

WOJEWODZKIE BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

T A R N O B R Z E G

ZESPOŁ PLANOWANIA MIEJSCOWEGO nr 3 w STAŁOWEJ WOLI

WOJEWÓDZKIE BIURO
PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
w Tarnobrzegu
ZESPOŁ PLANOWANIA MIEJSCOWEGO
w Stałowej Woli
37-450 Stałowa Wola, ul. Kard. Wyszyńskiego 2
tel. (0-16) 47-03-85

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OSIEDLA BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO

" WARCHOŁY IV " w N I S K U

=====

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W NISKU
O UCHWALENIU MPZ "WARCHOŁY IV" —
OGŁOSZONA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WBY TARNOBRSZESKIEGO NR. 6 — POZ. 38
Z DNIA 20.03.1998 R.

GŁÓWNY PROJEKTANT

.....
inż.arch. Dominik Zeman

DYREKTOR WBPP Tarnobrzeg

.....
mgr inż.arch. Ryszard Nagórny

U C H W A Ł A N R XLI/360/98

RADY MIEJSKIEJ W NISKU

Z DNIA 5 luty 1998r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego p.n. "Warchoły IV" w Nisku.

Na podstawie art.18 ustęp 2 punkt 5 z dnia 8 marca 1990r. "o samorządzie terytorialnym"/Dz.U.Nr 13 z 1996r., poz.71, z późniejszymi zmianami/, art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. "o zagospodarowaniu przestrzennem" /Dz.U.Nr 89 z 1994r., poz.415, z późniejszymi zmianami/ Rada Miejska w Nisku uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego p.n. "Warchoły IV" w Nisku, którego autorem jest inż.arch.

Dmiek Zeman - uprawnienia urbanistyczne Nr 700/88.

Obszar objęty planem obejmuje tereny ustaleń oznaczone symbolami: "A₂38 MNJ", "A₂39 MNJ" oraz części ustaleń "A₂40 ZN-US" i "A₂36 MW,MNJ" Miejscowego Planu OGólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Nisko zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Nisku Nr VI/43/90 z dn.25.10.1990r.(ogł.w Dzienniku Urzędowym Województwa Tarnobrzesckiego Nr 24 z 1990r., poz.281) z późniejszymi zmianami przyjętymi uchwałami Rady Miejskiej w Nisku:

-Nr XIX/188/92 z dnia 30.09.1992r.ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Tarnobrzesckiego Nr 13 poz.303 z 1992r.

-Nr XXV/240/93 z dnia 30.06.1993r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Tarnobrzesckiego Nr 9 poz.242 z 1993r.

-Nr XXXVIII/340/97 z dnia 7.11.1997r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Tarnobrzesckiego Nr 22 poz. z 1997r.

Szczegółowe granice działania planu określone są na rysunku planu w skali 1:1000,

-zał. nr 1 do uchwały, o którym mowa w § 2.

§ 2.

Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały wraz z rysunkami planu w skali 1:1000 określającymi warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, tj. załącznikiem nr 1-plansza podstawowa i załącznikiem nr 2-plansza infrastruktury technicznej.

§ 3.

Podstawowym celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. Racjonalne wykorzystanie terenu poprzez wprowadzenie nowej zabudowy oraz układu komunikacyjnego .
2. Określenie zasady podziału terenów na wydzielone działki budowlane .
3. Uporządkowanie terenu i poprawę ładu przestrzennego .
4. Poprawę warunków życia mieszkańców poprzez podwyższenie standardu wyposażenia w instalacje infrastruktury komunalnej poszczególnych zespołów zabudowy .

§ 4.

Ustala się , że plan stanowi podstawę działań związanych z przekształceniami istniejącego zainwestowania i użytkowania terenów , których granice przedstawiono na rysunku planu - załącznik nr 1 .

ROZDZIAŁ I - USTALENIA PLANU

Przepisy ogólne .

§ 5.

1. Plan osiedla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne^o p.n. "Warchoły IV" obejmuje obszar terenu o powierzchni około 8.70 ha , którego granice wyznaczają :
 - od strony wschodniej - uprawy polowe
 - od strony zachodniej - pas drogi krajowej nr 19 (ul. Rzeszowska)
 - od strony północnej - uprawy polowe
 - od strony południowej - użytki zielone
2. Obszar w ok. 40 % zabudowany jest budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym z dojazdami ul. Rzeszowską , ul. Rzeszowską -Boczną I i ul. Gruntową .

§ 6.

1. Przedmiotem ustale^ń planu są :
 - a/tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem "MN" ,
 - b/tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolami : "KDW" i "KDL"
 - c/tereny zieleni izolacyjnej strefowej oznaczonej na rysunku planu symbolem "ZJ"
2. Na terenach , o których mowa w ⁵ ustępie 1 pkt "a" ustala się przeznaczenie podstawowe , je^o tereny mieszkalnictwa jednorodzinne^o , przy zachowaniu istniejących granic własności parcel , a w uzasadnionych przypadkach , określa się dodatkowe podziały działek z uwzględnieniem wzajemnych wymian gruntów , dla uzyskania odpowiednich warunków lokalizacyjnych .

3. Na terenach zespołów zabudowy ustala się następujące zasady zagospodarowania :

- a/istniejąca zabudowa zagrodowa i jednorodzinna może podlegać wymianie ,rozbudowie i przbudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania wymienionego w ustępie 1 pkt „a” docelowego przeznaczenia terenu.
- b/dopuszcza się realizację obiektów mieszkalno-usługowych i usługowych ,z działalnością nieuciążliwą w zakresie handlu i rzemiosła ,względnie inną z ograniczeniem oddziaływania uciążliwości do granic własnej działki .Warunkiem ustalenia powyższego jest uzyskanie pozytywnych opinii kompetentnych organów .
- c/wolne tereny przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą lub bliźniaczą ,w granicach posiadanych własności gruntów ,przy uwzględnieniu zawioskowanych w planie podziałów na działki budowlane i linii zabudowy nie bliższej niż 15 m od krawędzi jezdni ,z odstępstwami dla działek położonych w sąsiedztwie gazociągu ϕ 300 -w nawiązaniu do rysunku planu.- zał.nr 1
- d/przybliżenie do krawędzi jezdni na odległość mniejszą niż określona w ppkt."c", w indywidualnych przypadkach ,jest możliwe dla zabudowy usługowej (handlu) - w uzgodnieniu z administratorem drogi
- e/do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków sanitarnych - dopuszcza się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych ,z zapewnieniem ich okresowego usuwania i oczyszczania ,stosownie do odrębnych przepisów .
Szamba należy lokalizować jako zbliżnione ,przy granicach działek ,od strony dróg ,w odległości min.3.5 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego .
Studnie należy sytuować we wnętrzu działki .

