Uchwała Nr XX/218/08
Rady Miejskiej w Nisku
z dnia 01 lipca 2008r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo – usługowego w rejonie ul. Sandomierskiej w Nisku.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 oraz art.41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Nisko uchwalonego uchwałą Nr XXII/242/2000 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 24 sierpnia 2000roku **Rada Miejska w Nisku postanawia co następuje:**

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru przemysłowo – usługowego w rejonie ul. Sandomierskiej w Nisku, zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni ok. 24 ha położony w Nisku, ograniczony od południa ul. Sandomierską, od zachodu terenem jednostki wojskowej, od wschodu parkiem miejskim, od północy kompleksem terenów rolnych, zgodnie z oznaczeniem granicy na rysunku planu.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik graficzny Nr 1;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2;
3. 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 cyfrowo - litrowym wyróżniającym go spośród innych terenów;
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
   5) granice stref ochrony konserwatorskiej Parku Miejskiego.

§ 2

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
   1) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na obszarze w obrębie linii rozgraniczających,
   2) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
   3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczony symbolem literowym bądź cyfrowo – literowym,
   4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, przy której może być usytuowane lico ściany frontowej budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy z wyłączeniem detali wystroju architektonicznego,

5) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

6) **powierzchnia zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni terenu nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego.

2. Pojęcia, których znaczenie definiują odrębne, powszechnie obowiązujące akty prawne a zostały użyte w niniejszym planie, interpretować należy zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych aktach według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

§ 3

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami:
   1) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
   2) **1U-P, 2U-P** – tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej;
   3) **1U, 2U, 3U, 4U, 5U** – tereny zabudowy usługowej;
   4) **1KDG, 2KDG, KDL, 1KDD, 2KDD** – tereny dróg publicznych;
   5) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania określone w rozdziale III.

Rozdział II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze objętym planem

§ 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
   1) układ drogowy obszaru opiera się na ponadlokalnym układzie komunikacyjnym realizującym powiązania zewnętrzne poprzez ul. Sandomierską – drogę główną, która wymaga poszerzenia pasa drogowego w celu dostosowania parametrów do wymogów określonych w przepisach odrębnych;
   2) zachowuje się istniejące skrzyżowania i zjazdy publiczne z drogi głównej – ul. Sandomierskiej z możliwością ich przebudowy oraz nie dopuszcza się wprowadzania nowych zjazdów i skrzyżowań;
   3) ustala się układ komunikacyjny dróg publicznych realizujący powiązania terenów objętych planem z układem komunikacyjnym miasta oznaczony symbolami: KDL – ulica lokalna, 1KDD i 2KDD – ulice dojazdowe;
   4) ustala się układ uzupełniający – droga wewnętrzna oznaczona symbolem KDW.
2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się możliwość wydzielenia dodatkowych dróg wewnętrznych zapewniających prawidłową obsługę terenu w dostosowaniu do zgodnego z planem zagospodarowania terenu bez możliwości wprowadzania nowych zjazdów bezpośrednio na drogę główną – ul. Sandomierską.
   Szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych muszą być dostosowane do potrzeb, lecz nie mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach odrębnych.
3. Na terenie dróg publicznych dopuszcza się możliwość lokalizacji, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, zatok przystankowych dla autobusów oraz dla postoju taksówek.

