
UCHWAŁA NR .../.../....
RADY MIEJSKIEJ W NISKU
z dniar.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
„Barce II” w Nisku

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą Nr LI /422/ 2022 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 26 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Barce II” w Nisku, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Nisko uchwalonego uchwałą Nr XXII/242/2000 Rady Miejskiej w Nisku z dnia 24 sierpnia 2000 r. z późniejszymi zmianami, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Barce II” w Nisku w granicach zgodnych z rysunkiem planu (załącznik nr 1) – zwany dalej planem (o powierzchni ok. 54,43 ha).

§ 2

1. Część tekstowa planu stanowi treść niniejszej uchwały.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag 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) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu.

§ 3

1. Wyjaśnienia pojęć użytych w niniejszym planie:
 - 1) **dach płaski** - dach o spadku połaci dachowych pod kątem mniejszym niż 12°;
 - 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy; linia nie dotyczy następujących elementów:
 - a) balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, tarasów wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
 - b) budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 3) **plan** – plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 4) **przeznaczenie terenu** – ustalony w planie sposób zagospodarowania terenu wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem cyfrowo-literowym;
 - 5) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako dominujące;
 - 6) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i może stanowić nie więcej niż 40% powierzchni zabudowy;
 - 7) **teren** – obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym.

§ 4

1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbole (oznaczenia cyfrowo-literowe) terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
2. Elementy planu wynikające z przepisów odrębnych, wyznaczone na rysunku planu:
 - 1) strefa kontrolowana od gazociągu wysokiego ciśnienia DN300;
 - 2) strefa ograniczeń w użytkowaniu wynikająca z sąsiedztwa obszaru kolejowego;
 - 3) obszar znajdujący się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”.
3. Pozostałe umieszczone na rysunku planu elementy nie wymienione w ust. 1 i ust. 2 mają charakter informacyjny.

§ 5

Oznaczenia literowe dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi użyte w niniejszym planie:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 6

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się możliwość utrzymania istniejących budynków, znajdujących się w całości lub w części poza wyznaczoną nieprzekraczalną linią zabudowy z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia robót budowlanych w tych obiektach, bez możliwości dalszej rozbudowy obiektu poza tę linię,
 - b) nadbudowy obiektu z uwzględnieniem wskaźników zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów lokalizowanych na czas trwania budowy.

§ 7

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) nakazuje się ograniczenie powodowanych działalnością uciążliwości przekraczających dopuszczalne normy do granic działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z położenia całego obszaru objętego planem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”.

§ 8

W zakresie podziału terenów na działki budowlane:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN ustala się powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych, nie mniejsze niż:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 600 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki w przypadku przeznaczenia jej pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia terenu pod drogi lub w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

§ 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury komunikacyjnej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych postanowieniami szczegółowymi;
- 2) na terenie objętym planem zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) w obrębie strefy ograniczeń w użytkowaniu wynikającej z sąsiedztwa obszaru kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego, a także zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, co wynika z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 4) w obrębie strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN300 obowiązują przepisy odrębne w zakresie infrastruktury gazowej.

§ 10

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie zabudowy z istniejących i nowo realizowanych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenie objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji;
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze planu, pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu;
 - 4) dopuszcza się przebudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku ich kolizji z planowanymi nowymi obiektami.
 2. Zasady zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę, za pośrednictwem sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø32 mm;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody.
 3. Zasady odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych:
 - 1) nakazuje się odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej o przekroju nie mniejszym niż Ø90 mm;
 - 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych i wywóz ich zawartości do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem objętym planem;
 - 3) nakazuje się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na działce budowlanej z wykorzystaniem naturalnej retencji z uwzględnieniem ochrony terenów sąsiednich i dróg przed zalewaniem oraz ochrony gleby, powierzchni ziemi, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem;
 - 4) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż Ø160 mm;
 - 5) zakazuje się odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów sąsiednich na teren kolejowy położone poza granicami planu i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.
 4. Zasady zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych kotłowni lub indywidualnych urządzeń grzewczych;
 - 2) dopuszcza się stosowanie alternatywnych nośników energii takich jak olej opałowy, gaz płynny, energia elektryczna, energia z odnawialnych źródeł energii wytwarzana w urządzeniach o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.
 5. Zasady zaopatrzenia w gaz:
-

-
- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej o przekroju nie mniejszym niż Ø25 mm;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych systemów gazowniczych.
 6. Zasady gospodarowania odpadami: postępowanie z odpadami komunalnymi (w tym gromadzenie odpadów komunalnych) zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy.
 7. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze;
 - 2) dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz transformatorowo – rozdzielczych;
 - 3) dopuszcza się zastosowanie systemów opartych na odnawialnych źródłach energii wytwarzanych w urządzeniach o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji.
 8. Zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
 - 1) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i urządzeń infrastruktury telekomunikacji;
 - 2) ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej lub radiowej.

Rozdział 2 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 11

Dla **terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów;
 - 2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu;
 - 3) typ zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
 - 4) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie więcej niż 30%;
 - 5) udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, liczonej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 40%;
 - 6) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 0,6;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy: nie więcej niż 12,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
 - 8) maksymalna wysokość budynków garażowych lub gospodarczych: nie więcej niż 8,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
 - 9) geometria dachu: dachy płaskie lub dachy jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
 - 10) pokrycie dachu: nie określa się;
 - 11) nakazuje się zachowanie jednakowej kolorystyki dla pokryć dachowych w obrębie jednej działki budowlanej;
 - 12) dla budynków istniejących dopuszcza się ich modernizację, przebudowę, nadbudowę i rozbudowę oraz zmianę sposobu użytkowania na funkcje zgodne z ustalonym przeznaczeniem terenu;
 - 13) dopuszcza się budowę lub przebudowę rowów melioracyjnych;
 - 14) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania (liczoną razem z miejscami w garażach):
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) w przypadku realizacji usług – nie mniej niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej;

-
- 15) sposób realizacji miejsc do parkowania: garaże wolnostojące i wbudowane, garaże podziemne, naziemne miejsca parkingowe;
 - 16) miejsca do parkowania należy lokalizować na terenie działki budowlanej.
 4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - 1) w zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenów z przylegających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, wyznaczonych na rysunku planu;
 - 2) w zakresie infrastruktury technicznej: zgodnie z § 9.

§ 12

Dla **terenu drogi lokalnej** oznaczonego symbolem **1KDL** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 11 m.

§ 13

Dla **terenów dróg dojazdowych** oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 10 m.

§ 14

Dla **terenów komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczonych symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) chodników, ścieżek rowerowych.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 8 m.

Rozdział 3 USTALENIA KOŃCOWE

§ 15

Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:

- 1) 10% – dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) 1% – dla pozostałych terenów.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Nisko.

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Nisku

.....