§ 7.

Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1:1000,stanowiące zał.nr 1 i 2 do uchwały oraz niniejszy tekst planu zawierający ustalenia dla terenów budowlanych i pozostałych elementów oznaczonych na rysunku planu :

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
- linie podziału wewnętrznego terenu :stałe i postulowane
- linie rozgraniczające tereny pod projektowaną infrastrukturę techniczną
- ważniejsze nieprzekraczalne linie zabudowy
- granice stref ochronnych ,izolacyjnych
- granice opracowania

§ 8.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy

określać w/g zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi , o których mowa w § 3 ust.1 ,przy uwzględnieniu ustaleń jak w § 4.

§ 9.

- 1.układ ulic zaprojektowano w ścisłym nawiązaniu do istniejących dróg dojazdowych , przy wprowadzeniu odcinka projektowanej ulicy lokalnej powiązanej na jej przedłużeniu z ul.Rzeszowską .
- 2.celem ograniczenia uciążliwości dla osiedla od ruchu kołowego w ul.Rzeszowskiej będącej odcinkiem drogi krajowej nr 19 rel.Lublin-Rzeszów wprowadzono pas zieleni izolacyjnej .
- 3.ustalenia realizacyjne dotyczące parametrów dla istniejących i projektowanych dróg przedłożono w tekście planu w układzie tabelarycznym p.n.ustalenia realizacyjne."

USTALENIA REALIZACYJNE KOMUNIKACJI F ANU MIEJSCOWEGO OSIEDZIA " WARCHC " IV " W NISZKO "

| Oznaczenie planu ogólnego | Oznaczenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego | Nazwa ulicy | Charakterystyka funkcji | Symbol przekroju | Yp (km/h) | szerokość pasa ruchu (m) | przekrój poprzeczny (liczba jezdni x liczba pasów ruchu) Szerokość jezdni (m) | chodniki szerokość (m) | szerokość w liniach rozgraniczających (m) | Najmniejsze odległości obiektów (linia zabudowy) ¹⁾ | | | Uwagi |
|---------------------------|--|---------------------|-------------------------|------------------|-----------|--------------------------|---|------------------------|---|--|--|------------|-------|
| | | | | | | | | | | obiekty budowlane ²⁾ | mieszkanlowe i użyteczności publicznej | | |
| | | | | | | | | | | | jednokond. | wielokond. | |
| 022/KDW | 022 KDW | Rzeszowska | Krajowa | K 2/2 | - | 3.5 | 2x7=14 | 2 x 2 | 50 | 40 | 25 | - | |
| 039aLw/2 | 03DL 1/2 | - | lokalna | L 1/2 | - | 2.75 | 5.5 | 2 x 2 | 15 | 15 | - | - | |
| 1 | KDL | Rzeszowska - Boczna | lokalna | L 1/2 | - | 2.75 | 5.5 | 2 x 2 | 11 | 15 | - | - | |
| 2 | KDL | Gruntowa | lokalna | L 1/2 | - | 2.75 | 5.5 | 2 x 2 | 11 | 15 | - | - | |
| 3 | KDL | Projektowana | lokalna | L 1/2 | - | 2.75 | 5.5 | 1 x 2 | 8 | - | - | - | |

1) Odległość mierzona od krawędzi jezdni

2) Odległość nie dotyczy ogrodzeń i obiektów budownictwa komunikacyjnego

Uwaga:

- Na terenie istniejącej, trwałej zabudowy dopuszcza się lokalizację nowych obiektów (budynki plombowe) w istniejącej linii zabudowy, lecz w odległości nie mniejszej niż wskazano w art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. Nr 14/85)
- W szczególnie uzasadnionych przypadkach dla usytuowania obiektów budowlanych może mieć zastosowanie art. 43 ust. 2 w/w ustawy.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe, dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów .

§ 10.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami : 1MN, 2MN, 3MN, 4MN.
2. Wysokość budynków ustala się na 1,5 do 2 kondygnacji nadziemnych ,oraz możliwością podpiwniczenia .Dla budynków o wysokości 1.5 kondygnacji nadziemnych wskazane jest wykorzystanie poddasza na cele mieszkalne .
3. W stosunku do nowej zabudowy oraz budynków przebudowywanych i modernizowanych ustala się następujące wymagania :
 - dostosowanie bryły budynku do architektury regionalnej i lokalnych tradycji / dachy strome/
 - dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 1.5 kondygnacji nadziemnych ,z zaleceniem ich bliźniaczenia w granicach działek o maksymalnej powierzchni zabudowy -60 m².

§ 11.

1. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach o których mowa w § 6 ust.1 pkt a ustala się :
 - zabudowę jednorodziną w sytuacjach plombowych pomiędzy istniejącymi budynkami zabudowy mieszkaniowej ,w linii zabudowy nawiązującej do istniejących trwałych budynków
 - zamianę przewidzianego na rysunku planu budynku bliźniaczego na wolnostojący w sytuacji posiadania własności 2 sąsiednich parcel w proponowanym na rysunku planu (załącznik nr-1) podziale na działki .
2. Realizacja zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej w 2 kompleksach terenu przewidzianych do przekształceń własnościowych położonych w granicach ustalenia "3MN" jest możliwa jedynie po dokonaniu podziału działek przez ich właścicieli i wzajemnych wymianach .

§ 12.

1. Na obszarze projektowanego osiedla należy wykluczyć realizację inwestycji w zakresie usług i innej działalności ,które zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13.05.1995r./Dz.U.Nr 52 poz.284/ w sprawie określenia rodzajów inwestycji szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi oraz ocen oddziaływania na środowisko "-zaliczane są do mogących pogorszyć

stan środowiska lub szczególnie szkodliwych dla podstawowych funkcji terenu .

2. Celem ograniczenia uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej terenu od ruchu kołowego na drodze krajowej nr 19 przewidzianej do modernizacji ustala się pas strefy o szerokości 20 m , z zaleceniem dokonania nasadzeń drzew , z odstępstwem o którym mowa niżej w punkcie 3.
3. Dla istniejącej zabudowy w projektowanym pasie zieleni wzdłuż drogi nr 19 dopuszcza się możliwość zmiany funkcji z mieszkaniowej na usługową nieuciążliwą dla terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej .

§ 13.

Wyklucza się możliwość sytuowania budynków mieszkalnych w wyznaczonej strefie o szer. 20 m wzdłuż istniejącego gazociągu wysokoprężnego ϕ 300 , oraz budynków gospodarczych i garaży w odległości mniejszej niż 15 m od w/w gazociągu .