4. Ustala się następujące zasady lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:
   1) dla istniejących i projektowanych inwestycji w ramach działki lub zespołu działek, na których jest realizowana w ilości nie mniejszej niż:
      a) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
      10 – 20 miejsc postojowych na 1000m^2 powierzchni użytkowej lub 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
      b) dla zabudowy usługowo – produkcyjnej
      10 – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych i klientów usług,
      c) dla zabudowy usługowej
      3 miejsca postojowe na 100m^2 powierzchni usług
      oraz 2 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych,
   2) lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów na terenie istniejących i projektowanych inwestycji zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
   3) dla zabudowy usługowej realizowanej na terenie oznaczonym symbolem 5U dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych w obrębie linii rozgraniczających drogę oznaczoną symbolem KDL w formie zatoki postojowej lub dodatkowego pasa postojowego, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.
5. Na terenach objętych opracowaniem planu dopuszcza się z zastrzeżeniem ust. 6 możliwość sytuowania nośników reklamowych w formie słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3m, masztów flagowych o wysokości nie większej niż 8m oraz tablic, neonów i ekranów o powierzchni nie większej niż 8m^2 w obrysie zewnętrznym z wyłączeniem terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej Parku Miejskiego.
6. Dopuszcza się możliwość umieszczania reklam w pasie drogowym oraz na terenach zabudowy położonych poza pasem drogowym w odległości mniejszej niż 10m od krawędzi jezdni drogi krajowej i mniejszej niż 6m od krawędzi jezdni drogi gminnej z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.
7. Na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu.
8. Remont, rozbudowa, przebudowa i nadbudowa istniejącej zabudowy możliwa jest pod warunkiem utrzymania obowiązującego przeznaczenia terenu oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy określonych w Rozdziale III – ustalenia szczegółowe.
9. Zasady i warunki łączenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
   1) podział nieruchomości musi zapewniać:
      a) możliwość zagospodarowania wydzielonych działek w sposób zgodny z określonym w planie przeznaczeniem terenu i z warunkami jego zagospodarowania,
      b) dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej w rozumieniu przepisów szczególnych,
      c) możliwość doprowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
      d) prawidłową strukturę funkcjonalno – przestrzenną w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz czytelnego układu kompozycyjnego,
   2) powierzchnia działki budowlanej powstałej po podziale geodezyjnym nie może być mniejsza niż 600m^2, a jej szerokość w części frontowej mniejsza niż 15m,
   3) kąt położenia granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego należy zachować zbliżony do 90^o lub zgodny z istniejącym podziałem geodezyjnym.
10. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny należy użytkować w sposób dotychczasowy.

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu

1. Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych:

1) należy zachować warunki wynikające z położenia terenu objętego opracowaniem planu w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów” poprzez zapewnienie rozwiązań w zakresie gospodarki wodno – ściekowej nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i zapobiegających skażeniu wód podziemnych;
2) należy zapewnić pełne wyposażenie wszystkich obiektów przemysłowych i usługowych w kanalizację sanitarną a ponadto placów składowych, manewrowych, dróg oraz parkingów w kanalizację deszczową;
3) magazynowanie odpadów stałych i substancji niebezpiecznych winno się odbywać wyłącznie w przystosowanych do tego celu miejscach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód i ziemi przed uciążliwościami lokalizowanych obiektów i instalacji przemysłowych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenach zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, usługowo – produkcyjnej i usługowej należy zapewnić ochronę przed hałasem polegającą na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających zgodne z obowiązującymi przepisami warunki akustyczne w budynkach mieszkalnych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie tych terenów.

4. Na wszystkich terenach objętych planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów i budowli a w przypadku występujących kolizji zachowania warunków realizacji inwestycji określonych przepisami odrębnymi lub przebudowę sieci w dostosowaniu do zgodnego z planem zagospodarowania terenu.

§ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. Działania inwestycyjne w granicach stref ochrony konserwatorskiej zewnętrznych powiązań widokowych i ochrony ekologicznej (oznaczonych na rysunku planu) zabytkowego Parku Miejskiego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 144/A decyzją z dnia 27 maja 1986r. należy realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W granicach strefy zewnętrznych powiązań widokowych ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych i sadzenia drzew.

3. Dla obiektów wpisanych do wykazu zabytków będących w ewidencji gminnej, oznaczonych na rysunku planu:
Nr 1 – budynek stolarni z początków XX w. na działce nr ewid. 1751/10
Nr 2 – budynek browaru z początków XX w. na działce nr ewid. 1739/1
Nr 3 – figura kultowa „Serce Pana Jezusa” z 1907 r. na działce nr ewid. 1733/3
ustala się:
1) obowiązek ochrony wynikający z przepisów odrębnych oraz ochronę konserwatora zabytków;
2) dopuszcza się możliwość remontów i przebudowy pod warunkiem zachowania zabytkowej formy architektonicznej w zakresie bryły, wysokości i kształtu dachu (dotyczy budynków);
3) w przypadku grodzenia terenu należy stosować ogrodzenia niskie (do 1,5 m), ażurowe, umożliwiające eksponowanie obiektów zabytkowych;
4) dostosować istniejącą zabudowę bezpośrednio powiązaną z obiektami zabytkowymi oraz nową zabudowę powstającą w sąsiedztwie obiektów zabytkowych do tych obiektów formą architektoniczną w tym w szczególności dachów, detalami architektonicznymi oraz neutralną kolorystyką;
5) na działce, na której znajduje się obiekt zabytkowy obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

