdłuż drogi publicznej głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.1, na terenach U-MN.1, Uh.8,
 - wzdłuż drogi publicznej głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.1, na terenach: Uh.10, Up.5,

- wzdłuż drogi publicznej lokalnej, dojazdowej oraz ciągu pieszego, oznaczonych kolejno na rysunku planu symbolami: KDL.8, KDD.5, KX.2, na terenie U-MN.2,
- wzdłuż drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.5, na terenach U-MN.3, U-MN.4, U-MN.5,
- wzdłuż ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KX.1, na terenach MW-U.1, Up.4,

c) w ramach pierzei dopuszcza się:

- bramy, prześwity, podcienie o wysokości nie większej niż 5,0 m,
- przerwy pomiędzy budynkami o szerokości nie większej niż 7,0 m,

d) historyczne linie zabudowy:

- wzdłuż drogi publicznej głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.1, na terenie MN.2,
- wzdłuż drogi publicznej głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.1, na terenach: MW.1, U-MW.1, Uh.11,
- wzdłuż drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ.1, na terenach: MN-U.2, U-MW.2, MN-U.1, MW-U.2,
- wzdłuż drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ.1, na terenach: Up.3, MN.3,
- wzdłuż drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.3, na terenach: Up.4, MW.2, Uh.7,
- wzdłuż drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.3, na terenie Up-Uo.1
- wzdłuż dróg publicznych lokalnej i dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu kolejno symbolami KDL.8, KDD.5, na terenach: MW-U.3, Ks.5, Up.6, U-MN.3,
- wzdłuż drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.7, na terenie MN.8,
- wzdłuż drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.9, na terenach: MN.8, Uo.2, MN-U.9, MW-U.3,
- wzdłuż drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.10, na terenie U-MN.2;

3) obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków nakazuje się zachować oraz zapewnić im ochronę, poprzez stosowanie nakazów, zakazów ograniczeń i dopuszczeń oraz zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych niniejszej uchwały;

4) dla budynków wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków:

- a) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę pod warunkiem zachowania linii zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu określonych dla terenu, w którym się znajdują oraz stosowania detali określonych dla poszczególnych obiektów opisanych w ustaleniach szczegółowych,
- b) dla poszczególnych budynków detal architektoniczny określony w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, nakazuje się stosować i odtwarzać, na co najmniej jednej elewacji frontowej budynku od strony terenów dróg publicznych lub terenów ciągów pieszych,
- c) dopuszcza się wprowadzenie oświetlenia eksponującego detal architektoniczny,
- d) zakazuje się umieszczania anten satelitarnych na elewacjach od strony terenów dróg publicznych lub terenów ciągów pieszych.

§ 7. 1. Zasady rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

- a) główne źródło zaopatrzenia w wodę: ujęcie wód podziemnych „Barce”, znajdujące się poza obszarem objętym planem,

- b) rurociąg magistralny usytuowany wzdłuż terenu drogi publicznej głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.1 oraz sieci rozdzielcze,
 - c) ustala się obwodową sieć wodociągową z możliwością budowy odgałęzień, uwzględniając budowę hydrantów przeciwpożarowych,
 - d) miejską sieć wodociągową należy rozbudować o sieć wodociągów rozdzielczych, o średnicy przewodów głównych nie mniejszej niż \varnothing 110 mm;
- 2) odprowadzanie ścieków komunalnych:
- a) odbiór ścieków do oczyszczalni, znajdującej się poza obszarem objętym planem,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych do systemu kanalizacji w oparciu o system grawitacyjny poprzez kolektor główny ogólnospławny, zlokalizowany wzdłuż terenu drogi publicznej głównej i zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu kolejno symbolami KDG.1, KDZ.1,
 - c) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi do sieci kanalizacyjnej lub poprzez rozwiązania indywidualne, w sposób nie powodujący przenikania ponadnormatywnych zanieczyszczeń do wód i gruntów;
 - d) nakazuje się budowę sieci kanalizacyjnej w układzie grawitacyjnym, w systemie rozdzielczym,
 - e) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bezpośrednio do kolektora głównego, zlokalizowanego wzdłuż terenów dróg publicznych: głównej i zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG.1, KDZ.1, a następnie do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem planu, poprzez istniejące ciągi kanalizacji sanitarnej oraz ich rozbudowę o kanały o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 200 mm;
- 3) odprowadzanie wód opadowo-roztopowych:
- a) wody z terenów zabudowanych oraz dróg, placów, ciągów pieszych i parkingów należy odprowadzać siecią kanałów deszczowych do miejskiej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług i usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zieleni urządzonej: parku i plant, terenów nie wyposażonych w kanalizację deszczową lub ogólnospławną dopuszcza się do czasu jej budowy odprowadzanie wód opadowo-roztopowych na teren własnej działki lub do indywidualnego odbiornika;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
- a) główne źródło zaopatrzenia w gaz: gazociąg średniego ciśnienia, w tym z gazociąg o średnicy \varnothing 100 mm przebiegający wzdłuż terenu drogi publicznej głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.1,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci doprowadzającej gaz do obiektów o gazociągi o średnicach \varnothing 80 mm i \varnothing 40 mm;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) źródło zaopatrzenia w energię elektryczną: sieć średniego napięcia z GPZ 110/15 kV „Nisko”, położonego poza obszarem objętym planem, doprowadzona do stacji transformatorowych,
 - b) sieci średniego i niskiego napięcia podziemne, wzdłuż ciągów komunikacyjnych lub na innych terenach, w sposób który nie wyklucza ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały,
 - c) stacje transformatorowe na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami E: infrastruktura techniczna - elektroenergetyka oraz wg potrzeb na terenach usługowych,
 - d) nakazuje się maskowanie stacji transformatorowych poprzez obsadzenie zielenią lub poprzez wykonanie ich obudowy z żeliwnych lub stalowych elementów w kolorze czarnym;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) z kotłowni i wymiennikowi oznaczonych na rysunku planu symbolami C, poprzez sieć ciepłowniczą,

- b) system zaopatrzenia w energię ciepłą z ciepłociągów magistralnych o średnicy wewnętrznej/zewnętrznej: 300/450 mm usytuowanych wzdłuż terenów dróg publicznych: głównej i lokalnej, oznaczonych na rysunku planu kolejno symbolami: KDG.1, KDL.3 oraz ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ.1 oraz poprzez sieci rozdzielcze,
- c) dopuszcza się rozbudowę sieci ciepłowniczej o ciepłociągi o średnicy wewnętrznej/zewnętrznej nie mniejszej niż 65/140 mm doprowadzające ciepło do budynków, wzdłuż terenów dróg publicznych zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oznaczonych na rysunku planu kolejno symbolami: KDZ.2, KDL.8, KDD.5 oraz ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem KX.2, zgodnie z rysunkiem planu,
- d) z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem rozwiązań technicznych i nośników energii napędzanych paliwem: gazowym, olejem opałowym, energią elektryczną oraz odnawialnymi źródłami energii;

7) świadczenie usług telekomunikacyjnych:

- a) linie telekomunikacyjne należy prowadzić jako podziemne,
- b) ustala się dalszą rozbudowę i modernizację sieci telekomunikacyjnej zarówno w formie tradycyjnej, poprzez podłączenie budynków w obszarze planu do sieci rozdzielczej, jak i wykorzystując nowe technologie poprzez budowę infrastruktury światłowodowej oraz objęcie obszaru planu zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemem gminy,
- c) ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne,
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń telekomunikacyjnych na wieżach stanowiących dominantę, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: Uk oraz Up.4.

2. Dopuszcza się przebudowę oraz rozbudowę sieci z możliwością powiększenia średnic.

3. Nakazuje się maskować obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej na elewacjach budynków, widocznych od strony dróg publicznych, ciągów pieszych i pieszo-jezdnymi między innymi poprzez rozwiązanie ich jako detal architektoniczny lub poprzez zieleń.

4. Oznaczony na rysunku planu przebieg ciepłociągu oraz strefy kontrolnej gazociągu, mają charakter informacyjny, dopuszcza się przesunięcie ich przebiegu na odległość nie większą niż 15,0 m.

5. Gromadzenie odpadów komunalnych oraz ich usuwanie na zasadach obowiązujących w Gminie i Mieście Nisko.

6. Gromadzenie i usuwanie odpadów innych niż komunalne, powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej, zgodnie z zasadami nie naruszającymi funkcji terenów, w dostosowaniu do rodzajów prowadzonej działalności.

§ 8. Przy ustalaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu stosuje się stawki, dla terenów:

- 1) MN, MN-U, MW, MW-U, U-MN, U-MW, Uh – 10%;
- 2) Uo, Up-Uo, Uk, Up, US, ZP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ, KX, Ks, E, K, C – 0,01%.

2. PRZEPISY SZCZEGÓLWE

§ 9. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11, MN.12, MN.13 - przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, na terenach: MN.1, MN.2, MN.3, MN.6, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11, MN.12, MN.13;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywności zabudowy: 0,1– 0,8,

- b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniejszy niż 20%,
- c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40%,

3) linie zabudowy, obowiązująca jak i nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu.

3. Cechy zabudowy dla budynków mieszkalnych:

- 1) szerokość elewacji frontowej nie większa niż 21,0 m;
- 2) wysokość zabudowy, do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie więcej niż 10,0 m;
- 3) geometria dachu:
 - a) symetryczne nachylenie połaci dachowych w przedziale 30° - 45° , jednakowe na całym budynku,
 - b) dopuszcza się świetliki, okna dachowe, lukarny doprowadzające światło dzienne do pomieszczeń,
 - c) kierunek głównych kalenic dachów na terenie MN.4, prostopadły do bocznych granic działek;
- 4) kształtowanie elewacji: zakazuje się stosowania kamienia elewacyjnego na powierzchni przekraczającej 10% elewacji frontowej;
- 5) zakazuje się lokalizacji reklam o powierzchni większej niż $2,0 \text{ m}^2$.

4. Zasady ochrony zabytków, dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków i wojewódzkiego rejestru zabytków, obowiązuje detal architektoniczny:

- 1) otwory okienne wysokie i smukłe w proporcji: co najmniej 2 razy wyższe niż szerokość podstawy;
- 2) obowiązują okna dwudzielne;
- 3) na wysokości $2/3$ szyby efekt szpros, w kolorze stolarki okiennej;
- 4) dla budynku mieszkalnego na terenie MN.2:
 - a) elewacje, balustrady balkonów i tarasów z drewna,
 - b) kolorystyka elewacji: brązowy,
 - c) stolarka okienna w odcieniu brązu,
 - d) nad wejściem do budynku od strony drogi publicznej głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.2, półokrągłe zadaszenie wsparte na drewnianych filarach;
- 5) na terenie MN.3 dla budynku oznaczonego symbolem Z1:
 - a) elewacje wykonane z cegły palonej czerwonej,
 - b) drewniany ganek przed wejściem do budynku,
 - c) obowiązują gzymsy,
 - d) obowiązują pilastry narożne budynku,
 - e) opaski w okóło okien, składające się z dwóch pasm o szerokości nie większej niż 10,0 cm, zwieńczone na szczycie trapezowo,
 - f) na jednej trzeciej wysokości ścian od powierzchni terenu, pas dzielący elewację o szerokości nie mniejszej niż 10,0 cm,
 - g) obowiązują podmurówka budynku,
 - h) detal architektoniczny, o którym mowa w lit. od b) do f) w odcieniu bieli lub beżu, dopuszcza się inne kolory w odcieniach pastelowych;
- 6) na terenie MN.3 dla budynku oznaczonego symbolem Z2:
 - a) na narożach budynku boniowanie wykonane z płyt kamiennych lub materiałów je imitujących, w odcieniu bieli,
 - b) opaski wokół okien i drzwi w odcieniu bieli, składające się z trzech pasm o szerokości nie większej niż 5,0 cm.

6. Zasady podziału nieruchomości na działki:

- 1) tereny MN.5, MN.9, MN.11, MN.13 zagospodarować, jako pojedyncze działki budowlane;
- 2) dla terenów nie wymienionych w pkt 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 0,04 ha – dla terenów: MN.1, MN.10, MN.12,
 - b) 0,05 ha – dla terenów: MN.3, MN.4, MN.6, MN.7, MN.8,
 - c) 0,10 ha – dla terenu: MN.2;
- 3) dla terenów nie wymienionych w pkt 1) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 8,0 m – dla terenu: MN.12,
 - b) 12,0 m – dla terenów: MN.1, MN.10,
 - c) 15,0 m – dla terenów: MN.2, MN.4, MN.6,
 - d) 17,0 m – dla terenów: MN.3, MN.7, MN.8;
- 4) kąt położenia linii podziału na działki w stosunku do drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna, zbliżony do 90^0 lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem.

7. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednio tereny:
 - a) MN.1 – z ul. B. Głowackiego usytuowanej poza granicą planu,
 - b) MN.2 – z KDG.1, KDG.2,
 - c) MN.3 – z KDZ.1, KDL.1, KDD.1,
 - d) MN.4 – z KDL.2, KDD.4,
 - e) MN.5 – z KDL.4,
 - f) MN.6 – z KDL.4, KDL.6,
 - g) MN.8 – z KDL.7, KDL.9,
 - h) MN.9 – z KDL.7,
 - i) MN.10 – z KDL.9, KDL.11,
 - j) MN.11 – z KDL.10,
 - k) MN.12 – z KDZ.2, KDL.11,
 - l) MN.13 – z ul. F. Chopina usytuowanej poza granicą planu;
- 2) pośrednio z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) z KDZ.2 poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ.6 – teren MN.12,
 - b) z KDL.9 poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ.5 – teren MN.8,
 - c) z KDD.5 poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ.3 – teren MN.7;
- 3) wskaźnik ilości miejsc parkingowych - w ilości nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny, wydzielone na własnych działkach w ramach terenu.

8. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 10. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN-U.1, MN-U.2, MN-U.3, MN-U.4, MN-U.5, MN-U.6, MN-U.7, MN-U.8, MN-U.9, MN-U.10, MN-U.11, MN-U.12, MN-U.13, MN-U.14 - przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie usług:

- a) funkcja usługowa nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalno-usługowego,
- b) obowiązują usługi: handlu detalicznego, gastronomii, biurowe, związane z ochroną zdrowia, usługi w zakresie urody, usługi rzemieślnicze,
- c) dopuszcza się usługi i obiekty:
 - w parterach budynków mieszkalnych lub dobudowanych do nich pomieszczeniach,
 - dopuszcza się wolno stojące budynki usługowe na terenach: MN-U.6, MN-U.9;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych oraz usługowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, na terenach: MN-U.1, MN-U.2, MN-U.3, MN-U.5, MN-U.6, MN-U.7, MN-U.8, MN-U.9, MN-U.10, MN-U.11, MN-U.14;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy:

- dla terenów: MN-U.1, MN-U.2, MN-U.3, MN-U.4, MN-U.6, MN-U.7, MN-U.8, MN-U.9, MN-U.10, MN-U.12, MN-U.13: 0,1 – 1,0,
- dla terenów MN-U.5, MN-U.11, MN-U.14: 0,1 – 1,3,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:

- dla terenów: MN-U.1, MN-U.2, MN-U.3, MN-U.4, MN-U.6, MN-U.9, MN-U.10, MN-U.12, MN-U.13, MN-U.14 - nie mniejszy niż 30%,
- dla terenów: MN-U.5, MN-U.7, MN-U.8, MN-U.11 – nie mniejszy niż 20%,

c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 65%;

4) linie zabudowy, obowiązująca jak i nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu.

3. Cechy zabudowy:

1) szerokość *elewacji frontowych* budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, *nie większa niż 23,0 m*;

2) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w terenach:

- a) MN-U.2, MN-U.3, MN-U.5, MN-U.6, MN-U.7, MN-U.8, MN-U.9, MN-U.10, MN-U.11, MN-U.12, MN-U.13 do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie większa niż 10,0 m,
- b) MN-U.1, MN-U.4, MN-U.14 do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie większa niż 13,0 m;

4) geometria dachu dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych:

- a) symetryczne nachylenie połaci dachowych w przedziale 20^0 - 45^0 , jednakowe na całym budynku,
- b) dopuszcza się świetliki, okna dachowe, lukarny doprowadzające światło dzienne do pomieszczeń;

5) kształtowanie elewacji budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych: zakazuje się stosowania kamienia elewacyjnego na powierzchni przekraczającej 15% całego budynku;

6) znaki informacji wizualnej, w szczególności reklamy:

- a) dopuszcza się na elewacji frontowej, wyłącznie jako loga i nazwy firm, nie emitujące światła,
- b) powierzchnia reklamy - nie większa niż 10% powierzchni danej elewacji,
- c) wysokość - nie większa niż 1,5 m,
- d) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Zasady ochrony zabytków: dla budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego w terenie MN-U.2, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują detal architektoniczny:

- 1) elewacja z cegły palonej czerwonej, z wkomponowanymi blokami kamiennymi koloru czarnego;
- 2) od powierzchni terenu do wysokości okien tynk na elewacji frontowej w odcieniu brązu;
- 3) stolarka okienna w odcieniu brązu;
- 4) obowiązują okna dwudzielne;
- 5) otwory okienne wysokie i smukłe w proporcji: co najmniej 2 razy wyższe niż szerokość podstawy;
- 6) na wysokości 2/3 szyby efekt szprosów, w kolorze stolarki okiennej.

5. Zasady podziału nieruchomości na działki:

- 1) tereny: MN-U.3, MN-U.4, MN-U.5, MN-U.12 zagospodarować, jako pojedyncze działki budowlane;
- 2) dla terenów nie wymienionych w pkt 1, powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 0,03 ha – dla terenów: MN-U.11, MN-U.14,
 - b) 0,04 ha – dla terenów: MN-U.1, MN-U.2, MN-U.6, MN-U.7, MN-U.8, MN-U.10,
 - c) 0,07 ha - dla terenów: MN-U.9, MN-U.13;
- 3) dla terenów nie wymienionych w pkt 1, szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 10,0 m – dla terenów: MN-U.1, MN-U.2, MN-U.6, MN-U.7, MN-U.8, MN-U.14,
 - b) 14,0 m – dla terenów: MN-U.9, MN-U.10, MN-U.11, MN-U.13;
- 4) kąt położenia linii podziału na działki w stosunku do drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna zbliżony do 90⁰ lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednio tereny:
 - a) MN-U.1 – z KDZ.1,
 - b) MN-U.2 – z KDZ.1, KDL.3, KDL.5,
 - c) MN-U.3 – z KDL.3, KDD.2,
 - d) MN-U.4 – z KDL.3, KDD.3,
 - e) MN-U.5 – z KDL.4, KDD.3,
 - f) MN-U.6 – z KDL.4,
 - g) MN-U.7 – z KDL.6,
 - h) MN-U.8 – z KDL.4, KDL.6,
 - i) MN-U.9 – z KDL.9,
 - j) MN-U.10 – z KDL.8, KDL.9,
 - k) MN-U.11 – z KDL.8, KDL.10, KDL.12,
 - l) MN-U.12 – z KDL.8, KDL.11,
 - m) MN-U.13 – z KDZ.2, KDL.8, KDL.12,
 - n) MN-U.14 – z KDZ.2, KDL.8;
- 2) pośrednio z drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.6 poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ.2 – tereny: MN-U.7, MN-U.8;
- 3) wskaźnik ilości miejsc parkingowych:
 - a) nie mniej niż 1 stanowisko na 1 mieszkanie, wydzielone na własnych działkach w ramach terenu lub w garażach podziemnych,
 - b) dla lokalu lub budynku usługowego, nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, wydzielone na własnych działkach w ramach terenu lub w garażach podziemnych.

7. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 11. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MW.1, MW.2, MW.3, MW.4 -przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywności zabudowy: 0,5 – 2,0,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniejszy niż 25%,
 - c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60%;
- 3) linie zabudowy, obowiązująca jak i nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu.

3. Cechy zabudowy dla budynków mieszkalnych:

- 1) szerokość elewacji frontowych nie większa niż 85,0 m;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla terenów: MW.1, MW.3: do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie większa niż 14,0 m,
 - b) dla terenów: MW.2, MW.4: do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie większa niż 17,0 m;
- 3) geometria dachu:
 - a) symetryczne nachylenie połaci dachowych w przedziale 15° - 30° , jednakowe na całym budynku,
 - b) dopuszcza się nachylenie połaci dachowych w przedziale 5° - 15° , jednakowe na całym budynku na terenach MW.2, MW.4;
- 4) zakazuje się lokalizacji znaków informacji wizualnej, w szczególności reklam.

4. Zasady podziału nieruchomości na działki:

- 1) tereny: MW.1, MW.3 zagospodarować, jako pojedyncze działki budowlane;
- 2) dla terenów nie wymienionych w pkt 1 powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 0,08 ha – dla terenu MW.2,
 - b) 0,25 ha – dla terenu MW.4;
- 3) dla terenów nie wymienionych w pkt 1 szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 18,0 m – dla terenu MW.2,
 - b) 30,0 m – dla terenu MW.4;
- 4) kąt położenia linii podziału na działki w stosunku do drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna zbliżony do 90° lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednio tereny:
 - a) MW.1 – z KDG.1,
 - b) MW.2 – z KDZ.1, KDL.3, KDL.5
 - c) MW.3 – z KDL.3,
 - d) MW.4 – z KDL.3, KDD.3;
- 2) pośrednio z dróg publicznych lokalnej oraz dojazdowej oznaczonych kolejno na rysunku planu symbolami: KDL.3 oraz KDD.3 poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem KPJ.1 – teren MW.4;

3) wskaźnik ilości miejsc parkingowych - nie mniej niż 1 stanowisko na 1 mieszkanie:

- a) dla terenów: MW.1, MW.3, MW.4, wydzielone na własnych działkach w ramach terenu lub w garażach podziemnych,
- b) dla terenu MW.2 wydzielone na własnych działkach w ramach terenu, dopuszcza się w garażach podziemnych lub na terenach Ks,
- c) dla terenu MW.4 dopuszcza się na terenie infrastruktury technicznej – ciepłownictwa, oznaczonym na rysunku planu symbolem C.

6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 12. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MW-U.1, MW-U.2, MW-U.3 - przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie usług:

- a) funkcja usługowa nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalno-usługowego,
- b) dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, gastronomii, biurowe, usługi w zakresie urody, usługi rzemieślnicze, związane z ochroną zdrowia,
- c) usługi w parterach budynków mieszkalnych,
- d) dopuszcza się usługi zdrowia i biurowe na pozostałych kondygnacjach,
- e) dopuszcza się obiekty, o których mowa w §4 ust 5;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy:

- dla terenów: MW-U.1, MW-U.3: 0,3 – 3,5,
- dla terenu MW-U.2: 0,3 – 1,2,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:

- dla terenów: MW-U.1, MW-U.3 – nie mniejszy niż 25%,
- dla terenu MW-U.2 - nie mniejszy niż 30%;

c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 70%;

4) linie zabudowy, obowiązująca zgodnie z rysunkiem planu.

3. Cechy zabudowy dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych:

1) szerokość elewacji frontowych nie większa niż 75,0 m;

2) wysokość zabudowy na terenach:

- a) MW-U.1 do pięciu kondygnacji nadziemnych, lecz nie większa niż 17,0 m,
- b) MW-U.2, MW-U.3 do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie większa niż 14,0 m;

3) geometria dachu:

- a) symetryczne nachylenie połaci dachowych w przedziale 15° - 30° , jednakowe na całym budynku,
- b) dopuszcza się nachylenie połaci dachowych w przedziale 5° - 15° , jednakowe na całym budynku na terenach MW-U.1, MW-U.3;

4) kształtowanie elewacji:

- a) zakazuje się stosowania sidingu oraz paneli elewacyjnych,
 - b) na terenie MW-U.1 od strony ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem KX.1 oraz publicznej drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ.1 nakazuje się pionowe podziały elewacji frontowych na części o szerokości nie mniejsze niż 8,0 i nie większe niż 12,0 m, przez zastosowanie na elewacji: ryzalitów, różnych kolorów lub materiałów pokrywających elewacje;
- 5) znaki informacji wizualnej, w szczególności reklamy:
- a) dopuszcza się na elewacji frontowej oraz wyłącznie na 1 kondygnacji,
 - b) powierzchnia reklamy - nie większa niż 10% powierzchni danej elewacji,
 - c) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.
4. Zasady podziału nieruchomości na działki: zagospodarować tereny, jako pojedyncze działki budowlane.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) bezpośrednio tereny:
 - a) MW-U.1 – z KDZ.1,
 - b) MW-U.2 – z KDZ.1, KDD.2,
 - c) MW-U.3 – z KDL.8, KDL.9;
 - 2) wskaźnik ilości miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej nie mniej niż 1 stanowisko na 1 mieszkanie:
 - dla terenów: MW-U.2, MW-U.3, wydzielone na własnych działkach w ramach terenu lub w garażach podziemnych,
 - dla terenu MW-U.1, wydzielone na własnych działkach w ramach terenu, dopuszcza się na terenach Ks lub w garażach podziemnych,
 - b) dla lokali usługowych nie mniej niż 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług:
 - dla terenów: MW-U.2, MW-U.3, wydzielone na własnych działkach w ramach terenu lub w garażach podziemnych,
 - dla terenu MW-U.1 wydzielone na własnych działkach w ramach terenu, dopuszcza się na terenach Ks lub w garażach podziemnych.
6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
- § 13.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U-MN.1, U-MN.2, U-MN.3, U-MN.4, U-MN.5 - przeznaczają się pod tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną.
2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:
- 1) w zakresie usług i funkcji mieszkaniowej:
 - a) funkcja mieszkaniowa nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku,
 - b) na terenie U-MN.5 dopuszcza się laboratoria badawcze,
 - c) dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, gastronomii, biurowe, związane z ochroną zdrowia, usługi w zakresie urody, usługi rzemieślnicze, laboratoria badawcze, działalność rozrywkową,
 - d) dopuszcza się obiekty, o których mowa w §4 ust 5;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych oraz usługowo-mieszkalnych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - 3) na terenie U-MN.5 oraz terenie zabudowy usługowo-handlowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem Uh.9, dopuszcza się zabudowę w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy:

- dla terenów: U-MN.1, U-MN.2: 0,3 – 1,5,
- dla terenów: U-MN.3, U-MN.4, U-MN.5: 0,3 – 3,0,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniejszy niż 20%,

c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 80%;

5) linie zabudowy, obowiązująca jak i nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu, przy czym.