§ 14.

1. Ustala się linie rozgraniczające dla terenów tras komunikacyjnych z przeznaczeniem podstawowym gruntów pod :

| | |
|---|----------|
| -drogę krajową międzyregionalną o symbolu "022 KDW" | - 50.0 m |
| -ulicę lokalną oznaczoną symbolem "OKDL 1/2" | - 15.0 m |
| -ulicę osiedlową /Rzeszowska-Boczna I/ "1 KDL" | - 11.0 m |
| -ulicę osiedlową /Gruntowa/ o symbolu "2 KDL" | - 11.0 m |
| -ulica łącząca o symbolu "3 KDL" | - 8.0 m |
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne w pasie projektowanej drogi "OKDL 1/2" ustala się możliwość lokalizacji urządzeń np: parkingów, zatok i placów postojowych , pasów zieleni trawników oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej . Istniejąca zabudowa mieszkaniowa (1 działka położona w projektowanym do poszerzenia pasie drogowym przewidziana jest docelowo do rozbiórki , której termin uzależniony jest od terminu wykonania jej modernizacji . Do czasu wykupu w/w działki obowiązuje zakaz rozbudowy przebudowy , nadbudowy i odbudowy budynków .
3. Na terenach tras komunikacyjnych ustala się zasady zagospodarowania podane w załączor tabeli "ustaleń realizacyjnych " .
4. Dopuszcza się możliwość wprowadzenia sieci infrastruktury technicznej poza pasami drógowymi istniejących i projektowanych ulic , w pasie terenu stanowiącego własność osób fizycznych , o szerokości 2 m przyległym do tych ulic .

ROZDZIAŁ III
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 15.

1. Elektroenergetyka .

Na terenie opracowania nie przewiduje się lokalizacji stacji transformatorowej. W celu dostarczenia wymaganych mocy dla budownictwa mieszkaniowego osiedla "Warchoły IV" projektuje się zasilanie od projektowanej stacji wewnętrznej na terenie osiedla budownictwa mieszkaniowego "Warchoły II i III" w Nisku - zgodnie z aktualnym planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego tego osiedla .

2. Telekomunikacja .

Obsługę ludności pod względem pocztowo -telekomunikacyjnym prowadzi Urząd Pocztowo -Telekomunikacyjny w Nisku przy ul. Mickiewicza wyposażony w centralę automatyczną cyfrową .

Podłączenie projektowanego osiedla do sieci telefonicznej przewiduje się kablówce w ciągach ulic .

3. Zaopatrzenie w wodę .

Koncepcja zaopatrzenia w wodę projektowanego osiedla jest ściśle związana z głównymi założeniami programowymi realizacji wodociągu głównego dla Niska .

Projektowana sieć rozdzielcza wodociągowa została naniesiona na rysunku planu -załącznik nr 2.

4. Odprowadzenie ścieków .

Dla terenu osiedla "Warchoły IV" przewidziano jedną podstawową zlewnię kolektorem w/g opracowanego już projektu budowlanego kanalizacji sanitarnej , będącej w dyspozycji Urzędu Miasta Niska i Gminy .

Projektowany układ polegać będzie na odpływie ścieków w kanalizacji ϕ 20 wzdłuż pasa drogi krajowej nr 19 w kierunku północno- wschodnim do projektowanej przepompowni w widłach terenów PKP i drogi krajowej .Projektowany układ polegać będzie na przetłaczaniu ścieków w kierunku północnym do miejskiej oczyszczalni ścieków .

Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków z gospodarstw domowych i usług do osadników ,których usytuowanie zaproponowano na planie rysunku planu-infrastruktura techniczna .

Nie przewiduje się dla osiedla "Warchoły IV" kanalizacji rozdzielczej dla wód opadowych .

5. Gazyfikacja .

Obszar osiedla "Warchoły IV" został w części zgazyfikowany . Dla projektowanej zabudowy przewiduje się ciśnienie średnie z zastosowaniem reduktorów domowych

indywidualnych przy gazomierzach .Rozprowadzenie gazu po terenie przewiduje się przewodami stalowymi o średnicach od ϕ 32 do ϕ 50 w układzie pierścieniowym , z przyłączami domowymi ϕ 20 .

6. Energetyka ciepła .

Istniejące i projektowane budownictwo mieszkaniowe ogrzewane jest i w dalszym ciągu będzie z kotłowni lokalnych .

Dla ograniczenia negatywnego wpływu na środowisko należy wzmocnić działania w kierunku przechodzenia na ogrzewanie budynków gazem .

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe.

§ 16.

Uchyla się ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Nisko ,o którym mowa w § 1 - w części dotyczącej obszaru objętego Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego p.n. " Warchoły IV" w Nisku .

§ 17.

Zgodnie z art.10 ust.3 i art. 36 ust.3 ustawy " o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą do naliczania opłaty za wzrost wartości nieruchomości położonych w granicach osiedla "Warchoły IV" - w wysokości 25 %.

§ 18.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta .

§ 19.

Miejscowy plan Zagospodarowania Przestrzennego dla osiedla "Warchoły IV" w Nisku wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Tarnobrzeskiego .

Przewodniczący Rady Miejskiej


Tomasz Oleksak

T E K S T

USTALEN REALIZACYJNYCH DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OSIEDLA BUDOWNICTWA
JEDNORODZINNEGO " WARCHOŁY IV " W N I S K U

=====

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOT. DRÓG i ULIC

| Lp. | symbol | długość w m. | pow. w ha | treść ustalenia |
|-----|----------|-----------------|--------------|--|
| 1. | 022 KDW | 410 | 2.50 | Odcinek drogi krajowej międzyregionalnej III kl. technicznej, szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 50.0 m., w tym zachowana rezerwa od strony wschodniej dla 2-giej jezdni. Linia zabudowy 40.0 m od krawędzi jezdni. Istniejąca zabudowa do zużycia techn. bez prawa uzupełnień i generalnych remontów. |
| 2. | OKDL 1/2 | 370 | 0.55 | Odcinek projektowanej ulicy lokalnej o 2-ch pasmach ruchu łączący teren osiedla "Warchoły IV" z drogą krajową Lublin - Rzeszów. Szerokość w liniach rozgraniczających 15.0 m., szerokość jezdni 5,5 m. Linia zabudowy nie mniej niż 15.0 m. od krawędzi jezdni. W perspektywie proj. przedłużenie drogi w kierunku południowym i dalej południowo-wschodnim, w kierunku miejscowości Racławice. |
| 3. | 1KDL | 150 | 0.20 | Odcinek projektowany do modernizacji ulicy Osiedlowej /ul. Rzeszowska-Boczna/ o szerokości w liniach rozgraniczających 11.0 m. Szerokość jezdni 5.5 m. z obustronnymi chodnikami o szer. 2.0 - ch m. Oddzielonymi od ogrodzenia o 0.75 m. Linia zabudowy nie mniej niż 15.0 m. od krawędzi jezdni. |
| 4. | 2KDL | 240 | 0.28 | Odcinek ul. Osiedlowej j.w. /ulica Gruntowa/ Projektowane parametry jak dla 1 KDL. |
| 5. | 3KDL | 220 | 0.18 | Projektowana ulica Osiedlowa łącząca istniejące ulice Rzeszowską - Boczna z Gruntową przeprowadzona w pasie zieleni strefowej 5ZP. Szerokość w liniach rozgraniczających 8.0 m. Szerokość jezdni 5.5 m. z jednostronnym chodnikiem o szer. 2.0m. oddzielnym od ogrodzenia działek o 0.5 m. |