§ 7

Zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną

1. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, lokalizację oraz budowę obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetyki:
   1) podstawowym źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną na terenie objętym planem pozostaje istniejąca sieć średniego napięcia wyprowadzona z GPZ 110/15 kV „Nisko" doprowadzona do istniejących i projektowanych stacji energetycznych;
   2) od linii średniego napięcia 15kV, niskiego napięcia 04kV oraz od istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04kV, należy zachować odległość, którą określają przepisy szczególne;
   3) na obszarze objętym planem dopuszcza się przebudowę linii niskiego i średniego napięcia na linie kablowe na warunkach określonych przez operatora linii elektroenergetycznej;
   4) w obrębie pasa drogowego dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących szaf z urządzeniami, aparaturą i osprzętem infrastruktury elektroenergetyki na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   5) nowe stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/04kV należy budować wyłącznie w wykonaniu wnętrzowym jako mało gabarytowe stacje wolno stojące o wystroju architektonicznym harmonizującym z otaczającą zabudową.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci gazowej:
   1) głównym źródłem zaopatrzenia w gaz obszaru opracowania pozostaje istniejąca sieć gazociągów średniego ciśnienia w tym gazociąg Ø100 przebiegającej w ulicy Sandomierskiej (KDG);
   2) wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia wybudowanych przed 11.12.2001r. należy utrzymać ich strefy techniczne a wzdłuż gazociągów średniego ciśnienia wybudowanych po wymienionym terminie lub projektowanych – strefy kontrolowane;
   3) projektowane gazociągi należy układać poza obrębem linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, lokalizowanie ich w obrębie pasa drogowego dopuszcza się wyjątkowo na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   4) dopuszczalne trasy gazociągów nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.
   5) ustala się że istniejące i projektowane kotłownie i piece układu technologicznego zabudowy przemysłowej będą wykorzystywały gaz jako podstawowy czynnik grzewczy;
   6) ustala się, że gaz będzie podstawowym czynnikiem grzewczym zabudowy położonej na terenach oznaczonych symbolami U i U-P.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury wodociągowej:
   1) źródłem zaopatrzenia w wodę obszaru opracowania pozostaje miejskie ujęcie wód podziemnych „Sopot" eksploatowane w ramach zatwierdzonych zasobów na podstawie decyzji Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa;
   2) system zaopatrzenia w wodę bazować będzie na istniejącym rurociągu magistralnym usytuowanym w ulicy Sandomierskiej oraz istniejącej i projektowanej sieci rozdzielczej;
   3) wszystkie tereny zabudowane i przeznaczone do zabudowy, objęte niniejszym planem należy wyposażyć w zbiorczy system zaopatrzenia w wodę, zapewniający odbiorcom wymaganą ilość wody, niezawodność dostawy oraz jakość wody zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
   4) nowe przewody wodociągowe należy prowadzić w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg, poza pasem jezdni, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację w pasie jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   5) ustala się stosowanie pierścieniowego układu sieci wodociągowej oraz dopuszcza się budowę zbiorników przeciwpożarowych.

6) dopuszczalne trasy sieci wodociągowej nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu.

4. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków, lokalizacji oraz budowy obiektów i sieci infrastruktury kanalizacyjnej:
   1) odbiornikiem ścieków z obszaru opracowania pozostaje miejska oczyszczalnia ścieków;
   2) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych i bytowych z obszaru objętego planem do istniejącego systemu kanalizacji w oparciu o system grawitacyjny poprzez kolektor główny ogólnospławny zlokalizowany w ulicy Sandomierskiej lub do kolektora sanitarnego usytuowanego po północnej stronie terenu objętego planem;
   3) ścieki technologiczne z istniejącej i projektowanej zabudowy przemysłowej P po osiągnięciu normatywnych parametrów (w procesie podczyszczania i neutralizacji) zostaną zrzucone do istniejącej kanalizacji ogólnospławnej w ulicy Sandomierskiej lub do głównego kolektora sanitarnego usytuowanego po północnej stronie terenu objętego planem na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
   4) budowa nowych kanałów sanitarnych powinna być wyznaczana w trasach ciągów komunikacyjnych w innym przypadku konieczne będzie zapewnienie niezbędnego dostępu do obiektów kanalizacyjnych dla potrzeb eksploatacyjnych;
   5) budowę sieci kanalizacyjnej na nowych terenach budowlanych należy prowadzić generalnie w układzie grawitacyjnym w systemie rozdzielczym (tj. oddzielna sieć przewodów sanitarnych i deszczowych);
   6) dopuszczalne trasy sieci kanalizacyjnej nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;
   7) systemy odwodnienia istniejących i projektowanych terenów utwardzonych należy opracować z uwzględnieniem istniejącej infrastruktury zgodnie z przepisami odrębnymi;
   8) tereny dróg i parkingów należy utwardzić i wyposażyć w kanalizację deszczową;
   9) ścieki powstające z wód opadowych i roztopowych mogą być wprowadzone do odbiornika po podczyszczeniu i spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