3. Cechy zabudowy dla budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych:

1) szerokość elewacji frontowych nie większa niż 26,0 m;

2) wysokość zabudowy w terenach:

- a) U-MN.1, U-MN.2, U-MN.3 do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie większa niż 12,5 m,
- b) U-MN.4, U-MN.5 do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie większa niż 13,0 m;

3) geometria dachu:

- a) symetryczne nachylenie połaci dachowych w przedziale 30° - 45° , jednakowe na całym budynku,
- b) dla budynku na terenie U-MN.5, dopuszcza się stropodachy,
- c) dopuszcza się świetliki, okna dachowe, lukarny doprowadzające światło dzienne do pomieszczeń;

4) kształtowanie elewacji: zakazuje się stosowania kamienia elewacyjnego na powierzchni przekraczającej 15% elewacji budynku;

5) znaki informacji wizualnej, w szczególności reklamy:

- a) dopuszcza się na elewacji frontowej, na pierwszej kondygnacji wyłącznie jako loga i nazwy firm, nie emitujące światła,
- b) powierzchnia reklamy - nie większa niż 10% powierzchni danej elewacji,
- c) wysokość - nie większa niż 1,5 m,
- d) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Zasady ochrony zabytków, dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują zasady kształtowania budynków oraz detal architektoniczny:

1) dla budynków oznaczonych symbolami Z1, Z2, Z3 na terenie U-MN.1:

- a) tynki na elewacjach frontowych w odcieniu brązu, beżu lub żółci,
- b) otwory okienne na wysokości nie większej niż 4,5 m od powierzchni terenu, wysokie i smukłe w proporcji: co najmniej 2 razy wyższe niż szerokość podstawy,
- c) na wysokości nie większej niż 3,5 m od powierzchni terenu obowiązuje podział elewacji w postaci gzymsu między-kondygnacyjnego o szerokości nie większej niż 20,0 cm, w odcieniu bieli,
- d) obowiązują okna dwudzielne,
- e) dla okien usytuowanych na drugiej kondygnacji, na wysokości 2/3 szyby efekt szpros, w kolorze stolarki okiennej,
- f) obowiązują gzymsy wykonane w odcieniu bieli o szerokości nie większej niż 20,0 cm;

2) na terenie U-MN.1 dla budynku oznaczonego symbolem Z1:

- a) na pierwszej kondygnacji nadziemnej witryny o wysokości nie większej niż 3,0 m,
- b) wokół okien i drzwi opaski w odcieniu bieli o szerokości nie mniejszej niż 10,0 cm, na narożach zakończone kwadratami o rozmiarach nie większych niż 15x15 cm,
- c) podmurówka o wysokości nie większej niż 0,2 m od powierzchni terenu, wykonana z cegły klinkierowej;

- 3) na terenie U-MN.1 dla budynku oznaczonego symbolem Z2:
 - a) podokienniki w formie falistej kotary w odcieniu bieli lub szarości,
 - b) opaski o szerokości nie mniejszej niż 10,0 cm wokół okien i drzwi w odcieniu bieli,
 - c) podmurówka o wysokości nie większej niż 0,2 m od powierzchni terenu, wykonana z cegły klinkierowej;
- 4) na terenie U-MN.1 dla budynku oznaczonego symbolem Z3: opaski o szerokości nie mniejszej niż 10,0 cm, wokół okien i drzwi w odcieniu bieli;
- 5) dla budynków oznaczonych symbolami Z1, Z2, Z3, Z4 na terenie U-MN.2:
 - a) tynki na elewacjach frontowych w odcieniu: brązu, beżu lub żółci,
 - b) na wysokości nie większej niż 3,5 m od powierzchni terenu obowiązuje podział elewacji w postaci gzymsu między-kondygnacyjnego o szerokości nie większej niż 10,0 cm, w odcieniu bieli,
 - c) gzymsy wykonane w odcieniu bieli o szerokości nie większej niż 20,0 cm,
 - d) opaski o szerokości nie mniejszej niż 15,0 cm wokół okien i drzwi w odcieniu bieli;
- 6) na terenie U-MN.2 dla budynku oznaczonego symbolem Z1: obowiązują dwudzielne okna usytuowane na drugiej kondygnacji;
- 7) na terenie U-MN.2 dla budynków oznaczonych symbolem Z2 i Z3:
 - a) na wysokości ponad 4,5 m od powierzchni terenu otwory okienne o proporcji szerokość podstawy do wysokości okna: 1 : 1,5,
 - b) obowiązują trójdzielne okna usytuowane na drugiej kondygnacji;
- 8) na terenie U-MN.2 dla budynku oznaczonego symbolem Z4:
 - a) na wysokości ponad 4,5 m od powierzchni terenu otwory okienne o proporcji szerokość podstawy do wysokości okna: 1 : 1,5,
 - b) pod balkonem falista kotara w odcieniu bieli,
 - c) obowiązują trójdzielne okna usytuowane na drugiej kondygnacji;
- 9) dla budynków oznaczonych symbolami Z1, Z2 na terenie U-MN.3:
 - a) tynki na elewacjach frontowych w odcieniu brązu, beżu lub żółci,
 - b) otwory okienne wysokie i smukłe w proporcji: co najmniej 2 razy wyższe niż szerokość podstawy,
 - c) na wysokości nie większej niż 3,5 m od powierzchni terenu podział elewacji w postaci gzymsu między-kondygnacyjnego o szerokości nie większej niż 10,0 cm, w odcieniu bieli,
 - d) obowiązują dwudzielne okna usytuowane na drugiej kondygnacji,
 - e) na wysokości 2/3 szyby efekt szpros, w kolorze stolarki okiennej,
 - f) gzymsy wykonane w odcieniu bieli o szerokości nie większej niż 10,0 cm,
 - g) opaski o szerokości nie mniejszej niż 15,0 cm wokół okien i drzwi w odcieniu bieli;
- 10) na terenie U-MN.3 dla budynku oznaczonego symbolem Z1: na elewacji frontowej obowiązują pilastry w kolorze elewacji, zwieńczone kapitelem w odcieniu bieli;
- 11) na terenie U-MN.3 dla budynku oznaczonego symbolem Z2: przy wejściach i narożach budynku obowiązują pilastry w odcieniu bieli;
- 12) dla budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego na terenie U-MN.4:
 - a) tynki na elewacjach frontowych w odcieniu zieleni, czerwieni, bordo,
 - b) na narożach ryzalitu obowiązują pilastry imitujące kolumny zwieńczone kapitelem,
 - c) baza kolumn w formie sześcianu,
 - d) ryzalit zwieńczony attyką,

- e) na wysokości nie większej niż 3,5 m od powierzchni terenu obowiązuje podział elewacji w postaci gzymsu między-kondygnacyjnego o szerokości nie większej niż 30,0 cm,
 - f) gzymsy o szerokości nie większej niż 30,0 cm,
 - g) podmurówka budynku wykonana z marmuru o wysokości nie mniejszej niż 30,0 cm od powierzchni terenu,
 - h) otwory okienne wysokie i smukłe w proporcji: co najmniej 2 razy wyższe niż szerokość podstawy,
 - i) obowiązują okna dwudzielne,
 - j) opaski o szerokości nie mniejszej niż 15,0 cm wokół okien i drzwi w odcieniu bieli,
 - k) na wysokości 2/3 szyby efekt szpros, w kolorze stolarki okiennej,
 - l) na narożach budynku dopuszcza się boniowanie wykonane z płyt kamiennych lub materiałów je imitujących;
- 13) dla budynków usługowych lub usługowo-mieszkalnych na terenie U-MN.5:
- a) nakazuje się przykryć tynkiem elewacje frontowe lub szkielety tej elewacji w odcieniu szarości, brązu, beżu żółci lub bieli,
 - b) gzymsy wykonane w odcieniu bieli o szerokości nie większej niż 15,0 cm,
 - c) obowiązują okna trójdzielne,
 - d) stolarka okienna w odcieniu bieli,
 - e) opaski o szerokości nie mniejszej niż 15,0 cm wokół okien i drzwi w odcieniu bieli, na narożach i szczycie zakończone kwadratami o rozmiarach nie większych niż 20x20 cm,
 - f) na wysokości 2/3 szyby efekt szpros, w kolorze stolarki okiennej;
- 14) dla budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego na terenie U-MN.5 oznaczonego symbolem Z1:
- a) elewację frontową budynku kształtować w następujący sposób:
 - zewnętrzne części elewacji frontowej budynku nakazuje się kształtować jako szczytowe,
 - centrum elewacji frontowej budynku nakazuje się cofnąć o 0,5 m od lica ścian sytuowanych szczytowo,
 - w centralnej części - wejście do budynku a na drugiej kondygnacji: balkon wysunięty przed elewację na szerokość nie większą niż 1,0 m,
 - b) na wysokości nie większej niż 4,5 m od powierzchni terenu otwory okienne o proporcji szerokość podstawy do wysokości okna: 1 : 1;
- 15) dla budynku usługowego lub usługowo-mieszkalnego na terenie U-MN.5, za wyjątkiem budynku o którym mowa w pkt 14:
- a) otwory okienne o proporcji szerokość podstawy do wysokości okna: 1 : 1,
 - b) na elewacji lub szkielecie elewacji imitacja boniowania.
5. Zasady podziału nieruchomości na działki:
- 1) teren U-MN.4 zagospodarować, jako jedną działkę budowlaną;
 - 2) dla terenów nie wymienionych w pkt 1 powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 0,03 ha – dla terenu U-MN.3,
 - b) 0,04 ha – dla terenów: U-MN.1, U-MN.2, U-MN.5;
 - 3) dla terenów nie wymienionych w pkt 1 szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 4,0 m – dla terenu U-MN.3,
 - b) 7,0 m – dla terenów: U-MN.1, U-MN.2,

c) 14,0 m – dla terenu U-MN.5;

4) kąt położenia linii podziału na działki w stosunku do drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna zbliżony do 90^0 lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) bezpośrednio tereny:

- a) U-MN.1 – z KDG.1,
- b) U-MN.2 – z KDG.1, KDL.8, KDL.10, KDD.5,
- c) U-MN.3 – z KDD.5,
- d) U-MN.4 – z KDD.5,
- e) U-MN.5 – z KDD.5;

2) z dróg publicznych pośrednio:

- a) z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.6 poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ.2 – teren U-MN.1,
- b) z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.5 poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ.3 – tereny: U-MN.3, U-MN.4, U-MN.5;

3) wskaźnik ilości miejsc parkingowych:

- a) nie mniej niż 1 stanowisko na 1 mieszkanie, wydzielone na własnych działkach w ramach terenu lub w garażach podziemnych,
- b) dla lokalu lub budynku usługowego nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług, wydzielone na własnych działkach w ramach terenu, dopuszcza się w garażach podziemnych lub na terenach Ks.

7. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 14. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: U-MW.1, U-MW.2 - przeznaczają się pod tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie usług i funkcji mieszkaniowej:

- a) funkcja mieszkaniowa nie więcej niż 40% powierzchni użytkowej budynku,
- b) dopuszcza się usługi: handlu detalicznego, gastronomii, biurowe, usługi w zakresie urody, usługi rzemieślnicze, związane z ochroną zdrowia, szkoły językowe, sale konferencyjne i wykładowe,
- c) dopuszcza się obiekty, o których mowa w §4 ust 5;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, na terenie: U-MW.2;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywności zabudowy: 0,3 – 2,0,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej: nie mniejszy niż 25%,
- c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 70%;

4) linie zabudowy, obowiązująca zgodnie z rysunkiem planu.

3. Cechy zabudowy budynków usługowych lub usługowo-mieszkalnych:

- 1) szerokość elewacji, frontowych nie większa niż 28,0 m;
- 2) wysokość zabudowy do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie większa niż 14,0 m;

3) geometria dachu:

- a) nachylenie połaci dachowych w przedziale 15° - 30° , jednakowe na całym budynku,
- b) dopuszcza się nachylenie połaci dachowych w przedziale 5° - 15° , jednakowe na całym budynku na terenie U-MW.2;

4) znaki informacji wizualnej, w szczególności reklamy:

- a) dopuszcza się na elewacji frontowej oraz wyłącznie na 1 kondygnacji, nie emitujące światła,
- b) powierzchnia reklamy - nie większa niż 10% powierzchni danej elewacji,
- c) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Zasady podziału nieruchomości na działki: zagospodarować tereny, jako pojedyncze działki budowlane.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) bezpośrednio tereny:

- a) U-MW.1 – z KDG.1,
- b) U-MW.2 – z KDZ.1;

2) wskaźnik ilości miejsc parkingowych:

- a) dla funkcji mieszkaniowej: nie mniej niż 1 stanowisko na 1 mieszkanie, wydzielone na własnych działkach w ramach terenu lub w garażach podziemnych,
- b) dla lokali usługowych nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług:

- na terenie U-MW.1 wydzielone na własnych działkach w ramach terenu lub w garażach podziemnych,
- na terenie U-MW.2 wydzielone na własnych działkach w ramach terenu oraz dopuszcza się na terenach Ks lub w garażach podziemnych.