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOT. TERENOW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I ZIELENI

6. 1MN 1.05 ha Adaptacja istn. zabudowy zagrodowej i jedno-rodzinnej. Projektowane wydzielenie 5-ciu działek pod zabudowę jednorodzinną, w tym 2 działki zabudowy bliźniaczej i 3 działki zabudowy wolnostojącej. Możliwość wymiany budynków na nowe oraz realizacji budynków gospodarczych pomocniczych. Usytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązującej strefy sanitarnej od istniejącego gazociągu wysokoprężnego A300-15 m.
7. 2MN 1.75 ha Ustalenie realizacyjne jak wyżej, z projektowanym wydzieleniem 5-ciu działek dla zabudowy bliźniaczej oraz 2-ch działek dla zabudowy wolnostojącej. Linia zabudowy nie mniej niż 15.0 m. od krawędzi jezdni drogi OKDL1/2 i 10.0 m. od drogi 1KDL.
8. 3MN 2.76 ha Ustalenie realizacyjne jak dla 1MN z projektowanym wydzieleniem 21 nowych działek, w tym 2 działki dla bud. bliźniaczego i 19 dla zabudowy wolnostojącej. W części wschodniej i zachodniej, ze względu na istniejące wąskie parcele gruntowe, zaproponowany podział na działki budowlane wymaga wzajemnych uregulowań własnościowych poszczególnych właścicieli gruntów. Linia zabudowy 55.0 m. od krawędzi jezdni drogi Lublin-Rzeszów i nie mniej niż 15.0 m od jezdni projektowanych ulic 0 KDL i 2KDL.
9. 4MN 1.20 ha Ustalenie jak dla terenu 1MN z projektowanym wydzieleniem 14-tu nowych działek, w tym 8 działek dla zabudowy bliźniaczej i 6 działek dla zabudowy wolnostojącej. Linia zabudowy 15.0 m od krawędzi jezdni ulicy 2KDL.
10. 5Z1 0.75 ha Pas zieleni izolacyjnej - strefowej od ruchu drogi Lublin - Rzeszów o symbolu O22 KDW. z możliwością, adaptacji istniejącego budynku mieszkalnego na cele usługowe.

KIEROWNIK
Zespołu Planowania Miejscowego
w Stalowej Woli
Inż. Arch. Dominik Zeman

O P I S

=====

DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OSIEDLA BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO

" WARCHOŁY IV " W N I S K U

=====

O P I S P L A N U

=====

1. Podstawa prawna opracowania.

- 1.1. Ustawa z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U.Nr 89 z dnia 25 sierpnia 1994r./
- 1.2. Zarządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w procesach planistycznych.
- 1.3. Uchwała Rady Miejskiej w Nisku nr XIII/90/95 z dnia 29 czerwca 1995r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Warchoły IV" w Nisku .

2. Zespół autorski.

projektanci: inż.arch.Dominik Zeman upr. urbanist. nr 700/88
mgr inż. Jan Sadecki - infrastruktura techniczna
inż. Maria Mróz - komunikacja
pomoc techniczna - techn.Janina Gniewek
pomoc techniczna - techn.Lucyna Szczygieł

3. Wykaz materiałów wejściowych.

- 3.1. Miejscowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Nisko zatwierdzony Uchwałą nr VI/43/90 z dnia 25.10.1990r. Rady Miejskiej w Nisku /ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Tarnobrzeskiego nr 24 poz.281 z 1990 r./ z późniejszymi zmianami przyjętymi Uchwałami Rady Miejskiej w Nisku:
 - nr XIV/188/92 z dnia 30.09.1992r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Tarnobrzeskiego Nr 13 poz.303 z 1992r.
 - nr XXV/240/93 z dnia 30.06.1993r. ogłoszoną w Dzienniku

Urzędowym Województwa Tarnobrzieskiego nr 9 poz.242
z 1993 r.

3.2. Podkłady geodezyjne:

- mapa sytuacyjno-wysokościowa wykonana w 1994r. przez
Przedsiębiorstwo Usług Geodezyjnych i Kartograficznych
w Stalowej Woli. - w skali 1:1000.

3.3. Inwentaryzacja urbanistyczna szczegółowa w skali 1:1000
wykonana przez Zespół Projektowy nr 2 WBPP w Stalowej
Woli, odpowiednio do specyfiki planu,

3.4. Analiza uwarunkowań przestrzennych sporządzona w formie
tekstowej i graficznej.

3.5. Studium programowe - tekst opracowane w WBPP Tarnobrzeg
przez mgr Barbarę Kokot.

3.6. Dokumentacja fizjograficzna terenu opracowana dla potrzeb
zabudowy jednorodzinnej "Osiedla Warchoły IV" przez
fizjografa mgr Władysława Gurdaka.

3.7. Uchwała Rady Miejskiej w Nisku nr XIII/90/95 z dnia
29 czerwca 1995r. w sprawie sporządzenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego osiedla budownictwa
jednorodzinnego " Warchoły IV".

4. Wykaz materiałów składających się na eleborat planu.

4.1. Plan.

- rysunek planu w skali 1:1000 - plansza podstawowa
- rysunek planu w skali 1:1000 - plansza infrastruktury
technicznej.
- tekst planu - ustalenia realizacyjne

4.2. Dokumentacja planu.

- opis planu,
- wyrys z MPO Zagospodarowania Przestrzennego Miasta
i Gminy Nisko w skali 1:10 000,
- studium uwarunkowań i powiązań funkcjonalnych w skali
1: 10 000

- prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze,
- dokumenty formalno-prawne.

