

Projekt

z dnia 19 marca 2013 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SANDOMIERZA**

z dnia 11 marca 2013 r.

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu osiedla "SALVE REGINA" wraz z terenami przyległymi na obszarze miasta Sandomierz.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami)¹⁾ oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2012 poz. 647 ze zm. z 2013r. poz. 21) oraz zgodnie z uchwałą Nr XLVII/411/2010 Rady Miasta Sandomierza z dnia 30 marca 2010r. o przystąpieniu do sporządzenia planu, Rada Miasta Sandomierza uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.
Przepisy wprowadzające**

§ 1.

1. Po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Sandomierz – II etap, uchwalonego uchwałą Nr XL/344/2009 Rady Miasta w Sandomierzu z dnia 28 października 2009r. – uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Salve Regina” wraz z terenami przyległymi na obszarze miasta Sandomierz – zwany dalej „planem”.

2. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sandomierz obszar objęty planem przeznaczony jest pod następujące funkcje: Zabudowy jednorodzinnej z możliwością lokowania usług; usług szkolnictwa do zachowania, rozbudowy i przebudowy; usług sportu, rekreacji i turystyki; usług komercyjnych; terenów zieleni urządzonej, w tym sadów.

3. Granice terenu objętego planem wyznacza rysunek planu stanowiący załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Plan składa się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz z załączników stanowiących integralną część uchwały:

- 1) Zał. Nr 1 – Rysunek planu – plansza podstawowa w skali 1:1000 wykonana na kopii urzędowej mapy zarejestrowanej w zasobach Starosty Sandomierskiego.
- 2) Zał. Nr 2 – Rysunek planu – plansza uzbrojenia w skali 1:2000 wykonana na kopii urzędowej mapy zarejestrowanej w zasobach Starosty Sandomierskiego.
- 3) Zał. Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - zbiór.
- 4) Zał. Nr 4 – Załącznik w sprawie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

¹⁾ Zmiany w tekście jednolitym opublikowane zostały w: 2002r. Dz. U. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008r., Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010r., Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012r. poz. 567)

5. „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” stanowią materiały planistyczne nie będące przedmiotem niniejszej uchwały.

6. W granicach objętych niniejszym planem tracą moc wszystkie jednostkowe plany miejscowe, sporządzane w świetle ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2.

Cel planu Celem planu jest regulacja urbanistyczna bardzo trudnego terenu pod względem rzeźby i skomplikowanych uwarunkowań geotechnicznych. Z jednej strony bardzo atrakcyjny teren z panoramą na dolinę Wisły, korzystny mikroklimat, odsunięcie od ruchu miejskiego, urodzajna gleba, piękne sady – z drugiej strony trudna dostępność komunikacyjna, ograniczenia ze względu na duże spadki terenu, oraz możliwość zaistnienia procesów geodynamicznych (ruchów masowych) historyczny podział własności bez ogólnodostępnych dojazdów, istniejące dojazdy o niewystarczających parametrach technicznych, brak uzbrojenia, trasa magistrali gazu wysokoprężnego wyłączająca z zabudowy pas terenu ~ 40m – stanowią dodatkowe uwarunkowania utrudniające zagospodarowanie. Plan porządkuje istniejącą zabudowę poprzez wprowadzenie dróg dojazdowych w obszarach przeznaczonych do zabudowy. Plan narzuca warunki zapewniające poprawę kompozycji sylwety wzgórz, szczególnie w obszarze ochrony ekspozycji. Ze względu na duże deniwelacje terenu oraz wysokie klasy bonitacyjne gruntów rolnych – plan wprowadza znaczne ograniczenia w ramach poszczególnych działek, wyznaczając partie terenu niebudowlanego, sadów i ogrodów, na których wprowadza się zakaz zabudowy, z dopuszczeniem jedynie domków letniskowych na dużych działkach, tak by ograniczyć obszary wyłączane z produkcji rolnej, równocześnie utrzymać ekstensywny charakter zabudowy w zieleni, mając na uwadze stabilizującą podłoże rolę sadów oraz uwarunkowania kompozycyjne. Plan ma na celu między innymi bardzo oszczędny sposób uzbrojenia terenu unikający naruszenia stateczności zboczy, szczególnie poprzez zmianę stosunków wodnych i naruszenia wykopami struktury zboczy lessowych.