6. Ustala się maksymalny dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 15. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: Uh.1, Uh.2, Uh.3, Uh.4, Uh.5, Uh.6, Uh.7, Uh.8, Uh.9, Uh.10, Uh.11, Uh.12, Uh.13, Uh.14, Uh.15, Uh.16, Uh.17 - przeznacza się pod tereny zabudowy usługowo-handlowej wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują usługi nieuciążliwe;
- 2) na terenie Uh.9 dopuszcza się laboratoria badawcze;
- 3) na terenie Uh.17 dopuszcza się urządzenia służące obsłudze ruchu kolejowego;
- 4) dopuszcza się obiekty, o których mowa w §4 ust 5;
- 5) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy dla terenów: Uh.1, Uh.3, Uh.4, Uh.5, Uh.6, Uh.7, Uh.8, Uh.9, Uh.10, Uh.12, Uh.14, Uh.16;
- 6) na terenie Uh.9 oraz terenie zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem U-MN.5, dopuszcza się zabudowę w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego;
- 7) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywności zabudowy:
 - dla terenów: Uh.1, Uh.2, Uh.3, Uh.4, Uh.11, Uh.12, Uh.13, Uh.14, Uh.15, Uh.16: 0,5 – 1,5,
 - dla terenów: Uh.5, Uh.6, Uh.8: 0,5 – 2,0,

- dla terenów: Uh.7, Uh.9 Uh.10, Uh.17: 0,5 – 2,5,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej:

- dla terenów: Uh.2, Uh.6, Uh.11, Uh.12, Uh.13, Uh.14, Uh.15 – nie mniejszy niż 20%,

- dla terenów: Uh.1, Uh.4, Uh.5, Uh.7, Uh.8, Uh.10, Uh.16, Uh.17 – nie mniejszy niż 5%,

- dla terenów: Uh.3, Uh.9 dopuszcza się udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 0%,

c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 80%;

8) linie zabudowy, obowiązująca jak i nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu.

3. Cechy zabudowy dla budynków usługowych:

1) dla budynku w terenie Uh.17 dopuszcza się wyłączenie zmianę sposobu użytkowania, przebudowę oraz odbudowę, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi i ogólnymi niniejszej uchwały;

2) szerokość elewacji frontowych, nie większa niż 46,0 m;

3) wysokość zabudowy:

a) na terenach: Uh.2, Uh.3, Uh.4 - jedna kondygnacja nadziemna, lecz nie większa niż 7,0 m,

b) na terenach: Uh.5, Uh.6, Uh.8, Uh.10, Uh.11, Uh.12, Uh.13, Uh.14 - dwie kondygnacje nadziemne, lecz nie większa niż 11,0 m,

c) na terenach: Uh.1, Uh.7, Uh.9, Uh.15, Uh.16, Uh.17 - trzy kondygnacje nadziemne, lecz nie większa niż 14,0 m;

4) geometria dachu:

a) nachylenie połaci dachowych w przedziale 5° - 15° na terenach: Uh.2, Uh.3, Uh.4, Uh.5, Uh.10, Uh.14,

b) nachylenie połaci dachowych w przedziale 15° - 30° na terenach: Uh.1, Uh.6, Uh.7, Uh.9, Uh.13, Uh.16,

c) nachylenie połaci dachowych w przedziale 30° - 45° na terenach: Uh.8, Uh.11, Uh.15, Uh.17,

d) na terenie Uh.12 dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obowiązuje dach mansardowy o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 45° - 80° ,

e) dopuszcza się świetliki, okna dachowe, lukarny, doprowadzające światło dzienne do pomieszczeń;

5) kształtowanie elewacji:

a) dopuszcza się stosowanie kamienia elewacyjnego na dolnej części elewacji, do wysokości nie większej niż 1,0 m od powierzchni terenu,

b) nie mniej niż 25% powierzchni elewacji frontowej budynków na terenach: Uh.1, Uh.3, Uh.5, Uh.10 ze szkła lub innego materiału, przez które przenika światło dzienne;

6) znaki informacji wizualnej, w szczególności reklamy:

a) dopuszcza się na elewacji frontowej na pierwszej kondygnacji, nie emitujące światła,

b) powierzchnia reklamy - nie większa niż 10% powierzchni danej elewacji,

c) zakazuje się lokalizacji reklam wolno stojących.

4. Zasady ochrony zabytków, dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, obowiązuje detal architektoniczny:

1) dla budynków oznaczonych symbolami Z1, Z2 na terenie Uh.8: tynk na elewacji frontowej w odcieniu żółci, beżu lub brązu;

2) na terenie Uh.8 dla budynku oznaczonego symbolem Z1:

a) na pierwszej kondygnacji nakazuje się boniowanie,

b) otwory okienne wysokie i smukłe w proporcji: co najmniej 2 razy wyższe niż szerokość podstawy,

- c) na wysokości nie większej niż 3,5 m od powierzchni terenu obowiązuje podział elewacji w postaci gzymsu o szerokości nie większej niż 20,0 cm, w odcieniu bieli,
 - d) obowiązują okna dwudzielne,
 - e) dla okien usytuowanych na drugiej kondygnacji, na wysokości 2/3 szyby efekt szpros, w kolorze stolarki okiennej,
 - f) gzymsy w odcieniu bieli o szerokości nie większej niż 20,0 cm,
 - g) opaski o szerokości nie mniejszej niż 10,0 cm wokół okien i drzwi w odcieniu bieli,
 - h) podokienniki w formie falistej kotary w odcieniu bieli i szerokości nie mniejszej niż 30,0 cm,
 - i) podmurówka od powierzchni terenu o wysokości nie większej niż 20 cm, wykonana z cegły klinkierowej;
- 3) na terenie Uh.8 dla budynku oznaczonego symbolem Z2:
- a) na pierwszej i drugiej kondygnacji obowiązują dwudzielne okna,
 - b) obowiązuje elewacja bez detalu architektonicznego;
- 4) dla budynku usługowego na terenie Uh.11:
- a) elewacja z cegły pełnej czerwonej, oprócz detalu architektonicznego w odcieniu brązu, lub beżu,
 - b) na pierwszej kondygnacji obowiązują okna dwudzielne,
 - c) na drugiej kondygnacji obowiązują okna trójdzielne,
 - d) na wysokości 2/3 szyby efekt szpros, w kolorze stolarki okiennej,
 - e) nadokienniki i podokienniki w formie motywu zasłon, lub opaski okienne o szerokości nie mniejszej niż 10,0 cm,
 - f) opaska wokół drzwi w formie boniowania z bogato zdobionym szczytem,
 - g) obowiązuje gzyms wieńczący o szerokości nie mniejszej niż 20,0 cm,
 - h) na wysokości nie większej niż 3,5 m od powierzchni terenu obowiązuje podział elewacji w postaci gzymsu o szerokości nie większej niż 30,0 cm,
 - i) na narożach budynku obowiązuje boniowanie,
 - j) dach z blachy płaskiej, cynkowanej lub miedzianej;
- 5) dla budynku usługowego na terenie Uh.12:
- a) tynk na elewacji frontowej w odcieniu żółci, beżu lub brązu,
 - b) pilastry w odcieniu bieli,
 - c) na pierwszej i drugiej kondygnacji obowiązują dwudzielne okna,
 - d) na wysokości 2/3 szyby efekt szpros, w kolorze stolarki okiennej,
 - e) opaski w okno okien o szerokości nie mniejszej niż 20,0 cm,
 - f) druga kondygnacja zawarta w poddaszu,
 - g) obowiązuje dach mansardowy;
- 6) dla budynku usługowego na terenie Uh.13:
- a) tynk na elewacji frontowej w odcieniu żółci, beżu, brązu lub szarości,
 - b) na pierwszej kondygnacji nakazuje się boniowanie,
 - c) na wysokości nie większej niż 3,5 m od powierzchni terenu obowiązuje podział elewacji w postaci gzymsu o szerokości nie większej niż 10,0 cm,
 - d) na pierwszej i drugiej kondygnacji obowiązują dwudzielne okna,
 - e) na wysokości 2/3 szyby efekt szpros, w kolorze stolarki okiennej;

7) dla budynku usługowego na terenie Uh.17:

- a) tynk na elewacji frontowej w odcieniu żółci, beżu, brązu lub szarości,
- b) na wysokości nie większej niż 1,5 m od powierzchni terenu obowiązuje podział elewacji w postaci gzymsu o szerokości nie większej niż 20,0 cm, w odcieniu brązu lub beżu,
- c) na wysokości nie większej niż 3,5 m od powierzchni terenu obowiązuje podział elewacji w postaci gzymsu o szerokości nie większej niż 20,0 cm, w odcieniu bieli,
- d) gzymsy szczytowe wykonane w odcieniu bieli o szerokości nie większej niż 30,0 cm,
- e) na narożach budynku nakazuje się boniowanie wykonane z płyt kamiennych lub materiałów je imitujących, w odcieniu brązu,
- f) na wysokości 2/3 szyby efekt szprosu, w kolorze stolarki okiennej,
- g) obowiązują okna dwudzielne,
- h) opaski wokół okien o szerokości nie mniejszej niż 20,0 cm, w odcieniu bieli,
- i) obowiązuje podniesienie okapu dachu ponad drugą kondygnację na wysokość nie większą niż 0,5 m,
- j) przestrzeń na elewacjach pomiędzy gzymsem szczytowym a połaciami dachu, z drewna w odcieniu brązu.

5. Zasady podziału nieruchomości na działki:

- 1) tereny: Uh.2, Uh.3, Uh.6, Uh.7, Uh.9, Uh.10, Uh.11, Uh.13, Uh.14, Uh.15, Uh.17, zagospodarować, jako pojedyncze działki budowlane;
- 2) dla terenów nie wymienionych w pkt 1 powierzchnia działki nie mniejsza niż:
 - a) 0,04 ha – dla terenów: Uh.1, Uh.4, Uh.8,
 - b) 0,05 ha – dla terenu Uh.16,
 - c) 0,06 ha – dla terenu Uh.12,
 - d) 0,1 ha – dla terenu Uh.5;
- 3) dla terenów nie wymienionych w pkt 1 szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 9,0 m – dla terenu Uh.8,
 - b) 13,0 m – dla terenu Uh.4,
 - c) 15,0 m – dla terenu Uh.1,
 - d) 20,0 m – dla terenów: Uh.12, Uh.16,
 - e) 40,0 m – dla terenu Uh.5;
- 4) kąt położenia linii podziału na działki w stosunku do drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna zbliżony do 90⁰ lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) bezpośrednio tereny:

- a) Uh.1 – z KDZ.1,
- b) Uh.2 – z KDD.3,
- c) Uh.3 – z KDD.3,
- d) Uh.4 – z KDL.4, KDD.3,
- e) Uh.5 – z KDL.3, KDL.6,
- f) Uh.6 – z KDL.5,
- g) Uh.7 – z KDL.3, KDL.5,

- h) Uh.8 – z KDG.1,
- i) Uh.10 – z KDG.1, KDL.7,
- j) Uh.11 – z KDG.1, KDL.7,
- k) Uh.12 – z KDL.7,
- l) Uh.13 – z KDL.7,
- m) Uh.14 – z KDL.9,
- n) Uh.15 – z KDL.8,
- o) Uh.16 - z KDL.8, KDL.11,
- p) Uh.17 – z KDZ.2,

2) z dróg publicznych pośrednio:

- a) z drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.6 poprzez teren zabudowy usług publicznych, usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem Up-Uo.1 na teren Uh.8,
- b) z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.5 poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ.3, na teren Uh.9;

3) wskaźnik ilości miejsc parkingowych - nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług:

- a) na terenach: Uh.1, Uh.2, Uh.3, Uh.4, Uh.5, Uh.6, Uh.8, Uh.11, Uh.12, Uh.13, Uh.14, Uh.15, Uh.16, Uh.17 - na własnych działkach w ramach terenu,
- b) dla terenów: Uh.7, Uh.9, Uh.10 – na własnych działkach w ramach terenu, dopuszcza się w garażach podziemnych lub na terenach Ks.

§ 16. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: Uo.1, Uo.2 - przeznacza się pod zabudowę usługową: usług oświaty, wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowych;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywności zabudowy: 0,4 – 1,7,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniejszy niż 30%,
- c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 45%;

3) linie zabudowy obowiązujące zgodnie z rysunkiem planu.

3. Cechy zabudowy dla budynków usługowych:

1) szerokość elewacji frontowych, nie większa niż 77,5 m;

2) wysokość zabudowy:

- a) dla terenu Uo.1: do trzech kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem czwartej kondygnacji w poddaszu, lecz nie większa niż 15,0 m,
- b) dla terenu Uo.2: do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie większa niż 10,0 m;

3) geometria dachu:

- a) symetryczne nachylenie połaci dachowych w przedziale 15⁰-45⁰, jednakowe na całym budynku,
- b) dopuszcza się świetliki, okna dachowe, lukarny, doprowadzające światło dzienne do pomieszczeń;

4) zakazuje się lokalizacji znaków informacji wizualnej, w szczególności reklam.

4. Zasady podziału nieruchomości na działki: zagospodarować tereny, jako pojedyncze działki budowlane.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) bezpośrednio tereny:

j) Uo.1 – z KDL.3, KDL.4, KDD.4,

k) Uo.2 – z KDL.9;

2) pośrednio z drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.7 poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ.4 na teren Uo.2;

3) wskaźnik ilości miejsc parkingowych - nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku, wydzielone na własnych działkach w ramach terenu.

§ 17. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: Up-Uo.1, Up-Uo.2 - przeznacza się pod zabudowę usługową: usług publicznych, usług oświaty, wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń sportowych;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy: 0,5 – 2,5,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniejszy niż 5%,

c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 70%;

4) linie zabudowy, obowiązująca jak i nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu.