Pełna dokumentacja formalno-prawna dotycząca całości prac nad planem miejscowym osiedla "Warchoły IV" znajduje się w egzemplarzu archiwalnym.

5. Analizy problemowe i wnioski zbiorcze.

5.1. Analiza uwarunkowań i powiązań funkcjonalnych.

Określenie terenu do objęcia opracowaniem terenu dla osiedla budownictwa jednorodzinnego "Warchoły IV" zostało ustalone przez Zarząd Gminy i Miasta Nisko w oparciu o ustalenia realizacyjne planu zagospodarowania przestrzennego /ogólnego/ Gminy i Miasta Nisko.

Teren leży w południowo-wschodniej części miasta i ograniczony jest:

- od strony zachodniej i północnej gruntami rolnymi stanowiące rezerwy docelowe pod budownictwo mieszkaniowe oznaczone symbolem A₂36 MW, MNJ.
- od strony zachodniej pasem drogi krajowej nr 19 relacji Lublin - Rzeszów oznaczony symbolem O22 KDW,
- od strony południowej trwałymi użytkami zielonymi oznaczonymi symbolem A₂40 ZN,RZ,
- teren położony w części południowej miasta /za linią kolejową PKP relacji Rozwadów - Przeworsk/ gdzie następuje główna koncentracja zespołu osiedli budownictwa jednorodzinnego.

Powiązanie podstawowe z zewnętrznym układem komunikacyjnym następuje poprzez projektowaną w miejscowym planie ogólnym miasta i gminy Nisko drogę oznaczoną symbolem O39aIw1/2, krzyżującą się z drogą krajową Lublin-Rzeszów oznaczoną symbolem O22 KDW.

Do podstawowej drogi pozwalającej na powiązanie komunikacyjne osiedla z staromiejskim zespołem mieszkaniowo-usługowym, a głównie z centralnym placem miejskim jest ulica Rzeszowska, ulica Dworcowa oraz ulica Paderewskiego.

Plac Wolności /centralny/ skupiający w swoim obwodzie podstawowe usługi dla mieszkańców oddalony jest od terenu osiedla "Warchoły IV" od 1200 do 1500 m. to jest w zasięgu dojścia pieszego.

Możliwość obsługi mieszkańców w zakresie administracji samorządowej i gospodarczej, handlu, rzemiosła, zęrowia, oświaty, gastronomii, komunikacji autobusowej i kolejowej nie stwarza potrzeb wydzielenia rezerw w projekcie osiedla "Warchoły IV" pod w/w rodzaje usług.

Obsługę w zakresie oświaty podstawowej zapewnia nowa szkoła w osiedlu "Warchoły II i III".

Celem zminimalizowania uciążliwości od ruchu kołowego na drodze krajowej dla osiedla zalecono wydzielenie pasa o szerokości 20.0 m. wzdłuż tej drogi z nasadzeniem drzew. Ograniczeniem dla zabudowy jest biegnący przez teren osiedla gazociąg wysokoprężny ϕ 300, z którego poprzez stację redukcyjno pomiarową usytuowaną na terenie osiedla "Warchoły II i III" dostarczony jest gaz do projektowanego osiedla "Warchoły IV".

Dla gazociągu wysokoprężnego zachowany został pas strefy bezpieczeństwa o szerokości 20.0 m z obu stron bez prawa lokalizacji w tym pasie budynków mieszkalnych.

Dopuszczona jest jednak możliwość upraw na tych gruntach. Dla osiedla "Warchoły IV" została opracowana dokumentacja techniczna kanalizacji sanitarnej. Realizację jej należy uważać jako pilną konieczność ze względu na przewidywaną intensywność zabudowy, co przy braku wodociągu komunalnego zagraża środowisku przyrodniczemu, a w szczególności dotychczasowemu systemowi zaopatrzenia w wodę z własnych ujęć.

5.2. Analiza zainwestowania terenu.

Obszar osiedla "Warchoły IV" przewidziany wyłącznie dla mieszkalnictwa jest aktualnie zabudowany w około 30 % budynkami murowanymi w dobrym stanie technicznym w tym w tym 25 mieszkalnych i 17 gospodarczych o różnym przeznaczeniu.

Istniejący budynek w projektowanym pasie drogi krajowej nr 19 /ul. Rzeszowska 63 przewiduje się do zużycia technicznego, bez prawa remontu kapitalnego. Natomiast dla

budynku usytuowanego w pasie projektowanej zieleni izolacyjnej tj. przy ulicy Gruntowej 2 dopuszcza się w ramach jego adaptacji na cele usługowe, związane z ruchem kołowym na drodze krajowej.

W obrysie osiedla "Warchoły IV" aktualnie na dojazdy do poszczególnych działek służą 2-ie ulice o nawierzchniach żwirowych, przewidzianych w planie do poszerzenia i modernizacji, to są ulice Gruntowa i Rzeszowska Boczna. Na terenie objętym opracowaniem nie występują żadne obiekty usługowe.

Nawiązując do opracowanego studium programowego stwierdzono, że osiedle "Warchoły IV" ze względu na małą powierzchnię, nie wielką ilość działek, nie ma warunków stworzenia własnej sieci usług, nawet podstawowych. Założono, że usługi podstawowe handlu, rzemiosła /nieuciążliwego/ mogą być realizowane w obrębie działek zabudowy mieszkaniowej. Stworzona taka możliwość realizacji usług nieuciążliwych, również w wyodrębnionych obiektach lub w obrysie budynków mieszkalnych, w granicach działki mieszkaniowej, stworzy szansę na rozwój i wzbogacenie programowe usług w obrębie osiedla, przy zachowaniu wymogów w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i przeciwpożarowych.

5.2. Analiza warunków wynikających ze środowiska przyrodniczego.

Dla terenu projektowanego osiedla została opracowana dokumentacja fizjograficzna zawierająca w swojej treści problematykę obejmującą:

- położenie i morfologia terenu,
- warunki gruntowo-wodne,
- budowę geologiczną,
- warunki wodne,
- warunki klimatu lokalnego,
- kwalifikację terenu dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej i jednorodzinnej.

W wyniku opracowania fizjograficznego potwierdziły się korzystne warunki na terenie projektowanego osiedla "Warchoły IV" na cele mieszkalnictwa jednorodzinnego.

Teren płaski ze spadkami nie przekraczającymi 3% z przeciętnymi lokalnymi warunkami klimatycznymi i przeciętnym usłonecznieniem.

Występują tu dobre warunki termiczno-wilgotnościowe i dobre przewietrzanie.