5. Ustala się następujące sposoby zaopatrzenia w ciepło:
   1) utrzymuje się w planie istniejący system zaopatrzenia w ciepło bazujący na zmodernizowanej kotłowni gazowej 2x5,8MW oraz lokalnych systemach grzewczych;
   2) należy stosować rozwiązania techniczne i media grzewcze nieuciążliwe dla środowiska wykorzystujące gaz i inne paliwa ekologiczne lub energię elektryczną;
   3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło sieciowe z Zakładu Energetyki Cieplnej.

6. Ustala się następujące zasady obsługi użytkowników systemów telekomunikacji i lokalizacji urządzeń telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem:
   1) urządzenia telekomunikacyjne należy umieszczać:
      a) wewnątrz obiektów kubaturowych istniejących – z wyłączeniem obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków – albo wznoszonych w ramach przeznaczenia podstawowego terenów,
      b) w kioskach wolno stojących, lokalizowanych w ramach przeznaczenia dopuszczalnego terenów, pod warunkiem minimalizacji gabarytów kiosku oraz dostosowania jego wystroju architektonicznego do otaczającej zabudowy,
   2) wokół budowli z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy utrzymać strefy techniczne o wymiarach i warunkach zagospodarowania zgodnych z wymaganiami przepisów szczególnych;
   3) dopuszcza się umieszczanie na budynkach anten nadawczych, jeżeli:
      a) nie zostaną przekroczone określone przepisami szczególnymi dopuszczalne poziomy elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, jakie mogą występować w środowisku,
      b) wysokość zawieszenia anten nie będzie wyższa od 3m, licząc od kalenicy dachu,

4) dopuszczalne lokalizacje urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej nie mogą kolidować z pozostałymi ustaleniami planu;
5) ustala się następujące zasady budowy i modernizacji przewodowych linii sieci telekomunikacyjnych:
   a) linie sieci telekomunikacyjnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi,
   b) w obrębie pasa drogowego istniejących i projektowanych dróg i ulic dopuszcza się układanie telekomunikacyjnej kanalizacji kablowej oraz lokalizację estetycznie wykonanych kablowych szafek rozdzielczych sieci przewodowej na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
   c) wzdłuż istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych należy utrzymać strefy techniczne o wymiarach i warunkach zagospodarowania zgodnych z wymaganiami przepisów szczególnych.

7. Ustala następujące zasady w zakresie usuwania odpadów:
   1) ustala się odbiór odpadów komunalnych przez wyspecjalizowane jednostki, ich segregację i zagospodarowanie na warunkach określonych przez Urząd Miasta;
   2) odpady wytwarzane w wyniku prowadzonej działalności będą wykorzystywane lub unieszkodliwiane na zasadach określonych w obowiązujących przepisach odrębnych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§ 8

Tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów

1. Wyznacza się teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **P** o powierzchni ok. 17,1 ha z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty produkcyjne i magazynowe oraz składy.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację:
   1) obiektów biurowych, administracyjnych oraz socjalnych;
   2) obiektów związanych z ekspozycją i dystrybucją wyrobów produkcji oraz pomocniczych związanych z funkcją podstawową;
   3) obiektów usługowych obsługi komunikacyjnej (myjnie, serwisy, garaże) pojazdów związanych z zakładem produkcyjnym;
   4) parkingów, placów postojowych i manewrowych transportu drogowego, dróg wewnętrznych i dojazdów;
   5) wiat i zadaszeń;
   6) zieleni o charakterze izolacyjnym i ozdobnym, wysokiej i niskiej;
   7) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów stwarzających zagrożenie poważnej awarii przemysłowej.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych 1KDD i 2KDD ustala się na minimum 6m;
   2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki przeznaczonej pod inwestycję nie więcej niż 50%;
   3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycję;
   4) miejsca postojowe należy zlokalizować na terenie inwestycji w ilości wynikającej z potrzeb jednak nie mniej niż określone w § 4 ust. 4;