3. Cechy zabudowy dla budynków usługowych:

1) szerokość elewacji frontowych, nie większa niż 90,0 m;

2) wysokość zabudowy:

a) dla terenu Up-Uo.1: do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie większa niż 13,0 m,

b) dla terenu Up-Uo.2:

- do czterech kondygnacji nadziemnych dla budynków zlokalizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy od strony drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.9, lecz nie większa niż 15,0 m,

- do trzech kondygnacji nadziemnych dla usług publicznych w tym oświaty, lecz nie większa niż 14,0 m,

3) geometria dachu:

a) dla terenu Up-Uo.1: symetryczne nachylenie połaci dachowych w przedziale 15⁰ -45⁰, jednakowe na całym budynku,

b) dla terenu Up-Uo.2: symetryczne nachylenie połaci dachowych w przedziale 5⁰ -30⁰, jednakowe na całym budynku,

c) dopuszcza się świetliki, okna dachowe, lukarny, doprowadzające światło dzienne do pomieszczeń;

4) kolory elewacji: odcienie bieli, beżu, żółci, brązu lub szarości;

5) znaki informacji wizualnej, w szczególności reklamy:

a) dopuszcza się na elewacji frontowej, nie emitujące światła,

b) powierzchnia reklamy - nie większa niż 10% powierzchni danej elewacji,

c) dopuszcza się lokalizację reklam wolno stojących.

4. Zasady ochrony zabytków, dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, na terenie Up-Uo.1:

- 1) tynki na elewacjach frontowych w odcieniu koloru kremowego, beżowego, jasnej żółci lub ochry;
- 2) ryzalit na elewacji od strony publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.3;
- 3) attyka na elewacjach frontowych;
- 4) na narożach pierwszej kondygnacji w ramach ryzalitu pilastry imitujące kolumny, zwieńczone kapitelem;
- 5) na wysokości nie większej niż 6,0 m oraz nie większej niż 10,0 od powierzchni terenu obowiązuje podział elewacji w postaci gzymsu między-kondygnacyjnego o szerokości nie większej niż 30,0 cm;
- 6) gzymsy kordonowe wykonane w odcieniu bieli, kremu, beżu, jasnej żółci lub ochry o szerokości nie większej niż 30,0 cm;
- 7) lizeny wzdłuż narożników;
- 8) podmurówka o wysokości nie mniejszej niż 30,0 cm od powierzchni terenu wykonana z marmuru lub kamienia;
- 9) otwory okienne wysokie i smukłe w proporcji: co najmniej 2 razy wyższe niż szerokość podstawy;
- 10) stolarka okienna w odcieniu bieli;
- 11) obowiązują okna dwudzielne;
- 12) na wysokości 2/3 szyby efekt szprosów, w kolorze stolarki okiennej;
- 13) obowiązują gzymsy podparapetowe;
- 14) na pierwszej kondygnacji nadziemnej cztery otwory okienne, wpisane w nisze zwieńczone półkolem;
- 15) na szczycie nisz obowiązują płaskorzeźby;
- 16) bonia w poziomie parteru o wysokości nie większej niż 50,0 cm.

5. Zasady podziału nieruchomości na działki:

- 1) teren Up-Uo.1: zagospodarować jako pojedynczą działkę budowlaną.
- 2) dla terenu Up-Uo.2:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,09 ha,
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20,0 m,
 - c) kąt położenia linii podziału na działki w stosunku do drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna zbliżony do 90⁰ lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednio tereny:
 - a) Up-Uo.1 – z KDL.3, KDL.6,
 - b) Up-Uo.2 – z KDG.1, KDG.2, KDL.9;
- 2) wskaźnik ilości miejsc parkingowych:
 - a) dla personelu nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, wydzielone na własnych działkach w ramach terenu,
 - b) dla klientów usług publicznych i oświaty oraz obiektów wymienionych w ust. 2 pkt 1, nie mniej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej tych usług, wydzielone na własnych działkach w ramach terenu,
 - c) dla terenu Up-Uo.1 dopuszcza się miejsca parkingowe w garażach podziemnych lub na terenach Ks.

7. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania:

- 1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, w tym obiektów lub ich części, zbędnych na cele powołane w ust. 1 na cele usługowo-handlowe;

- 2) termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, obiektów lub ich części: nie dłuższy niż 3 lata;
- 3) dla terenu, obiektów lub ich części użytkowanych na cele usługowo-handlowe stosować wskaźniki, parametry i cechy wymienione w ust. 2, ust. 3, ust. 4, ust. 5, ust. 6.

§ 18. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: Uk - przeznaczony pod teren zabudowy usług sakralnych wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) intensywności zabudowy: 0,2 – 1,5,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniejszy niż 40%,
- c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50%;

2) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

3. Cechy zabudowy dla budynków usługowych:

1) szerokość elewacji frontowych, nie większa niż 30,0 m;

2) wysokość zabudowy:

- a) kościoła nie większa niż 30,0 m,
- b) plebani nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie większa niż 20,0 m,
- c) obowiązuje dominanta w postaci wieży, dla której wysokość podana w lit. a nie obowiązuje,
- d) wysokość wieży kościoła w stosunku do wysokości nawy głównej kościoła w proporcji co najmniej 1,5: 1;

3) geometria dachu:

- a) obowiązuje dach dwuspadowy dla nawy głównej kościoła o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 15° - 45° ,
- b) absyda nakryta dachem półstożkowym,
- c) wieżę kościoła nakazuje się przykryć ostrosłupowym hełmem,
- d) wieżę plebanii nakazuje się przykryć dzwonowatym hełmem z iglicą,
- e) dla budynku plebanii, symetryczne nachylenie połaci dachowych w przedziale 15° - 45° , jednakowe na całym budynku,
- f) dach z blachy płaskiej, cynkowanej lub miedzianej;

4) kształtowanie elewacji kościoła:

- a) kamień elewacyjny na dolnej części elewacji do wysokości 0,5 m nad poziom terenu,
- b) tynki na elewacjach frontowych w odcieniu bieli lub żółci,
- c) cokoły elewacji zwieńczyć gzymsem profilowanym z fryzem arkadowym i ząbkowanym,
- d) narożniki ścian pomiędzy oknami opilastrowane, podzielone gzymsem kordonowym,
- e) okna rozglifione z maswerkami bądź rozetami,
- f) dwa pilastry na cokołach, zakończonych kroksztynami dźwigającymi półkolisty profilowany gzyms, obejmujące portal główny,
- g) profilowany gzyms mieszczący niszę, ponad którą zwieńcza trójkątny profilowany gzyms w formie daszku,
- h) nad portalem na osi oculus,

- i) nad oculusem półkolisty otwór okienny z czterech stron otoczony pilastrami na cokołach w porządku doryckim,
 - j) na wysokości elementów, o których mowa w lit. i, obowiązują narożniki wieży wyoblone,
 - k) wieża zakończona płaskim gzymsem arkadowym i gierowanym gzymsem z oculusami;
- 5) kształtowanie elewacji plebanii:
- a) tynki na elewacjach frontowych w odcieniu bieli lub żółci, oprócz detalu architektonicznego z cegły pełnej czerwonej,
 - b) obowiązują podziały elewacji w postaci gzymsu między-kondygnacyjnego o szerokości nie większej niż 30,0 cm, w odcieniu bieli,
 - c) elewację wieży zwieńczyć wieńcem drewnianych konsol, podtrzymujących hełm,
 - d) obowiązuje szczyt ujęty arkadowaniem z trójbiforyjnym układem trzech półkoliście zamkniętych okien,
 - e) obowiązują okna dwudzielne,
 - f) otwory okienne i drzwiowe zamknięte odcinkowo;
- 6) znaki informacji wizualnej, w szczególności reklamy: dopuszcza się lokalizację jednej reklamy wolno stojącej.

4. Zasady ochrony zabytków, dla budynków wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków, obowiązują zasady kształtowania budynków oraz detal architektoniczny:

- 1) obowiązuje stosowanie detalu architektonicznego, o którym mowa w ust 3 pkt 4 i 5;
- 2) bryła budynku kościoła na planie krzyża łacińskiego oraz półkoliście zakończone prezbiterium;
- 3) bryła kościoła jedno wieżowa z transeptem, nawą główną i prezbiterium równej wysokości, zakrystie boczne oraz przedsionki przy ramionach transeptu o połowę niższe;
- 4) dla kościoła obowiązuje fasada wieżowa z portalem głównym na osi;
- 5) bryła plebani na rzucie prostokąta z narożną półkolistą klatką schodową.

5. Zasady podziału nieruchomości na działki: zagospodarować teren, jako pojedynczą działkę budowlaną.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) bezpośrednio z drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.7;
- 2) z drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.7 pośrednio poprzez teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ.4;
- 3) wskaźnik ilości miejsc parkingowych - nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej budynku kościoła, na własnych działkach w ramach terenu, dopuszcza się na terenach Ks.

§ 19. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: Up.1, Up.2, Up.3, Up.4, Up.5, Up.6 - przeznacza się pod zabudowę usługową: usług publicznych, wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków usługowych zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy dla terenów: Up.2, Up.3, Up.4, Up.5, Up.6;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywności zabudowy:
 - dla terenu Up.1: 0,2 – 1,5,
 - dla terenów: Up.2, Up.3, Up.4, Up.5: 0,5 – 2,8,
 - dla terenu Up.6: 0,5 – 1,3,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniejszy niż:

- dla terenu: Up.1: 30%,
- dla terenów: Up.2, Up.3, Up.4, Up.5, Up.6: 5%,

c) powierzchnia zabudowy –

- dla terenów: Up.2, Up.4, Up.5, Up.6: nie większa niż 85%,
- dla terenów: Up.1, Up.3: nie większa niż 70%;

3) linie zabudowy, obowiązująca jak i nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu;

4) na terenie Up.5 dominanta w postaci wieży.

3. Cechy zabudowy dla budynków usługowych:

1) szerokość elewacji frontowych, nie większa niż 90,0 m;

2) wysokość zabudowy, na terenach:

- a) Up.1: cztery kondygnacje nadziemne, lecz nie większa niż 20,0 m,
- b) Up.2, Up.6: dwie kondygnacje nadziemne, lecz nie większa niż 13,0 m,
- c) Up.3, Up.5: trzy kondygnacje nadziemne, lecz nie większa niż 15,0 m,
- d) Up.4: cztery kondygnacje nadziemne, lecz nie większa niż 20,0 m,
- e) dla wieży budynku usługowego na terenie Up.4 nie obowiązuje wysokość określona w lit. d;

3) geometria dachu:

- a) symetryczne nachylenie połaci dachowych w przedziale 15° - 45° , na terenach: Up.1, Up.3,
- b) symetryczne nachylenie połaci dachowych w przedziale 15° - 30° , na terenach: Up.2, Up.5, Up.6,
- c) symetryczne nachylenie połaci dachowych w przedziale 30° - 45° , na terenie Up.4, nie dotyczy połaci dachowych na części budynku stanowiącej wieżę,
- d) dopuszcza się dachy mansardowe na terenie Up.5 o kącie nachylenia połaci dachowych nie przekraczającym 70° .

4. Zasady ochrony zabytków, dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, obowiązują zasady kształtowania budynków oraz detal architektoniczny:

1) dla budynku usługowego na terenie Up.2:

- a) tynki na elewacjach frontowych w odcieniu bieli,
- b) na pierwszej i drugiej kondygnacji obowiązują dwudzielne okna,
- c) na wysokości 2/3 szyby efekt szpros, w kolorze stolarki okiennej,
- d) elewacja bez detalu architektonicznego;

2) dla budynku usługowego na terenie Up.3 oznaczonego symbolem Z1:

- e) elewacja z cegły pełnej czerwonej,
- f) obowiązuje podział elewacji w postaci gzymsu o szerokości nie większej niż 30,0 cm, w odcieniu bieli,
- g) gzyms szczytowy o szerokości nie mniejszej niż 30,0 cm,
- h) nakazuje się stosowanie ryzalitów na elewacji,
- i) wzdłuż ryzalitów przypory zwieńczone szczytami w odcieniu bieli,
- j) prostokątne otwory okienne w formie blend wypełnione tynkiem w odcieniu bieli,
- k) nad prostokątnymi otworami okiennymi okna półkoliste w formie blend;

3) dla budynku usługowego na terenie Up.5 oznaczonego symbolem Z1:

- l) tynk na elewacjach frontowych w odcieniu żółci, detal architektoniczny w odcieniu bieli,

