

**Uchwała Nr XVII/208/2004**  
**Rady Miejskiej w Nisku**  
**z dnia 5 marca 2004r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Osiedle przy ul. Polnej-1 w Nisku”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717)

**Rada Miejska w Nisku**  
**postanawia:**

**§ 1**

uchwalić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Osiedle przy ul. Polnej-1” w Nisku.

**§ 2**

1. Granice obszaru objętego planem zostały oznaczone na rysunku planu w skali 1:500, który jest załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Zakres obowiązywania rysunku planu:
  - 1) granice opracowania planu,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
  - 3) przeznaczenie terenów określone symbolami,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy mieszkaniowej.
3. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
  - 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem UZ,
  - 3) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD.

**§ 3**

1. Ustala się tereny zabudowy jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN: 1 MN o pow. 0,76 ha i 2 MN o pow. 0,43 ha z przeznaczeniem podstawowym pod mieszkalnictwo jednorodzinne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym.
2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
  - 1) usług komercyjnych o charakterze nieuciążliwym;
  - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 3) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
  - 4) dojazdów i miejsc postojowych niezbędnych do obsługi obszaru.
3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w ust. 1 wyklucza się lokalizację:
  - 1) obiektów przemysłowych, baz i składów;
  - 2) usług komercyjnych i rzemieślniczych mogących emitować nieprzyjemne zapachy, pyły, widoczne dymy oraz wytwarzających hałas o niedopuszczalnym natężeniu na terenach mieszkaniowych.

4. Na terenach zabudowy jednorodzinnej ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dla ujednoczenia formy projektowanych budynków mieszkalnych ustala się dachy dwu i czterospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 27° do 45° z pokryciem dachówką z możliwością zastosowania innych powszechnie stosowanych rozwiązań o wysokim stopniu estetyki;
  - 2) kolorystyka ścian budynków winna być w kolorach jasnych i współgrających z otoczeniem, natomiast kolorystyka dachów w tonacji współgrającej z kolorystyką elewacji, niedopuszczalne jest stosowanie jaskrawej kolorystyki odbiegającej od zwyczajowo stosowanej dla zabudowy oprócz detali i akcentów;
  - 3) maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustala się na 2 kondygnacje naziemne, dodatkowo z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe oraz podpiwniczenia budynków;
  - 4) wysokość zabudowy gospodarczej i garaży ustala się na 1 kondygnację nadziemną;
  - 5) obsługa komunikacyjna zabudowy jednorodzinnej z dróg gminnych: istniejącej ulicy Gisgesa i projektowanej dojazdowej – KDD;
  - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy jednorodzinnej:
    - 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Gisgesa – KDL oraz ulicy projektowanej – KDD;
    - 30 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Wolności, ewentualne zmniejszenie tej odległości do 20 m może nastąpić pod warunkiem wykonania zabezpieczeń ekologicznych środowiska posesji i ludzi przed szkodliwym oddziaływaniem drogi i ruchu drogowego przez inwestora zabudowy.
  - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy obiektów handlowo-usługowych bez części mieszkalnej, budynków gospodarczych i garaży:
    - min. 6,0 m od krawędzi jezdni ul. Gisgesa – KDL i ulicy projektowanej – KDD;
    - min. 10,0 m krawędzi jezdni ul. Wolności.
  - 8) na działkach zabudowy jednorodzinnej, na których będą lokalizowane i prowadzone usługi wymagane jest zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych wynikających z charakteru projektowanych usług, jednak nie mniej niż 2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.
  - 9) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, handlowo-usługowej, gospodarczej i garaży w granicy działek lub w zbliżeniu do granicy na odległość określoną przepisami szczególnymi.
5. Na terenach zespołów zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się możliwość łączenia działek ze sobą i innego podziału działek w celu uzyskania lepszej konfiguracji i większych możliwości korzystnego ich zagospodarowania, pod warunkiem zachowania określonych linii zabudowy i przepisów szczególnych dotyczących lokalizacji zabudowy oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej poprzez dojazd drogą wewnętrzną powiązaną z drogą publiczną.

#### § 4

1. Utrzymuje się istniejący teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem UZ o pow. 0,52 ha z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod usługi zdrowia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
  - 1) usług administracji;
  - 2) zieleni urządzonej z elementami małej architektury;
  - 3) urządzeń infrastruktury komunikacyjnej (dojścia, dojazdy, miejsca postojowe);
  - 4) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. Na terenach zabudowy usługowej, o których mowa w ust. 1 wyklucza się lokalizację:
  - 1) zabudowy mieszkaniowej;
  - 2) obiektów przemysłowych, baz i składów przemysłowych;
  - 3) usług rzemieślniczych niezwiązanych z usługami zdrowia.
4. Na terenach zabudowy usługowej ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dojazd do usług i zaopatrzenie od strony ulicy gminnej dojazdowej oznaczonej symbolem KDD;
  - 2) miejsca parkingowe wynikające z potrzeb programowych istniejących i projektowanych usług winny być usytuowane na terenie przeznaczonym pod usługi, w minimalnej ilości 2,5 miejsca parkingowego na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 3) dojazdy i dojścia do obiektów usługowych winny spełniać wymagania osób niepełnosprawnych określone przepisami szczególnymi.