§ 3.

Ilekrót w niniejszej uchwale jest mowa :

- 1) o planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Sandomierza, wraz z rysunkiem planu – stanowiącym załączniki do niniejszej uchwały,
- 2) o rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do planu - plansza podstawowa w skali 1:1000, i załącznikiem Nr 2 do planu – plansza uzbrojenia w skali 1:2000 , wykonane na kopii urzędowej mapy zarejestrowanej w zasobach Starosty Sandomierskiego
- 3) o przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) o przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć taki rodzaj funkcji, który może być realizowany jako funkcja uzupełniająca do podstawowej funkcji terenu określonej w ustaleniach szczegółowych, pod warunkiem zachowania formy i skali zabudowy właściwej dla funkcji podstawowej, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych
- 5) o terenie – należy przez to rozumieć teren zawarty w granicach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nazwany symbolem cyfrowo – literowym,
- 6) o służebności gruntowej – należy przez to rozumieć dostępność gruntową do przejazdu, przechodu, oraz uzbrojenia technicznego potwierdzoną wpisem do księgi wieczystej,
- 7) o wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć definicję zawartą w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – oznaczającą stosunek łącznej powierzchni zabudowy do powierzchni działki,
- 8) o usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi charakterystyczne dla ośrodka w skali osiedla służące zaspokajaniu potrzeb codziennych w zakresie handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych, usług zdrowia, oświaty, kultury, administracji, łączności, nie wymienione w przepisach odrębnych jako mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko oraz innych usług produkcyjnych; baz, magazynów hurtowych, usług samochodowych, stolarskich, ślusarskich, rzeźni, przetwórni, składowisk surowców wtórnych, dyskotek,

- 9) o powierzchni sprzedaży – należy przez to rozumieć powierzchnię określoną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wersji obowiązującej w dniu uchwalenia planu.
- 10) o usługach komercyjnych, należy przez to rozumieć usługi miastotwórcze, realizowane ze środków niepublicznych o funkcjach określonych w ustaleniach szczegółowych planu.
- 11) powierzchni „netto” zgodnie z obowiązującą normą.

§ 4.

1. Na rysunku planu wyznacza się liniami rozgraniczającymi następujące tereny oznaczone symbolem cyfrowo – literowym:

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do zachowania, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i uzupełnienia poprzez budowę nowych budynków z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – **MNi**,
- 2) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni z dopuszczeniem funkcji pensjonatowej na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – **MN**,
- 3) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni, z dopuszczeniem funkcji pensjonatowej, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – w granicach terenów objętych scaleniami i podziałem – **MNS**,
- 4) tereny usług komercyjnych z zakresu: turystyki, handlu detalicznego, gastronomii i rekreacji – **UCt,h,g,r,ks,m**,
- 5) tereny usług ogólnomiejskich z zakresu: nauki, kultury, administracji i turystyki – **UOt**,
- 6) tereny usług ogólnomiejskich z zakresu nauki, kultury, administracji i turystyki, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – **UOt,m**,
- 7) tereny usług komercyjnych komunikacji: stacji paliw, handlu detalicznego, gastronomii, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – **UCks,h,g,m**,
- 8) tereny usług komercyjnych handlu detalicznego i rzemiosła usługowego, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej – **UCh,rz,m**,
- 9) tereny usług komercyjnych handlu detalicznego – **UCh**
- 10) tereny upraw sadowniczych i ogrodniczych, z dopuszczeniem lokalizacji domków letniskowych o powierzchni zabudowy do 30 m² oraz dojść i dojazdów niepublicznych – **RP**,
- 11) tereny poszerzenia pasa drogowego ul. Krakowskiej – **KG**,
- 12) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**,
- 13) tereny dróg publicznych dojazdowych klasy D – **KDD**,
- 14) tereny publicznych ciągów pieszych, z dopuszczeniem dojazdów i ruchu awaryjnego – **CPD**,
- 15) tereny publicznych ciągów pieszych – **CP**,
- 16) tereny stacji transformatorowych – **EE** – lokalizacje obligatoryjne i orientacyjne,
- 17) teren stacji redukcyjnej gazu – **RG** – istniejący.

2. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia obowiązujące :

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) istniejąca zabudowa mieszkaniowa przeznaczona do zachowania, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub wymiany starej na nową, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 4) istniejąca zabudowa gospodarcza do zachowania, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub wymiany na nową, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 5) części terenów usług komercyjnych możliwe do zabudowy kubaturowej – oznaczające również nieprzekraczalne linie zabudowy,

- 6) dopuszczalne docelowe dojazdy służebne,
- 7) kierunki obsługi komunikacyjnej,
- 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej „B”,
- 9) granice strefy ochrony ekspozycji „E”,
- 10) granice strefy ochrony krajobrazu i powiązań widokowych „K”,
- 11) miejsca nasadzeń kulisowej zieleni izolacyjnej,
- 12) odległość sanitarna 50m (dla terenów uzbrojonych w wodociąg), wyznaczająca teren, dla którego obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usług związanych z obrotem art. spożywczymi,
- 13) granice terenów wymagających scalenia i podziału w trybie przepisów odrębnych,
- 14) linia 50 m. od stopy wału przeciwpowodziowego – pas ochronny wału,
- 15) skrzyżowanie z drogą krajową 79 o pełnych relacjach ruchu,
- 16) obszar zagrożony zalaniem w wypadku awarii wału przeciwpowodziowego.

3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne przybliżone:

- 1) orientacyjny, przybliżony zarys rzutu budynku z obowiązującym układem ustawienia kalenicy (ze względów kompozycyjnych)
 - dachy symetryczne dwuspadowe w tym z naczółkami,
 - dachy symetryczne czterospadowe,
- 2) przybliżone granice stanowisk archeologicznych,
- 3) projektowane i istniejące sieci uzbrojenia technicznego,
- 4) proponowane granice podziałów,
- 5) miejsca lokalizacji elementów rzeźbiarskich, kapliczek, figurek, rzeźb jako wyróżników miejsca,
- 6) urządzenie pasów drogowych.

4. Odległość zabudowy od dróg publicznych określa §13 ust.6 (nieprzekraczalna linia zabudowy).

5. Zmiana przepisów odrębnych związanych z treścią ustaleń planu miejscowego nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do zmienionego stanu prawnego bez zmiany ich istoty.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne planu.

§ 5.

1. Ustalenia niniejszego działu dotyczą całego obszaru objętego planem.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 wraz z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w dziale III niniejszej uchwały, stanowią podstawę do opracowania projektów budowlanych wszelkich obiektów budowlanych, projektów zagospodarowania działek oraz terenów a także dokonywania podziałów geodezyjnych, również w trybie scalenia i podziału nieruchomości.

Rozdział 1.

– Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego.

§ 6.

Stan środowiska i formy ochrony przyrody:

1. Obszar objęty planem nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ położony jest w granicach administracyjnych miasta (art. 5b Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. - tekst jednolity Dz. U. 2004 nr 121 poz. 1266 z późniejszymi zmianami).

2. Obszar objęty planem znajduje się poza granicami terenów górniczych, stref ochronnych ujęć wody.

3. W obszarze planu brak jest obiektów objętych indywidualną lub obszarową formą ochrony przyrody.
4. W obszarze objętym planem znajdują się tereny narażone na erozję i osuwanie się mas ziemnych oznaczone w rysunku planu jako rejonu możliwych procesów geodynamicznych, które wyłącza się z zabudowy.

§ 7.