- m) obowiązują dwudzielne okna,
 - n) na wysokości 2/3 szyby efekt szpros, w kolorze stolarki okiennej,
 - o) gzymsy kordonowe o szerokości nie większej niż 20,0 cm,
 - p) opaski o szerokości nie mniejszej niż 20,0 cm wokół okien i drzwi,
 - q) na narożach budynku oraz przy głównym wejściu do budynku pilastry imitujące płaskie kolumny,
 - r) na wysokości nie większej niż 3,5 m od powierzchni terenu obowiązuje podział elewacji w postaci gzymsu o szerokości nie większej niż 20,0 cm,
 - s) pilastry od powierzchni terenu do wysokości gzymsu w formie boniowania,
 - t) na drugiej kondygnacji opaski wokół okien nakazuje się kontynuować do gzymsu kordonowego,
 - u) wejście do budynku w formie prostokąta zwieńczonego łukiem,
 - v) przed głównym wejściem do budynku zadaszenie wsparte na czterech kolumnach porządku jońskiego,
 - w) zadaszenie zwieńczyć tympanonem;
- 4) dla budynku usługowego na terenie Up.5 oznaczonego symbolem Z2:
- x) tynk na elewacjach frontowych w odcieniu brązu, detal architektoniczny w odcieniu bieli,
 - y) obowiązują okna dwudzielne,
 - z) na wysokości 2/3 szyby efekt szpros, w kolorze stolarki okiennej,
 - aa) na wysokości nie większej niż 3,5 m od powierzchni terenu obowiązuje podział elewacji w postaci gzymsu kordonowego o szerokości nie większej niż 20,0 cm,
 - bb) opaski o szerokości nie mniejszej niż 20,0 cm wokół okien przebiegające pomiędzy kondygnacjami i przecinające gzyms, tworząc przestrzeń pomiędzy otworami okiennymi na różnych kondygnacjach,
 - cc) przestrzeń pomiędzy parą otworów okiennych na różnych kondygnacjach podzielona na 3 prostokąty,
 - dd) na narożach budynku oraz przy głównym wejściu do budynku pilastry w formie boniowania,
 - ee) wejście do budynku w formie zabudowanego portalu zwieńczonego tympanonem;
- 5) budynki usługowe na terenie Up.5 w kształcie litery „U”;
- 6) dla budynków usługowych na terenie Up.6:
- ff) nakazuje się pionowe podziały elewacji frontowych, na części o szerokości nie mniejszej niż 8,0 i nie większej niż 12,0 m, poprzez zastosowanie ryzalitów, różnych kolorów lub materiałów,
 - gg) otwory okienne wysokie i smukłe w proporcji: co najmniej 2 razy wyższe niż szerokość podstawy,
 - hh) na wysokości nie większej niż 3,2 m od powierzchni terenu obowiązuje podział elewacji w postaci gzymsu między-kondygnacyjnego o szerokości nie większej niż 20,0 cm, w odcieniu bieli,
 - ii) na nie mniej niż 10% powierzchni elewacji frontowych, takie materiały jak: okładzina kamienna, drewno, materiały ceramiczne lub materiały je imitujące z wyłączeniem sidingu;
- 7) zakazuje się reklam.
5. Zasady podziału nieruchomości na działki: zagospodarować tereny, jako pojedyncze działki budowlane.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) bezpośrednio tereny:
- a) Up.1 - z KDG.1, KDZ.1,
 - b) Up.2 – z KDZ.1,
 - c) Up.3 – z KDZ.1, KDL.1,
 - d) Up.4 – z KDL.3 oraz ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem KX.1,

e) Up.5 – z KDG.1, KDD.5,

f) Up.6 – z KDL.8;

2) wskaźnik ilości miejsc parkingowych - nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni wewnętrznej usług:

a) dla terenu Up.1, w ramach terenu, dopuszcza się na terenie Ks.1,

b) dla terenu Up.3 w ramach terenu, lub w garażach podziemnych, przy czym dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 20% miejsc postojowych na terenach Ks,

c) dla terenów: Up.2, Up.4, Up.5, Up.6 na własnych działkach w ramach terenu lub dopuszcza się w garażach podziemnych oraz na terenach Ks.

7. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania:

1) dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie lub użytkowanie terenu, w tym obiektów lub ich części, zbędnych na cele powołane w ust. 1 na cele usługowo-handlowe;

2) termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, obiektów lub ich części: nie dłuższy niż 3 lata;

3) dla terenu, obiektów lub ich części użytkowanych na cele usługowo-handlowe stosować wskaźniki, parametry i cechy wymienione w ust. 2, ust. 3, ust. 4, ust. 5, ust.6.

§ 20. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: US - przeznaczony pod zabudowę usług sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej budynku;

2) dopuszcza się lokalizację scen plenerowych, siłowni terenowych, placów zabaw dla dzieci;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) intensywności zabudowy: 0,0 – 2,0,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - nie mniejszy niż 20%,

c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 80%

4) linie zabudowy: obowiązująca jak i nieprzekraczalna zgodnie z rysunkiem planu.

3. Cechy zabudowy:

1) szerokość elewacji frontowej budynku usługowego nie większa niż 145,0 m;

2) wysokość zabudowy dla budynku usługowego - dwie kondygnacje nadziemne, lecz nie większa niż 8,0 m;

3) geometria dachu dla budynku usługowego: symetryczne nachylenie połaci dachowych w przedziale 5° -30°, jednakowe na całym budynku;

4) urządzenia sportowo rekreacyjne dopuszcza się jako otwarte;

5) dopuszcza się lokalizację reklam.

4. Zasady podziału nieruchomości na działki: zagospodarować teren, jako pojedynczą działkę budowlaną.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) z KDZ.1, KDL.2, KDL.3, KDD.2;

2) wskaźnik ilości miejsc parkingowych - nie mniej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej obiektów sportowych w tym także obiektów otwartych, na terenie w ramach własnych działek, dopuszcza się w garażach podziemnych lub na terenach Ks.

§ 21. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4 - przeznaczony pod zieleń urządzonej: parku i plant wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczają się pod ogólnodostępną przestrzeń o charakterze publicznym:
 - a) zakazuje się grodzienia terenu ZP.1 od strony drogi publicznej głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.1,
 - b) nakazuje się grodzienie terenu ZP.1 od strony zachodniej - terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej, wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo – usługowego w rejonie ul. Sandomierskiej w Nisku, zatwierdzonego uchwałą nr XX/218/08 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 1 lipca 2008 r z późn. zm.;
 - 2) linie zabudowy nieprzekraczalne zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) dopuszcza się sceny plenerowe, amfiteatry, muszle koncertowe, siłownie terenowe, place zabaw dla dzieci, na terenie ZP.1;
 - 4) dopuszcza się lokalizację kiosków w ilości nie większej niż:
 - a) na terenie ZP.2 – 2,
 - b) na terenie ZP.4 - 1;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywności zabudowy:
 - dla terenu ZP.1: 0,0 – 0,1,
 - dla terenów: ZP.2, ZP.4: 0,0 – 0,5,
 - dla terenu ZP.3: obowiązuje zakaz zabudowy,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu:
 - ZP.1 - nie mniejszy niż 95%,
 - ZP.2 – nie mniejszy niż 50%,
 - ZP.3, ZP.4 – nie mniejszy niż 40%,
 - c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 5%
3. Cechy zabudowy:
- 1) szerokość elewacji frontowych budynków, na terenach:
 - a) ZP.1 - nie większa niż 40,0 m,
 - b) ZP.2 - nie większa niż 5,0 m;
 - 2) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna:
 - a) dla terenu ZP.1 nie większa niż 12,0 m,
 - b) dla terenów: ZP.2, ZP.4 nie większa niż 4,0 m;
 - 3) geometria dachu: geometria dachów dla budynków: symetryczne, jednospadowe, łukowe w kształcie muszli;
 - 4) kąt nachylenia połaci dachowych, dla budynków na terenach:
 - a) ZP.1 – nie większy niż 45⁰,
 - b) ZP.2, ZP.4 – nie większy niż 30⁰,
 - c) dla dachów w kształcie muszli nie obowiązuje kąt nachylenia połaci dachowych z lit. a;
 - 5) zakazuje się lokalizacji wolno stojących reklam;
 - 6) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych;
 - 7) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych oraz obiektów małej architektury;
 - 8) dopuszcza się nawierzchnie wykonane z kostki brukowej, kostki granitowej.

4. Zasady podziału nieruchomości na działki: zagospodarować tereny, jako pojedyncze działki budowlane.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) ZP.1 – z KDG.1;
- 2) ZP.2 – z KDG.1, KDZ.1, KDL.3 oraz ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem KX.1;
- 3) ZP.3 - z KDG.1, KDL.3;
- 4) ZP.4 - z KDG.1, KDD.5 oraz ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem KX.2;
- 5) wskaźnik ilości miejsc parkingowych - dla terenu ZP.1 obowiązuje nie mniej niż 10 miejsc parkingowych w ramach terenu.

§ 22. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG.1, KDG.2 - przeznacza się pod drogi publiczne główne wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, dla terenu:
 - a) KDG.1 – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) KDG.2 nie mniejsza niż 12,0 m;
- 2) chodnik dla terenu:
 - a) KDG.1 – dwustronny o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,
 - b) KDG.2 – co najmniej jednostronny o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 3) jezdnia, szerokości nie mniejszej niż 7,0 m;
- 4) dopuszcza się ścieżkę rowerową.

3. Powiązania z układem zewnętrznym:

- 1) teren KDG.1 - odcinek drogi relacji: Lipnik koło Sandomierza – Przemysł, stanowiący ul. Sandomierską oraz Wolności;
- 2) teren KDG.2 – odcinek drogi relacji: Nisko – Nowa Dęba, łączący się z drogą publiczną główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDG.1, stanowiący ul. B. Głowackiego.

§ 23. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ.1, KDZ.2 - przeznacza się pod drogi publiczne zbiorcze wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 5) szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż:
 - a) 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenu KDZ.2,
 - b) 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu, dla terenu KDZ.1;
- 6) chodnik – co najmniej jednostronny o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 7) jezdnia – szerokości nie mniejszej niż 7,0 m;
- 8) dopuszcza się ścieżkę rowerową;
- 9) na terenie KDZ.2 dopuszcza się lokalizację zatok autobusowych lokalizowanych równolegle do jezdni, lub od krawędzi jezdni pod kątem w zakresie od 30° - 60° .

3. Powiązania z układem zewnętrznym:

- 1) teren KDZ.1 - odcinek drogi biegnącej w kierunku oczyszczalni ścieków w Nisku, łączący się z drogą publiczną główną, oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDG.1, stanowiący ul. T. Kościuszki;
- 2) teren KDZ.2 - odcinek obwodnicy centrum Niska w ciągu drogi krajowej nr 77, stanowiący ul. Dworcową i Kolejową.

§ 24. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.4, KDL.5, KDL.6, KDL.7, KDL.8, KDL.9, KDL.10, KDL.11, KDL.12 - przeznacza się pod drogi publiczne lokalne wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających
 - a) dla terenu KDL.1 – nie mniejsza niż 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenów: KDL.2, KDL.3, KDL.4, KDL.8, KDL.10, KDL.11, KDL.12 - nie mniejsza niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenów: KDL.5, KDL.7, KDL.9 - nie mniejsza niż 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla terenu KDL.6 nie mniejsza niż 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) chodnik – co najmniej jednostronny o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 3) jezdnia – szerokości nie mniejszej niż:
 - a) 6,0 m dla terenu KDL.1,
 - b) 4,5 m dla terenów: KDL.2, KDL.3, KDL.4, KDL.5, KDL.6, KDL.7;
- 4) dopuszcza się miejsca parkingowe sytuowane wzdłuż jezdni;
- 5) dopuszcza się ścieżkę rowerową;
- 6) dopuszcza się jezdnię wykonaną z kostki brukowej lub kostki granitowej dla terenu KDL.8, na odcinku pomiędzy terenami drogi publicznej dojazdowej oraz drogami publicznymi lokalnymi, oznaczonymi na rysunku planu kolejno symbolami: KDD.5 oraz KDL.9 i KDL.10.

3. Powiązania z układem zewnętrznym:

- 1) KDL.1 - odcinek drogi łączący się z drogą publiczną zbiorczą, oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDZ.1, stanowiąca ul. Krętą oraz J. Kilińskiego;
- 2) KDL.2 – odcinek drogi pomiędzy drogami publicznymi: zbiorczą i lokalną, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDZ.1 oraz KDL.4, stanowiący ul. kard. S. Wyszyńskiego;
- 3) KDL.3 – droga pomiędzy drogami publicznymi: główną i lokalną, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDZ.1 oraz KDL.2, stanowiąca ul. J. Słowackiego;
- 4) KDL.4 – droga pomiędzy drogami publicznymi: główną i lokalną, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDZ.1, KDL.2, stanowiąca ul. 11-go Listopada;
- 5) KDL.5 – droga pomiędzy drogami publicznymi: zbiorczą i lokalną, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDZ.1 i KDL.3, stanowiąca ul. E. Kwiatkowskiego;
- 6) KDL.6 – droga pomiędzy drogami publicznymi lokalnymi, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDL.4 i KDL.3, stanowiąca ul. E. Kwiatkowskiego;
- 7) KDL.7 – droga pomiędzy drogami publicznymi: główną i lokalną, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDZ.1 oraz KDL.9, stanowiąca ul. A. Mickiewicza;
- 8) KDL.8 – droga pomiędzy drogami publicznymi: dojazdową i zbiorczą, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD.5 oraz KDZ.2, stanowiąca ul. I. Paderewskiego;
- 9) KDL.9 – droga pomiędzy drogą wojewódzką biegnącą z Niska do Nowej Dęby a drogą lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDL.8, stanowiąca ul. 3-go Maja;
- 10) KDL.10 – odcinek drogi łączącej się z drogą lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL.8, stanowiący ul. 3-go Maja;
- 11) KDL.11 – odcinek drogi pomiędzy drogą wojewódzką biegnącą z Niska do Nowej Dęby a drogą lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem: KDL.8, stanowiący ul. F. Chopina;
- 12) KDL.12 - odcinek drogi łączącej się z drogą lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL.8, stanowiący ul. F. Chopina.

§ 25. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5 - przeznacza się pod drogi publiczne dojazdowe wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenów: KDD.1, KDD.2, nie mniejsza niż 12,0 m,
 - b) dla terenów: KDD.3, KDD.4, nie mniejsza niż 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu KDD.5 nie mniejsza niż 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się miejsca parkingowe sytuowane wzdłuż jezdni;
- 3) chodnik – co najmniej jednostronny o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m;
- 4) jezdnia – szerokości nie mniej niż 4,5 m;
- 5) dla terenu KDD.5 dopuszcza się jezdnię wykonaną z kostki brukowej lub kostki granitowej.