Podłoże budują piaski średnie, średniozagęszczone, pokryte lokalnie piaskami drobnymi, względnie pylastymi.

Wody gruntowe występują na głębokości poniżej 2.0 m.p.p. tj. poniżej poziomu posadowienia fundamentów, co pozwala na realizację podpiwniczeń budynków. W okresach bardzo mokrych, z uwagi na przepuszczalność podłoża, zwierciadło wody gruntowej może podnosić się do ok. 0.5 m.

Lokalnie występujące średnio korzystne warunki o podłożu zbudowanym z piasków średnich z przewarstwieniami pyłów i poziomem wód gruntowych na głębokości do 1.0 m. nie sprzyjają wykonywaniu podpiwniczeń. Dotyczyć to może jedynie 2-ch działek zlokalizowanych przy projektowanej drodze 3KDL w zespole zabudowy oznaczonej symbolem 3MN tj. w obrębie rzędnej bezwzględnej 158,92 p.p.m.

W każdym przypadku, podczas robót ziemnych pod fundament zaleca się rozeznanie terenowe zarówno pod względem struktury gruntu, jak i warunków wodnych.

5.3. Analiza własności.

Według uzyskanego w ramach materiału wejściowego do planu miejscowego osiedla "Warchoły IV" wypisu ewidencyjnego właścicieli działek w oparciu o operat ewidencji gruntów wynika, że obszar osiedla poza parcelą nr ew. 4591/1 stanowiącą użytek rolny IV klasy we władaniu Urzędu Gmin oraz drogami, stanowi własność prywatnych właścicieli.

6. Program zabudowy osiedla.

6.1. Ludność i mieszkalnictwo.

W wyniku opracowania planu miejscowego osiedla, poza istniejącymi 25 budynkami mieszkalnymi, przewidziano możliwość wyznaczenia 47 nowych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w tym:

- 30 działek z zabudową wolnostojącą
- 17 działek pod zabudowę bliźniaczą.

Przyjmując wg. studium programowego do 4.5 osób na 1 budynek, docelową chłonność osiedla, łącznie z zabudową istniejącą określa się na około 324 mieszkańców / $47 + 25 / \times 4.5$
= 324 mk.

W tej liczbie ludności przewiduje się:

- 8 % populacji - dzieci w wieku przedszkolnym tj. 30 osób
- 12.5 % populacji - młodzież szkolna tj. 40 osób
- 56 % populacji - ludzie zawodowo czynni tj. 180 osób

Z powyższych wyliczeń wynika, że osiedle nie musi mieć wydzielonych terenów dla usług typu: oświata, zdrowie, handel, itp.

7. Koncepcja przestrzenna osiedla " Warchoły IV"

7.1. Powierzchnia obszaru objęta opracowaniem /wraz z pasem drogi krajowej/ liczy ok. 11.20 ha
w tym:

- powierzchnia terenów budowlanych - 6.76 ha
- powierzchnia terenów zieleni izolacyjnej - 0.75 ha
- powierzchnia dróg osiedlowych - 1.19 ha
- powierzchnia pasa drogi krajowej - 2.50 ha

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nisko cały teren oznaczony symbolami A₂₃₈ MNJ i A₂₃₉ MNJ przeznaczono pod budownictwo jednorodzinne.

Podstawą powiązań komunikacyjnych osiedla dla ruchu kołowego z zewnętrznym układem dróg, którą stanowi droga krajowa nr 19 relacji Lublin - Rzeszów, oznaczona symbolem O22 KDW, jest projektowana ulica lokalna oznaczona na planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nisko symbolem O39 LW1/2.

W Miejscowym Planie projektowanego osiedla oznaczona została symbolem OKDL1/2 o szerokości w liniach rozgraniczających 15.0 m. Ulica ta krzyżująca się z drogą krajową nr 19, przewidziana jest docelowo do przedłużenia w kierunku wschodnim od osiedla "Warchoły IV" do miejscowości Raławice.

Obsługę komunikacyjną, kołową terenu osiedla pełnić będą również wymagające modernizacji istniejące drogi - ulica Rzeszowska Boczna i ulica Gruntowa oznaczone odpowiednio symbolami 1 KDL i 2 KDL, które w części zachodniej osiedla zostaną wzajemnie powiązane z ulicą projektowaną oznaczoną symbolem 0 KDL1/2 .

W wyniku przyjętego rozwiązania przestrzennego średnia powierzchnia projektowanych działek wyniesie $\frac{6 \cdot 76}{70} = 965\text{m}^2$. Z uwagi na przyjętą małą szerokość w liniach rozgraniczających pasy drogowych, na planie naniesiono linię rozgraniczającą pasy dla ewentualnego przeprowadzenia elementów infrastruktury technicznej, w razie konieczności, poprzez działki budowlane, wzdłuż drogi .

W układzie przestrzennym, w maksymalnym stopniu zachowano zasadę nienaruszalności granic własności przy proponowanym podziale terenów na działki.

8. Infrastruktura techniczna.

8.1. Elektroenergetyka.

Teren projektowanego osiedla "Warchoły IV" zasilany jest linią energetyczną napowietrzą ze stacji trafo znajdującej się poza obszarem osiedla.

Wg. dokonanych uzgodnień z Zakładem Energetycznym docelowo zajdzie konieczność realizacji dodatkowej stacji trafo wewnętrznej, której miejsce lokalizacji wskazano na planszy uzbrojenia, na terenie osiedla budownictwa jednorodzinnego "Warchoły II i III".

Dla osiedla "Warchoły IV" zaleca się dokonanie opracowania kompleksowej dokumentacji na sieć niskiego napięcia, zasilającą projektowaną zabudowę z uwzględnieniem istniejącej sieci NN.

8.2. Gazyfikacja.

Do osiedla doprowadzony jest gazociąg z istniejącej sieci miejskiej, wyprowadzonej ze stacji redukcyjnej w Nisku przy ulicy Rzeszowskiej, na trasie istniejącego gazociągu wysokoprężnego. Rozprowadzenie dodatkowe gazu

po terenie projektowanego osiedla przewiduje się przewodami stalowymi o średnicach ϕ 32 do ϕ 50 w układzie pierścieniowym. Przyłącza domowe o średnicy ϕ 15 do ϕ 20 - wg. indywidualnych dokumentacji.

Średnie zapotrzebowanie gazu na 1-no gospodarstwo domowe przyjęto w wysokości $1500 \text{ Nm}^3/\text{rok}$.