5) tereny na których zostały przekroczone dopuszczalne normy w zakresie hałasu, określone przepisami odrębnymi, należy wyposażyć w ekrany dźwiękochłonne;
6) forma architektoniczna budynków musi spełniać następujące wymagania:
   a) wysokość nowych budynków nie może być wyższa niż 12,5m,
   b) dachy generalnie płaskie o kącie nachylenia połaci w granicach 5% – 15% z dopuszczeniem świetlików itp. urządzeń doprowadzających światło dzienne,
   c) dopuszcza się wymianę dachów spadowych stromych na nowe oraz przykrycie nowych budynków dachami spadowymi o kącie nachylenia połaci do 35° w przypadku gdy w najbliższym sąsiedztwie występują strome dachy,
7) wyklucza się budowę ogrodzeń pełnych o wysokości powyżej 1m.

§ 9

Tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U-P** w tym:
   1U-P o powierzchni ok. 1,1 ha
   2U-P o powierzchni ok. 1,5 ha
   z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty usługowo – produkcyjne, usługowe i hurtownie.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację:
   1) obiektów biurowych, administracyjnych i socjalnych;
   2) obiektów handlowych, w tym targowisko miejskie;
   3) obiektów garażowych i zespołów garażowych oraz wiat i zadaszeń;
   4) parkingów, placów postojowych i manewrowych, dróg wewnętrznych dojazdowych;
   5) zieleni o charakterze ozdobnym niskiej i krzaczastej;
   6) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji obiektów stwarzających zagrożenie poważnej awarii przemysłowej.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) utrzymuje się istniejące zagospodarowanie terenu pod stację paliw i maszt przekaźnikowy telefonii komórkowej na terenie oznaczonym symbolem 1U-P;
   2) dostępność komunikacyjna terenów oznaczonych symbolem U-P z istniejącej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW;
   3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki przeznaczonej pod inwestycję nie więcej niż 50%;
   4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni terenu przeznaczonego pod inwestycję;
   5) miejsca postojowe należy zlokalizować na terenie działki przeznaczonej pod inwestycję w ilości nie mniejszej niż określone § 4 ust. 4 pkt 1 i 2;
   6) forma architektoniczna budynków winna spełniać następujące wymagania:
      a) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym jedna w stromej konstrukcji dachu, przy czym nie może być wyższa od zabytkowych budynków dawnej stolarni i browaru,
      b) dachy spadowe o kącie nachylenia połaci w granicach 25° – 35°,
      c) zachować wymagania zawarte w ustaleniach § 6 ust. 3 pkt 1 i 2,
   7) wyklucza się budowę ogrodzeń pełnych oraz z typowych elementów żelbetowych.

§ 10

Tereny zabudowy usługowej

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U** w tym:
   1) **1U** o powierzchni 0,5 ha z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę usługową służącą realizacji celów publicznych oraz obiekty biurowe, administracyjne, socjalne i handlowe;
   2) **2U** o powierzchni ok. 0,6 ha z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty biurowe, administracyjne i socjalne, wystawiennicze oraz handlowe;
   3) **3U** o powierzchni ok. 0,4 ha
      4U o powierzchni ok. 0,3 ha
      5U o powierzchni ok. 0,7 ha
      z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty handlowo – usługowe.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację:
   1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
   2) dróg wewnętrznych, parkingów i ciągów pieszych;
   3) zieleni urządzonej;
   4) urządzeń terenowych i obiektów małej architektury towarzyszących kubaturowym obiektom usługowym;
   5) na terenie oznaczonym 2U, na najwyższych dwóch kondygnacjach budynku administracyjnego, dopuszcza się lokalizację mieszkań i pokoi służbowych o charakterze hotelowym;
   6) na terenie oznaczonym symbolem 5U dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych pomocniczych przy organizacji imprez masowych (kiermasze, karczmy piwne, imprezy cyrkowe i muzyczne itp.).
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
   1) dostępność komunikacyjna terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U istniejącymi zjazdami z ul. Sandomierskiej oraz z dróg: gminnej dojazdowej 2KDD i wewnętrznej KDW;
   2) dostępność komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 5U z drogi gminnej lokalnej, oznaczonej symbolem KDL;
   3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:
      a) od ul. Sandomierskiej w odległości nie mniejszej niż wykształcona przez istniejącą zabudowę w poszczególnych zespołach tj. przeciętnie od 12m do 15m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
      b) od linii rozgraniczającej drogę gminną lokalną oznaczoną symbolem KDL nie mniej niż 6m,
   4) wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki przeznaczonej pod usługę nie więcej niż 40%;
   5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż:
      a) 10% na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, 4U,
      b) 30% na terenie oznaczonym symbolem 5U,
   6) miejsca postojowe należy realizować na terenie działki przeznaczonej pod usługę w ilości nie mniejszej niż określona w § 4 ust. 4 pkt 1 i 2 z zastrzeżeniem pkt 3 odnoszącego się do terenu oznaczonego symbolem 5U;
   7) wyklucza się możliwość grodzenia terenu usług od strony ul. Sandomierskiej;
   8) w granicach terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U i 4U wyklucza się budowę garaży tzw. blaszaków oraz innych tymczasowych obiektów budowlanych (za wyjątkiem zaplecza budowy);
   9) forma architektoniczna budynków winna spełniać następujące wymagania:

a) wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 1U utrzymuje się w stanie istniejącym,
b) wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 2U ustala się na maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych tj. nie więcej niż 20m od poziomu terenu,
c) wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami 3U, 4U i 5U ustala się na maksymalnie 10m od poziomu terenu lub 2 kondygnacje nadziemne,
d) dachy płaskie, na terenie oznaczonym symbolem 5U dopuszcza się dachy wielospadowe strome pod warunkiem zastosowania ich na wszystkich budynkach w całym zespole zabudowy,
e) na frontowych elewacjach budynków musi być uwidoczniony podział na kondygnacje przez rząd okien,

10) dojazdy i dojścia do obiektów usługowych winny spełniać wymagania osób niepełnosprawnych określone przepisami odrębnymi.

§ 11

Tereny komunikacji

1. Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG i 2KDG** o powierzchni ok. 0,4 ha:
   1) przeznaczenie podstawowe – część pasa drogowego, w granicach opracowania planu, drogi publicznej klasy drogi głównej (ul. Sandomierska);
   2) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się z zachowaniem wymagań określonych przepisami odrębnymi lokalizację:
      a) chodników i ścieżek rowerowych,
      b) zieleni urządzonej ozdobnej i izolacyjnej,
      c) podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
      d) obiektów małej architektury,
   3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) linię rozgraniczającą drogę główną na terenie objętym opracowaniem planu miejscowego ustala się w odległości nie mniejszej niż 12,5m od osi istniejącego pasa drogowego,
      b) skrzyżowania z innymi drogami zgodnie z rysunkiem planu,
2. Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** o powierzchni ok. 0,3 ha:
   1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi lokalnej;
   2) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się z zachowaniem wymogów określonych przepisami odrębnymi lokalizację:
      a) chodników i ścieżek rowerowych,
      b) zieleni urządzonej ozdobnej i izolacyjnej,
      c) podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
      d) obiektów małej architektury,
   3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających 15m,
      b) szerokość jezdni 6m,
      c) po południowej stronie jezdni zatoka postojowa lub pas postojowy.
3. Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** o powierzchni ok. 0,5 ha:
   1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
   2) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się z zachowaniem wymogów określonych przepisami odrębnymi lokalizację:
      a) chodników i ścieżek rowerowych,
      b) sieci infrastruktury technicznej,
   3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 10m,

b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6m.

4. Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem **2KDD** o powierzchni ok. 0,2 ha:
   1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy drogi dojazdowej;
   2) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się z zachowaniem wymogów określonych przepisami odrębnymi lokalizację:
      a) chodników i ścieżek rowerowych,
      b) sieci infrastruktury technicznej,
      c) zieleni ozdobnej,
   3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 12m,
      b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6m.
5. Ustalenia dla terenu komunikacji oznaczonego symbolem **KDW** o powierzchni ok. 0,4 ha:
   1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
   2) jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się lokalizację:
      a) chodników i ścieżek rowerowych,
      b) sieci infrastruktury technicznej,
      c) zieleni ozdobnej,
   3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
      a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 8m,
      b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5m.

Rozdział IV

Ustalenia końcowe

§ 12

1. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 w/w ustawy:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami P, 1U-P, 2U-P, 1U, 2U, 3U, 4U, 5U – 20%
2) dla terenów oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG, KDL, 1KDD, 2KDD, KDW – 5%

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Nisko.

§ 14

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Waldemar Ślusarczyk