3. Powiązania z układem zewnętrznym:

- 1) KDD.1 - droga pomiędzy drogami publicznymi: zbiorczą i lokalną, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDZ.1 i KDL.1, stanowiąca ul. M. Kopernika;
- 2) KDD.2 – droga pomiędzy drogą lokalną a dojazdową, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDZ.1 oraz KDL.3, stanowiąca ul. Sportową;
- 3) KDD.3 i KDD.4 – drogi pomiędzy drogami lokalnymi, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDL.3 oraz KDL.4, stanowiące kolejno ul. Sportową i ul. H. Sienkiewicza;
- 4) KDD.5 – droga łącząca się z ciągiem pieszym oznaczonym na rysunku planu symbolem KX.2 oraz drogą publiczną lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL.8, stanowiąca część ul. I. Paderewskiego oraz Plac Wolności.

§ 26. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KPJ.1, KPJ.2, KPJ.3, KPJ.4, KPJ.5, KPJ.6 - przeznacza się pod ciągi pieszo-jezdne wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenów: KPJ.1, KPJ.3, KPJ.4, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu KPJ.2, nie mniejsza niż 4,5 m,
 - c) dla terenów: KPJ.5, KPJ.6, nie mniejsza niż 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się nawierzchnię wykonaną z kostki brukowej lub kostki granitowej.

3. Powiązania z układem zewnętrznym:

- 1) KPJ.1 – ciąg pomiędzy drogami publicznymi lokalną i dojazdową, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDL.3 i KDD.3;
- 2) KPJ.2 – ciąg łączący się z drogą publiczną lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL.6;
- 3) KPJ.3 – ciąg łączący się z drogą publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD.5;
- 4) KPJ.4 – ciąg łączący się z drogą publiczną lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL.7;
- 5) KPJ.5 – ciąg łączący się z drogą publiczną lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL.9;
- 6) KPJ.6 – ciąg łączący się z drogą publiczną zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ.2.

§ 27. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KX.1, KX.2 - przeznacza się pod ciągi piesze wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu KX.1 nie mniejsza niż 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu KX.2, nie mniejsza niż 10,0 m;
- 2) dopuszcza się nawierzchnię wykonaną z kostki brukowej lub kostki granitowej.
3. Powiązania z układem zewnętrznym:
- 1) KX1 – ciąg pieszy pomiędzy drogami publicznymi: zbiorczą i lokalną, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDZ.1 i KDL.3;
 - 2) KX.2 – ciąg pieszy pomiędzy drogą publiczną główną a publiczną dojazdową, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDG.1 i KDD.5.

§ 28. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: Ks.1, Ks.2, Ks.3, Ks.4, Ks.5 - przeznacza się pod parkingi i place manewrowe wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się nawierzchnię wykonaną z kostki brukowej lub kostki granitowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynku do obsługi parkingu o powierzchni nie większej niż 20,0 m² o dowolnych parametrach szerokości elewacji frontowej i geometrii dachu oraz wysokości nie większej niż 3,5 m;
- 4) dopuszcza się reklamy:
 - a) emitujące światło,
 - b) wysokość reklamy, nie większa niż 7,0 m,
 - c) powierzchnia reklamy nie większa niż 600x300 cm;
- 5) na terenie Ks.5 dopuszcza się lokalizację parkingów wielopoziomowych:
 - a) intensywność zabudowy: 0,0 do 2,8,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – dopuszcza się 0%,
 - c) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 90%,
 - d) szerokość elewacji frontowej – nie większa niż 32,0 m,
 - e) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) wysokość parkingu nie większa niż 2 kondygnacje nadziemne, nie większa niż 8,0 m,
 - g) na elewacji frontowej:
 - pionowe podziały elewacji frontowych, na części o szerokości nie mniejszej niż 8,0 i nie większej niż 12,0 m, poprzez zastosowanie ryzalitów, różnych kolorów lub materiałów,
 - otwory okienne wysokie i smukłe w proporcji: co najmniej 2 razy wyższe niż szerokość podstawy,
 - dwa poziomy otworów okiennych: pierwszy na wysokości od powierzchni terenu nie mniejszej niż 0,7 m, drugi na nie mniejszej niż 3,5 m od powierzchni terenu,
 - co najmniej 2 otwory okienne na poszczególnych poziomach elewacji,
 - otwory okienne wysokie i smukłe w proporcji: co najmniej 2 razy wyższe niż szerokość podstawy,
 - na wysokości nie większej niż 3,2 m od powierzchni terenu obowiązuje podział elewacji w postaci gzymsu między-kondygnacyjnego o szerokości nie większej niż 20,0 cm, w odcieniu bieli,
 - na nie mniej niż 10% powierzchni elewacji frontowych takie materiały jak: okładzina kamienna, drewno, materiały ceramiczne lub materiały je imitujące z wyłączeniem sidingu.

3. Zasady podziału nieruchomości na działki: zagospodarować tereny, jako pojedyncze działki budowlane.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: bezpośrednio z terenów dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) z KDZ.1 – teren Ks.1;
- 2) z KDL.3 – teren Ks.2;
- 3) z KDL.4 – teren Ks.3;
- 4) z KDL.7 – teren Ks.4;
- 5) z KDL.8 – teren Ks.5.

§ 29. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: E - przeznaczają się pod elektroenergetykę.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach należy lokalizować stacje transformatorowe;
 - 2) teren wokół stacji przeznaczają się pod zieleń urządzonej.
3. Zasady podziału nieruchomości na działki, nakazuje się zagospodarować tereny jako pojedyncze działki.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) z ul. B. Głowackiego usytuowanej poza granicą planu;
 - 2) z drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.7;
 - 3) pośrednio z dróg publicznych: lokalnej i dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.3, KDD.3 poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ.1;
 - 4) pośrednio z drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem: KDL.3 na teren parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem Ks.2.

§ 30. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem: K - przeznaczają się pod kanalizację sanitarną – przepompownie, wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu: należy lokalizować urządzenia do przesyłania oraz pompowania ścieków.

3. Zasady podziału nieruchomości na działki: zagospodarować teren jako pojedynczą działkę.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.9.

§ 31. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: C - przeznaczają się pod ciepłownictwo – kotłownia lub wymiennikownia, wraz z infrastrukturą techniczną.

2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:

- 1) należy lokalizować urządzenia do produkcji oraz dystrybucji energii cieplnej;
 - 2) dopuszcza się parkingi naziemne.
3. Zasady podziału nieruchomości na działki, zagospodarować tereny jako pojedyncze działki.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) pośrednio z dróg publicznych: lokalnej i dojazdowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.3, KDD.3 poprzez ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KPJ.1;
 - 2) pośrednio z drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem: KDL.3 na teren parkingu oznaczonego symbolem Ks.2.

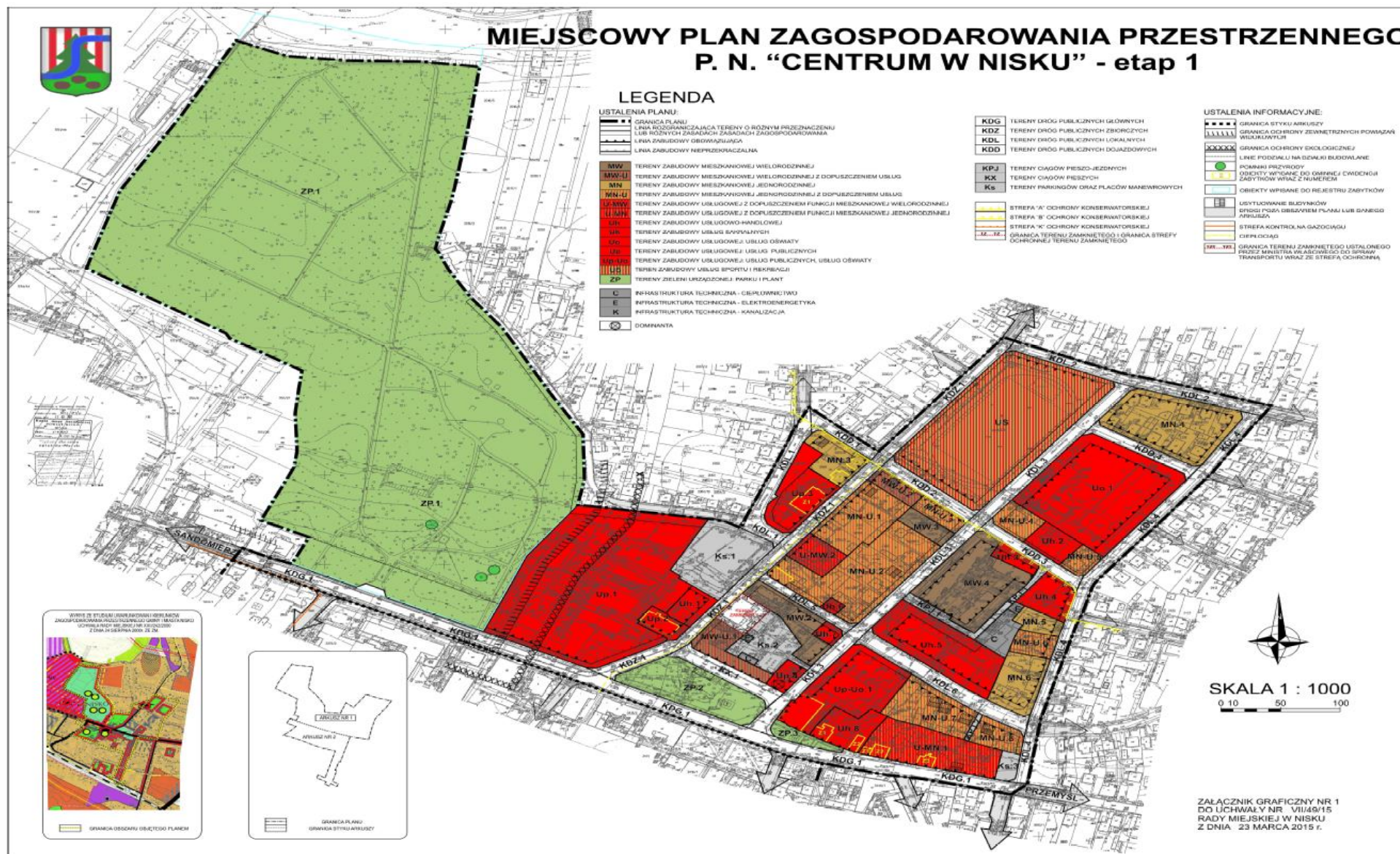
3. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Nisko.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nisku

Pan Waldemar Ślusarczyk



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO P. N. "CENTRUM W NISKU" - etap 1



ZALĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
DO UCHWAŁY NR VII/49/15
RADY MIEJSKIEJ W NISKU
Z DNIA 23 MARCA 2015 r.

SKALA 1 : 1000
0 10 50 100



LEGENDA

USTALENIA PLANU:

- GRANICA PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA ZABUDOWY OBIAWIAJĄCA
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA

- MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW-U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- U-MW** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U-MN** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- Uh** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-HANDLOWEJ
- Us** TERENY ZABUDOWY USŁUG SAKRALNYCH
- Uo** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ: USŁUG OŚWIATY
- Up** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ: USŁUG PUBLICZNYCH, USŁUG OŚWIATY
- Up-Uo** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ: USŁUG PUBLICZNYCH, USŁUG OŚWIATY
- US** TERENY ZABUDOWY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ: PARKU I PLANT
- C** INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - CIEPŁOWNICTWO
- E** INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - ELEKTROENERGETYKA
- K** INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - KANALIZACJA
- ☉** DOMINANTA
- KDG** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH GŁÓWNYCH
- KDZ** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
- KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
- KDD** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- KPJ** TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- KX** TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
- Ks** TERENY PARKINGÓW ORAZ PŁACÓW MANEWROWYCH

- A** STREFA "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- B** STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- C** STREFA "C" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- ..M..T..** GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO I GRANICA STREFY OCHRONNEJ TERENU ZAMKNIĘTEGO

USTALENIA INFORMACYJNE:

- GRANICA STYKU ARKUSZY
- GRANICA OCHRONY ZEWNĘTRZNYCH POWIĄZAN WIDOKOWYCH
- GRANICA OCHRONY EKOLOGICZNEJ
- LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI BUDOWANE
- POMNIKI PRZYRODY
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW WRAZ Z NUMEREM
- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- USTYTUJĄCE BUDYNKI
- DROGI POZA OBSZAR PLANU LUB DANEGO ARKUSZA
- STREFA KONTROLNA GAZOCIĄGU
- CIEPŁOCIĄG
- PÓŁNOČNA GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO USTALONEJ PRZEZ MINISTRA WŁAŚCIWEGO DO SPRAW TRANSPORTU



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/49/15

Rady Miejskiej w Nisku

z dnia 23 marca 2015 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
p.n. „Centrum w Nisku”-etap1

Uwagę wniesioną do wyłożonego w dniach od 25 stycznia do 22 lutego 2013 r. (I wyłożenie) do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego p.n. „Centrum w Nisku” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nieuwzględnioną przez Burmistrza Gminy i Miasta Niska Zarządzeniem Nr 43/2013 z dnia 2 kwietnia 2013 r., przedstawia się Radzie celem rozstrzygnięcia.

Uwagę, którą wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego p.n. „Centrum w Nisku” podczas dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami (do protokołu), która odbyła się dnia 8.02.2013 r. w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta Nisko, Pan Wraga Julian- przedstawiciel Starostwa Powiatowego Pl. Wolności 2 w Nisku, dotyczącą dokonania korekty geometrii skrzyżowania dróg publicznych: głównej i lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG.1 oraz KDL.4 kosztem terenu parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem Ks.3; **nie uwzględnia się.**

Uzasadnienie prawne sposobu rozpatrzenia uwag

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa. Uprawnienie to odnośnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (t.j.Dz. U. z 2015 r., poz. 199).