Globalne zapotrzebowanie gazu na terenie osiedla wyniesie docelowo ok. $108 \text{ tyś. Nm}^3/\text{rok}$

8.3. Odprowadzenie ścieków.

Teren osiedla "Warchoły IV" został objęty opracowaną dokumentacją kanalizacji sanitarnej dla obszaru południowo-wschodniej dzielnicy Nisko polegającą na odpływie ścieków w kanalizacji ϕ 20 wzdłuż pasa drogi krajowej w kierunku północno-wschodnim, z przepompownią projektowaną w narożu drogi krajowej nr 19 i linii kolejowej.

Ścieki przetłoczone przez tereny PKP odprowadzone zostaną do istniejącej oczyszczalni ścieków w Nisku.

Kanalizacja sanitarna wymaga niezwłocznej realizacji ze względu na potrzebę zapobieżenia zanieczyszczeniu środowiska przyrodniczego.

Do czasu zrealizowania kanalizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do własnych zbiorników szczelnych, okresowo opróżnianych.

8.4. Zaopatrzenie w wodę.

Osiedle "Warchoły IV" wraz z całą dzielnicą koncentrującą zespół osiedli budownictwa jednorodzinnego nie posiadają wyposażenia w wodociąg komunalny.

Ludność zaopatrywana jest w wodę bytowo-gospodarczą z własnych studni i ujęć przydomowych.

Do pilnej realizacji pozostaje wodociąg wg. programu ogólnego w którym założono, że woda dostarczona będzie od strony zachodniej, od tak zwanego wodociągu "Podwolina" ϕ 110 projektowanego w pasie zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi krajowej 022 KDW.

10.5. Energetyka ciepła.

Miasto Nisko nie posiada w obszarze osiedla "Warchoły IV" ciepłownictwa przewodowego.

Dotychczas nie opracowano również programu ucieplnienia od elektrociepłowni w Stalowej Woli dla osiedli położonych w dzielnicy południowej miasta "Warchoły"

Do czasu zrealizowania tych urządzeń dla w/w obszaru budownictwo jednorodzinne w osiedlach, w tym i Warchoły IV ogrzewane będzie z indywidualnych kotłowni.

Dla ograniczenia negatywnego wpływu na środowisko należy wzmocnić działanie w kierunku z przechodzenia w ogrzewaniu budynków ze źródeł ciepła uzyskanego przez opalanie gazem lub olejowym.


KIEROWNIK
Zespołu Planowania Miejscowego
w Stalowej Woli

inż. arch. Dominik Zernan

P R O G N O Z A

=====

SKUTKOW WPŁYWU USTALEN REALIZACYJNYCH
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OSIEDŁA BUDOWNICTWA JEDNORODZINNEGO
"WARCHOŁY IV" W NISKU NA ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

=====

PROGNOZA

=====

skutków wpływu ustaleń realizacyjnych Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Budownictwa Jednorodzinnego "WARCHOŁY IV" w Nisku na środowisko przyrodnicze.

1. Informacje dotyczące zakresu prognozy.

- 1.1. Prognozę opracowano w wyniku wymogu określonego w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9.03.1995r. /Dz.U.Nr 29/95 poz.150/.
- 1.2. W prognozie nawiązano do informacji zawartych w istniejących opracowaniach i dokumentach, między innymi w:
 - obowiązującym planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nisko,
 - opracowaniach fizjograficznych dla obszaru objętego projektem planu miejscowego,
 - opracowaniach dotyczących infrastruktury technicznej,
 - dokonanych uzgodnieniach merytorycznych i formalnych,
 - innych dokumentach i materiałach planistycznych oraz inwentaryzacyjnych.
- 1.3. W prognozie rozważono i oceniono skutki dla środowiska przyrodniczego, które mogą wynikać z projektowanego przeznaczenia terenu w związku z:
 - emisją zanieczyszczeń do powietrza,
 - wytworzeniem ścieków i odpadów,
 - hałasem,
 - wibracjami,
 - promieniowaniem elektromagnetycznym,
 - nadzwyczajnymi zagrożeniami dla środowiska.

W/w skutki dotyczyć mogą takich elementów środowiska przyrodniczego jak: powietrze, gleby, wody powierzchniowe i podziemne, klimat, ludzi, świat roślinny i zwierzęcy oraz krajobraz.

Zakres wpływu uciążliwości w stosunku do w/w rodzajów dla projektowanego osiedla jest bardzo ograniczony. Wynika to z peryferyjnego jego położenia w mieście, poza zasięgiem negatywnych wpływów obiektów, w tym obszarze oraz przeznaczenie terenów rolnych w osiedlu wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową z ewentualnymi usługami o ograniczonych możliwościach do granic własnej działki, co stanowić będzie uzupełnieniem dotychczasowego sposobu użytkowania w części zainwestowanych terenów.

2. Informacje o stanie istniejącym.

2.1. Obszar osiedla "Warchoły IV" o powierzchni 11.0 ha położony w południowo-wschodniej części miasta Nisko obejmuje tereny przeznaczone ustaleniami MPO miasta i gminy Nisko uchwalonego uchwałą nr VI/43/90 z dnia 25.10.1990 roku Rady Gminy i Miasta Nisko z późniejszymi zmianami uchwalonymi Uchwałą RGIM

1-sza edycja zmiany - uchwałą nr XIX/188/92 z 30.09.1992r.

2-ga edycja zmiany - uchwałą nr XXV/240/93 z 30.06.1993r.

pod zabudowę jednorodzinną w granicach ustaleń oznaczonych symbolami: A₂₃₈ MNJ, A₂₃₉ MNJ, O39aIw 1/2.

2.2. W granicach osiedla powierzchnia terenów budowlanych mieszkaniowych zajmuje około 7.00 ha, łącznie z istniejącą dotychczas zabudową.

Od strony zachodniej teren objęty opracowaniem przylega do drogi krajowej międzyregionalnej Lublin - Rzeszów, stwarzającą uciążliwość pod względem hałasu, wibracji i zanieczyszczeń powietrza spalinami samochodowymi, od wschodu, północy i południa teren osiedla przylega do gruntów upraw rolnych i łąkowych. Teren wolny od zabudowy stanowi użytki rolne w klasach V i VI piaszczyste i w części nieużytkowany rolniczo.

2.3. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze, objętych opraco-

waniem planu miejscowego zostało dokonane na etapie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Nisko.

2.4. Dojazd do istniejących zabudowanych posesji oraz pól odbywa się ulicami wymagającymi poszerzenia i modernizacji tj. ulicą Rzeszowską - Boczna i ul. Gruntową biegnącymi od drogi krajowej Lublin - Rzeszów.