## § 5

1. Ustala się tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KD z przeznaczeniem podstawowym gruntów pod:
  - a) ulicę gminną lokalną oznaczoną symbolem KDL o pow. 0,24 ha;
  - b) ulicę gminną dojazdową oznaczoną symbolem KDD o pow. 0,16 ha.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się możliwość lokalizacji:
  - 1) urządzeń komunikacyjnych, związanych z eksploatacją tras;
  - 2) pasów zieleni i trawników;
  - 3) urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszania wymogów określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych.
3. Urządzenia, o których mowa w ust. 2 można lokalizować pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego.
4. Na terenach komunikacji drogowej ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) droga gminna lokalna oznaczona symbolem KDL (ul. Gisgesa)
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 13 m,
    - b) szerokość jezdni 5,5 m – 6,0 m,
    - c) obustronne chodniki szerokości minimum 2,0 m,
    - d) ewentualne pasy zieleni.
  - 2) droga gminna dojazdowa oznaczona symbolem KDD (ul. Projektowana)
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
    - b) szerokość jezdni 5,5 m,
    - c) obustronne chodniki,
    - d) pasów zieleni nie przewiduje się.
  - 3) wyznaczone szerokości pasów drogowych nie dotyczą rejonu skrzyżowań, na skrzyżowaniu wyznaczone odległości należy zwiększyć jak na rysunku planu.

## § 6

Na terenie objętym opracowaniem planu wymagane jest uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych związanych z:

- 1) położeniem gminy w obrębie czwartorzędowego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425;

- 2) istniejącą na terenie oznaczonym symbolem UZ stację transformatorową oraz przebiegającymi przez tereny oznaczone symbolem MN kablowymi liniami energetycznymi SN 15 kV.

## § 7

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie elektroenergetyki:
  - a) zasilanie projektowanego osiedla szacunkową mocą ~ 60 kW z istniejącej stacji 15/0,4 kV – „Przychodnia” typu MSTW 20/630kVA, moc trafo obecnie 250kVA w perspektywie 400kVA oznaczonej na rysunku planu symbolem IT;
  - b) kolidujące z projektowanym osiedlem kable elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia przebudować poza teren kolizji wzdłuż ciągów pieszych i ulic osiedlowych;
  - c) zabezpieczyć wg przepisów szczególnych skrzyżowanie kabli elektroenergetycznych z projektowaną drogą;
  - d) zachować wymaganą przepisami szczególnymi odległość projektowanych budynków od istniejącej Stacji „Przychodnia”, która wynosi min. 10m od budynków mieszkalnych i 15m od garażu zaliczanym do III-IV kategoriami niebezpieczeństwa pożarowego;
  - e) lokalizacja projektowanej zabudowy w stosunku do istniejących urządzeń elektroenergetycznych winna odpowiadać aktualnym przepisom budowy urządzeń elektroenergetycznych i polskim normom;
- 2) w zakresie telekomunikacji:

w ciągu projektowanej ulicy KDD zarezerwować pas szerokości 1m dla projektowanego kabla telekomunikacyjnego w celu podłączenia projektowanego budownictwa do sieci telekomunikacyjnej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

poprzez rozbudowę istniejącej sieci w układzie pierścieniowo-rozdzielczym z zachowaniem normatywnych odległości od obiektów budowlanych na warunkach określonych przez właściciela sieci gazociągami poprowadzonymi na terenie działek wzdłuż ogrodzeń.
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

pokrycie potrzeb cieplnych poprzez indywidualne systemy grzewcze z wykorzystaniem paliw ekologicznych jako czynnika grzewczego dla lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło i ciepłą wodę użytkową;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) docelowo z sieci ogólnomiejskiej rurociągami poprowadzonymi wzdłuż ulic, z zachowaniem niezbędnych odległości od obiektów budowlanych wynikających z warunków technicznych i na warunkach określonych przez zarządzającego siecią;
  - b) w przypadku braku miejsca w wyznaczonych pasach drogowych ustala się możliwość poprowadzenia linii wodociągowych na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej wzdłuż ogrodzeń.
  - c) sieć wodociągową należy projektować o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing 90$  w celu umożliwienia montażu hydrantów przeciwpożarowych;
  - d) do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody lokalizowanych na działkach inwestorów z zachowaniem przepisów szczególnych.
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) odprowadzanie ścieków sanitarnych do oczyszczalni miejskiej poprzez system projektowanych kanałów grawitacyjnych, z odprowadzeniem do istniejących kanałów sanitarnych na warunkach określonych przez zarządzającego siecią kanalizacyjną;

- b) odbiór wód opadowych poprzez system kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez zarządzającego siecią kanalizacyjną;
- 7) w zakresie usuwania odpadów:
- a) czasowe gromadzenie odpadów stałych przewiduje się na terenie posesji prywatnych przy zabudowie mieszkaniowej i usługowej w pojemnikach przeznaczonych na ten cel;
  - b) ustala się odbiór odpadów komunalnych przez wyspecjalizowane jednostki, ich segregację i zagospodarowanie na warunkach określonych przez samorząd gminy;
  - c) odpady wytwarzane w wyniku prowadzonej działalności będą wykorzystane lub unieszkodliwione na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych.

### **§ 8**

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1 MN – 0%;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolami 2 MN, UZ, KDL, KDD i IT – 0%.

### **§ 9**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrza Gminy i Miasta Nisko.

### **§ 10**

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Stanisław Pliszka