W celu określenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Uchwałę, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek burmistrza.

Stosownie do art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy (jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich) oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

W zagospodarowaniu przestrzennym powinno się uwzględniać, w szczególności: wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby interesu publicznego.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wskazane powyżej przepisy stanowią podstawę prawną ingerencji organów samorządowych w przysługujące wnoszącemu uwagę prawo własności działek.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą określono obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Organ administracji publicznej opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza do niego prognozę oddziaływania na środowisko (art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag

Uwaga, została wniesiona do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego p.n. „Centrum w Nisku”, do protokołu podczas dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, która odbyła się dn.8.02.2013 r. w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta Nisko przez Pana Wraga Juliana przedstawiciela Starostwa Powiatowego w Nisku Pl. Wolności 2.

Uwaga dotyczy : dokonania korekty geometrii skrzyżowania dróg publicznych: głównej i lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG.1 oraz KDL.4 kosztem terenu parkingu oznaczonego na rysunku planu symbolem Ks.3.

Sposób rozpatrzenia uwagi: nie uwzględnia się,

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego p.n. „Centrum w Nisku” obejmuje ul. Wolności oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG.1 oraz ulicę 11 Listopada oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL.4. W odległości ok. 11,0 m na zachód od skrzyżowania ww. ulic od południa wpada do ulicy Wolności - ul. Rzeszowska.

Działka nr ew. 2362 własności Gminy Nisko, w projekcie planu przeznaczona została pod parking oraz plac manewrowy oznaczony na rysunku planu symbolem Ks.3. Lokalizacja ta wskazana została w projekcie planu pod parking z uwagi na niewielką ilość miejsc parkingowych w centrum miasta oraz strukturę własności. Pan Wraga Julian zasygnalizował możliwość poprawy geometrii skrzyżowania kosztem terenu ww. parkingu.

Burmistrz po I wyłożeniu do publicznego wglądu Zarządzeniem Nr 43/2013 dnia 2.04.2013r rozpatrzył uwagi wniesione do przedmiotowego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

W trakcie II wyłożenia do publicznego wglądu nie zostały wniesione żadne uwagi.

Z uwagi na powyższe Rada Miejska postanawia że:

Z uwagi na ograniczoną powierzchnię terenu parkingu, wykreślenie prawidłowej oraz czytelnej dla kierowców geometrii węzła jest niemożliwe, w ramach wyłącznie działki gminnej nr ew. 2362. Korekta przebiegu ulicy 11 Listopada, zgodnie z uwagą w kierunku zachodnim, odbywałaby się kosztem miejsc parkingowych oraz wiązałaby się z koniecznością wykupu działki nr ew. 2361/2 i wyburzenia budynku mieszkalnego usytuowanego w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U.8.

Plan respektuje stan zastany na terenie, nie neguje możliwości zastosowania wysp dzielących jezdnie, zintegrowanej sygnalizacji lub innych elementów mających na celu usprawnienie funkcjonowania węzła. Plan daje możliwości rozwiązania niniejszego skrzyżowania w ramach wyznaczonych w projekcie planu linii rozgraniczających. Wążąc tym samym interes: nowej geometrii węzła, problemu miejsc parkingowych oraz niewielkiej powierzchni, w której można dokonać manewru, zasadne jest nie uwzględnianie tej uwagi.

**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Nisku**

Waldemar Ślusarczyk

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/49/15

Rady Miejskiej w Nisku

z dnia 23 marca 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

Na podstawie art. 17 pkt 5 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 poz.199) o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy- rozstrzyga się zasady finansowania wymienionych inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Środki na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będą pochodzić z budżetu gminy oraz będą pozyskiwane w ramach strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych. Starania o pozyskanie środków ze strukturalnych funduszy operacyjnych i środków pomocowych będą prowadzone samodzielnie przez organ wykonawczy Gminy.

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie siłami własnymi gminy albo we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi na terenie Gminy, tak aby optymalizować wydatki publiczne np. przez budowę infrastruktury technicznej w trakcie budowy lub przebudowy dróg, bądź innych inwestycji realizowanych na terenie Gminy. Dopuszcza się również realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wyłącznie siłami zewnętrznymi. Wyłonienie wykonawcy inwestycji odbywać się będzie w trybie i na zasadach określonych w ustawie -Prawo zamówień publicznych.

Jako główne zasady realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych Gminy przyjmuje się uwzględnienie interesu publicznego oraz rachunku ekonomicznego liczonego wielkością poniesionych nakładów na jednego mieszkańca/użytkownika korzystającego z realizowanej infrastruktury.

Nakłady ponoszone na realizację inwestycji celu publicznego zapisanych w planie w szczególności na przebudowę i uzupełnienie infrastruktury drogowej wraz z odwodnieniem i oświetleniem oraz sieci wodociągowej, elektrycznej, gazowej, telekomunikacyjnej i kanalizacyjnej będą odpowiednio umieszczone w wieloletnim programie inwestycyjnym oraz zagwarantowane w budżecie miasta, z uwzględnieniem środków pozabudżetowych. Dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy .

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie etapowo w latach 2015-2030, w zależności od dostępności środków finansowych, a także przygotowania i zagospodarowania terenu.

**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Nisku**

Waldemar Ślusarczyk

Uzasadnienie do uchwały Nr VII/49/15 Rady Miejskiej w Nisku**z dnia 23 marca 2015r,****w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. „Centrum w Nisku”-
etap 1**

1. Sporządzony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. „Centrum w Nisku” -etap 1, dalej nazywany mpzp, stanowi realizację postanowień uchwały Uchwały Nr VIII/51/2011 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 31 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. „Centrum w Nisku”. Obszar planu (powierzchnia ok. 47 ha) obejmuje śródmieście o historycznym układzie funkcjonalno- przestrzennym, przecięte głównym szlakiem komunikacyjnym – drogą krajową nr 77 Na zachódzie granicę planu wyznaczają tereny przemysłowo-usługowe przy ul. Sandomierskiej oraz ul. Głowackiego, północną granicę planu stanowi północna granica parku miejskiego, ul. Kręta, ul. Kopernika i ul. Wyszyńskiego, wschodnią granicę planu wyznacza ul. 11-go Listopada i PCK. a południową ul. 3-go Maja. W granicach opracowania znalazła się ponadto ul. Paderewskiego z budynkiem dworca kolejowego i terenami przydworcowymi. Projekt planu nie narusza ustaleń polityki przestrzennej Gminy wyznaczonej przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nisko uchwalone uchwałą nr XXII/242/2000 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 24 sierpnia 2000r., z późniejszymi zmianami.

2. Pierwsza uchwała Rady Miejskiej w Nisku z dnia 25 10.2013r. Nr XL/320/2013 w sprawie uchwalenia mpzp p.n „Centrum w Nisku” została uznana za nieważną Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Podkarpackiego znak P.II.4131.2.171.2013 z dnia 29.11.2013r, między innymi z powodu na niezgodność powierzchniową terenu uchwalanego z terenem określonym w załączniku do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp.

Obecnie projekt mpzp obejmuje mniejszy zakres (ok.47 ha) w stosunku do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp z 31.03.2011r.(ok.48 ha) stąd planowany jest do uchwalenia mpzp „Centrum w Nisku”- etap 1. Z etapu I zostały wyłączone: obszar w rejonie Parku Miejskiego, terenów kolejowych (za wyjątkiem budynku dworca), części działek 3539 i 3540/1 (przy ul. Paderewskiego i ul. Chopina). cz. dz. wzdłuż ul. Sandomierskiej i ul. Rzeszowskiej. W załączniku graficznym w skali 1:10 000 do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia mpzp określono orientacyjne granice opracowania mpzp, stąd przy faktycznym opracowaniu wystąpiły drobne rozbieżności.

Ponadto Projektant dokonał poprawek w projekcie planu zgodnie z wytycznymi Wojewody Podkarpackiego, natomiast tutaj organ przeprowadził ponowną procedurę planistyczną.

Wojewoda Podkarpacki rozstrzygnięciem Nadzorczym znak P.II.4131.2.7.2015 z dnia 3.02.2015r, stwierdził nieważność drugą uchwałę Rady Miejskiej w Nisku z dnia 29.12.2014r. Nr IV/18/14 w sprawie uchwalenia mpzp p.n „Centrum w Nisku- etap I” z uwagi m. in. na zakres obowiązywania załącznika graficznego, stąd konieczność zatwierdzenia tych zmian nową uchwałą.

3. MPZP sporządzono w celu ustalenia przeznaczenia terenów, rozmieszczenia inwestycji celu publicznego oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy. Jednym z najważniejszych celów planu była potrzeba stworzenia narzędzia umożliwiającego ochronę, świadome kształtowanie i podkreślenie walorów krajobrazu kulturowego miasta i jego architektury. Ochrona wartości zabytkowego krajobrazu kulturowego centrum miasta będzie zapewniona poprzez szczególną kontrolę zamierzeń inwestycyjnych na atrakcyjnych kierunkach ekspozycji obiektów i zespołów zabudowy - za pomocą ustaleń planu - w trakcie procesu inwestycyjnego (budowy, rozbudowy czy remontów obiektów).

Ustalenia planu nakierowane są na dbałość o szeroko rozumiane dziedzictwo kulturowe, w tym nadanie wyższego standardu przestrzeniom publicznym w celu kreowania pozytywnego wizerunku miasta.

Opracowanie mpzp dla znacznej części obszaru objętego planem jest realizacją zapisu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nisko wprowadzającego – zgodnie z art. 10ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym- obowiązek sporządzenia miejscowego planu miejscowego dla niektórych obszarów, w tym m.in. obszaru przestrzeni publicznej (przestrzeń publiczna: teren parku miejskiego, ciągi komunikacyjne z otoczeniem ul. Sandomierskiej- odcinek od Parku do Placu Wolności, Plac Wolności, ciąg komunikacyjny ul. Paderewskiego z budynkiem dworca PKP i strefą PKS). W tym miejscu należy podkreślić, że obowiązek przystąpienia do sporządzenia planu

dla przestrzeni publicznej w Nisku stał się wymagalny po upływie 3 miesięcy od daty uchwalenia I zmiany gminnego studium (uchwała nr XLIX/441/10 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 4.10.2010r.) i od momentu powstania obowiązku na terenach określonych w studium jako przestrzeń publiczna Burmistrz Gminy i Miasta Nisko nie może wydać decyzji o warunkach zabudowy aż do czasu uchwalenia mpzp p.n. „Centrum w Nisku”- etap 1 (a ściślej do wejścia planu w życie), utrudnienia dotyczą również podziałów nieruchomości na tym obszarze. Z art. 62 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynika, że należy obligatoryjnie zawiesić postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku, gdy wniosek dotyczy wydania decyzji o ustalenie warunków zabudowy dla obszaru, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek sporządzenia planu.

4. potrzeba uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru podyktowana jest w szczególności:

1) przedmiotowy obszar aktualnie nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

2) uchwalenie mpzp spowoduje, że na obszarze objętym planem będzie możliwe wydawanie decyzji o pozwoleniu na budowę bezpośrednio na podstawie ustaleń planu, bez potrzeby uzyskiwania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu zarówno dla gminnych inwestycji celu publicznego jak i inwestycji realizowanych przez osoby fizyczne i prawne, co znacznie skróci i uprości procedury związane z rozpoczęciem realizacji inwestycji lub zmianą sposobu użytkowania obiektu np. w przypadku zmiany lub rozszerzenia przez podmioty gospodarcze profilu działalności usługowej czy handlowej.

3) obszar objęty mpzp obecnie w większości jest zabudowany i przeważająca część obszaru jest uzbrojona w sieć kanalizacji sanitarnej, sieć energetyczną średniego i niskiego napięcia, sieć gazową, ciepłowniczą, wodociągową i telefoniczną.

5. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie, przy czym do projektu planu wykładanego podczas I-go wyłożenia zostały złożone uwagi (uwagi zostały rozpatrzone przez Burmistrza pozytywnie, za wyjątkiem uwagi Starostwa Powiatowego w Nisku dotyczącej zmiany geometrii skrzyżowania ulicy Wolności, PCK i 11-go Listopada), natomiast do projektu planu wyłożonego w trakcie II-go wyłożenia do publicznego wglądu nie zostały wniesione żadne uwagi dotyczące projektu mpzp.

Do III wyłożenia do publicznego wglądu (realizowanego po rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Podkarpackiego) nie zostały wniesione żadne uwagi dotyczące projektu „Centrum w Nisku”-etap1.

6. podjęcie uchwały w sprawie uchwalenia mpzp rodzi niewielkie konsekwencje finansowe dla budżetu Gminy w postaci odszkodowań (szacowane ok. 9 tyś. zł) za obniżenie wartości kilku nieruchomości w wyniku uchwalenia planu. Nie przewiduje się, kosztów realizacji inwestycji które są zadaniem własnym Gminy (budowa nowych dróg czy budowa obiektów infrastruktury technicznej: sieć wodno- kanalizacyjna). Wg opracowanej na potrzeby planu prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp szacuje się, że wzrosną natomiast dochody Gminy Nisko w okresie 5 lat z wpływu z podatków od nieruchomości oraz podatku od czynności cywilnoprawnych.

Nisko, 23.03.2015r

**Przewodniczący Rady
Miejskiej w Nisku**

Waldemar Ślusarczyk