3. Przewidywane skutki ustaleń realizacyjnych dla środowiska przyrodniczego.

3.1. Wpływ ścieków i odpadów.

Na obszarze projektowanego osiedla brak dotychczas urządzeń systemu komunalnego w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych. Aktualnie odprowadzanie ścieków sprowadza się do lokalnych zbiorników, okresowo opróżnianych na działkach. Dla projektowanego osiedla układ sieci kanalizacyjnej należy przewidzieć do realizacji na podstawie opracowanego projektu technicznego z usytuowaniem przepompowni poza granicami osiedla, w widłach linii kolejowej PKP i drogi krajowej Lublin - Rzeszów.

Realizacja kanalizacji z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni miejskiej wpłynie korzystnie na ochronę gleb i wód podziemnych.

Problem usuwania i wywozu z terenu osiedla odpadów zakłada się wg. przyjętego, funkcjonującego dla miasta Nisko tj. gromadzenie ich na terenie poszczególnych posesji i regularny wywóz na składowisko miejskie.

3.2. Emisja zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego.

- na obszarze osiedla wyklucza się możliwość lokalizacji inwestycji, które zgodnie z rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 13.05.1995r. /Dz.U.nr 32/95 poz.284/ zalicza się do mogących pogorszyć stan środowiska lub inwestycji uznanych za szkodliwe. Równocześnie wprowadza się zastrzeżenie aby ewentualna uciążliwość stała lub okresowa dla środowiska, wywołana przez obiekty usługowe i inne, nie wykraczały poza teren lokalizacji obiektów.

- Poza zabudową mieszkaniową i gospodarczo-pomocniczą dopuszcza się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych powiązanych funkcjonalnie z programem mieszkaniowym.
- W obrębie granic osiedla "Warchoły IV", poza istniejącymi 26 zabudowanymi działkami, wydzielono na wolnych terenach dodatkowo 44 parcele. Globalnie uzyskano średnio dla osiedla powierzchnię 1-nej działki na poziomie 10 arów. Powierzchnia ta pozwala na uzyskanie w ramach jej zagospodarowania odpowiedniego zaplecza zielonego, ogrodowego, co wpłynie korzystnie na stan powietrza atmosferycznego.
- Przebiegający gazociąg wysokoprężny ϕ 300 pozwolił na doprowadzenie gazu do istniejącej zabudowy oraz stwarza możliwość dalszej gazyfikacji pozostałych terenów objętych planem miejscowym osiedla. Posiadać to będzie istotne znaczenie dla ograniczenia emisji spalin, ale jedynie w przypadku systematycznego przechodzenia na wykorzystanie paliwa gazowego, względnie olejowego w miejsce powszechnie stosowanego opału stałego, jak węgiel, koks, drewno, odpady.

3.3. Wpływ hałasu, wibracji, promieniowania elektromagnetycznego

- teren projektowanego osiedla leży w części południowo-wschodniej obszaru miasta, w rejonie wolnym od obiektów uciążliwych dla otoczenia.
Celem ochrony osiedla przed hałasem i wibracją od ruchu kołowego na drodze międzyregionalnej Lublin - Rzeszów, projektowanej docelowo jako ekspresowej o dwóch pasmach ruchu, wydzielono wzdłuż tej drogi strefę o szerokości 20.0 m. do zagospodarowania zielenią izolacyjną ograniczającą, względnie eliminującą zasięg uciążliwości od ruchu kołowego. Ponadto nie bez wpływu na ograniczenie uciążliwości pozostanie wyznaczona odległość linii zabudowy 40.0 m od krawędzi 1-szej jezdni.
- Dla projektowanych dróg lokalnych wyznaczono optymalne odległości linii zabudowy od krawędzi jezdni, które pozwolą uniknąć, względnie zminimalizować uciążliwości wynikające ze wzrostu hałasu i wibracji od ruchu.

- Dla uniknięcia wzrostu natężenia ruchu ciężkich samochodów dostawczych, mogących spowodować powiększenie poziomu hałasu i wibracji, wykluczono możliwość lokalizacji obiektów powodujących potrzebę użycia takich pojazdów.
- Usytuowanie stacji trafo istniejącej poza granicami osiedla oraz rozmieszczenie w osiedlu linii energetycznych kablowych i napowietrznych wyłącznie niskiego napięcia, zapewniają możliwości uniknięcia negatywnego wpływu elektromagnetycznego promieniowania na człowieka i zwierzęta.

3.4. Wpływ na powierzchnię ziemi /glebę/

Z uwagi na bardzo niską wartość bonitacyjną gleb, przeznaczenie pod zabudowę wolnych terenów w granicach opracowania osiedla należy uznać za uzasadnione.

Występują tu grunty kl.V i VI i w części nieużytkowane rolniczo.

3.5. Wpływ na wody powierzchniowe i podziemne.

Dla uniknięcia negatywnego wpływu na stosunki wodne od istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej z ewentualną nieuciążliwą funkcją usługową, wymagana będzie konsekwentna kontrola w zakresie szczelności wykonywanych, okresowo-opróżnianych zbiorników na ścieki sanitarne. Wymóg taki winien obowiązywać do czasu zrealizowania kanalizacji wg. opracowanej dokumentacji technicznej, uwzględniającej zastosowanie przepompowni ścieków na kierunku do miejskiej oczyszczalni.

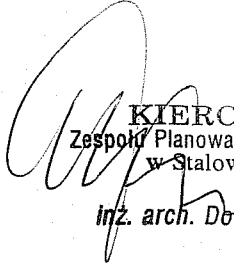
3.6. Wpływ na krajobraz.

Położenie osiedla w obszarze miasta jest w dzielnicy peryferyjnej w stosunku do jego centrum i pozbawione jest obiektów o dominującym wyrazie. Uatrakcyjnienie jego wyrazu zewnętrznego winno być uzyskane poprzez dobór projektów o skonkretyzowanej formie architektonicznej, z równoczesną preferencją jej zastosowania w dobranych zespołach zawodowych.

Wzbogacenie krajobrazu nastąpić może również przez odpowiednie zagospodarowanie zielenią na poszczególnych działkach, na co pozwolą zaproponowane w planie do podziału geodezyjnego ich powierzchnie.

4. Wnioski końcowe.

Zestawione w prognozie rozwiązania eliminują, względnie ograniczają negatywne wpływy na środowisko, które mogą wynikać z realizacji ustaleń zawartych w planie miejscowym projektowanego osiedla "Warchoły IV", pod warunkiem zachowania wymagań określonych w tych ustaleniach oraz przepisów szczególnych dotyczących realizacji osiedla, w tym również uzbrojenia technicznego.


KIEROWNIK
Zespołu Planowania Miejscowego
w Stalowej Woli

inż. arch. Dominik Zeman