W celu ochrony środowiska na obszarze objętym planem ustala się:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane (obligatoryjne), z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej określonych w ustawie o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010r. (Dz. U. z 2010r. nr 106 poz. 675) na terenach określonych w planie symbolem - **1UCh**.
2. Na terenach usług komercyjnych - **UC h, rz, m, UC ks, h, g, m** dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010r. (Dz.U. z 2010r. nr 106 poz. 675).
3. Zakaz lokalizacji indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków ze względu na lokalne uwarunkowania gruntowe, (dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników ścieków o poj. do 10m³ związanych z budynkami jednorodzinnymi).
4. Dla obiektów usługowych wprowadza się obowiązek odprowadzenia ścieków socjalno-bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej.
5. Obowiązek odprowadzenia ścieków deszczowych do kanalizacji deszczowej z terenów narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi – po uprzednim oczyszczeniu w systemie indywidualnym lub zbiorczym; w projekcie budowlanym należy dążyć do zapewnienia retencjonowania i maksymalnej infiltracji do gruntu wód deszczowych,
6. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego z wyłączeniem lokalnych kotłowni na paliwo uznane za ekologiczne,
7. Na terenach - **MNi, MN** oraz **MNs** dopuszcza się lokalizację usług „nieuciążliwych” czyli przedsięwzięć nie wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, które nie są wymieniane w przepisach odrębnych w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem: usług produkcyjnych, baz, magazynów hurtowych, usług samochodowych, stolarskich i ślusarskich, rzeźni, przetwórni, składowisk surowców wtórnych, dyskotek,
8. W zakresie ochrony warunków aerosanitarnych miasta - obowiązek ochrony obszaru przed nadmiernym zainwestowaniem - plan dopuszcza wprowadzenie zabudowy ekstensywnej z obowiązkiem utrzymania terenów biologicznie czynnych w stosunku do terenów inwestycji w granicach nie mniej niż 50% dla zabudowy mieszkaniowej i 25% dla zabudowy usługowej i produkcyjnej. Definicję terenu biologicznie czynnego należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w dniu uchwalenia planu, zaś pow. terenu inwestycji w granicach terenu dopuszczonego do zabudowy na rysunku planu w ramach działki gruntu z wyłączeniem części działki gruntu położonej na terenach oznaczonych symbolem – RPS,
9. W zakresie klimatu akustycznego - obowiązek przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu na poszczególnych obszarach - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MNi, MN, MNs** oraz **1UOT i 1UOT,m** zakwalifikowano do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług komercyjnych **1 Uch,rz,m i 2 Uch,rz,m , 1UCt,h,g,r,ks,m , 1UCh i 1UCks,h,g,m** zakwalifikowano do terenów mieszkaniowo – usługowych przyjmując dopuszczalny poziom hałasu od dróg publicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
10. W projekcie budowlanym należy przedstawić zasady gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne oraz obowiązujące prawo miejscowe w zakresie gospodarki odpadami,
11. Ochronę krajobrazu kulturowego zapewnia wykonanie ustaleń niniejszego planu w zakresie zachowania linii zabudowy oraz gabarytów obiektów nowowznoszonych,
12. Zakaz zmiany ukształtowania istniejącego terenu poza oczywistymi makroniwelacjami w obrębie przyziemia budynków projektowanych oraz dróg,

13. Zakaz utwardzania dróg i placów oraz podjazdów i parkingów wewnętrznych nawierzchnią pyłącą np. tłuczeń, żužel. Wskazuje się na materiały naturalne: kamień, drewno, beton, klinkier.

§ 8.

1. Warunkiem realizacji inwestycji na obszarach projektowanej zabudowy kubaturowej oraz dróg i infrastruktury technicznej ze względu na trudne warunki gruntowe jest:

- 1) wyprzedzające, dokładne rozpoznanie warunków geologicznych i hydrogeologicznych oraz możliwości ich zmian pod wpływem czynników zewnętrznych,
- 2) dokładne wyznaczenie fizyczno mechanicznych parametrów gruntu,
- 3) zastosowanie odpowiednich metod obliczeniowych stateczności zboczy i skarp,
- 4) zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń, w tym w szczególności odprowadzenia wód powierzchniowych i szczelności kanalizacji,
- 5) analizowanie lokalizacji obiektów liniowych przecinających drogi naturalnego spływu wód powierzchniowych i płytkiego krążenia.

2. Prace budowlane w zakresie prac ziemnych i fundamentowanie obiektów należy prowadzić przy zachowaniu następujących zasad:

- 1) szybkie zamykanie wykopów budowlanych by nie dopuścić do upłynniania gruntów w dnie wykopów,
- 2) nie naruszania zasklepiających zsuwów mas ziemnych, nie podcinania skarp z narażeniem utraty stabilności zboczy, analizowanie lokalizacji obiektów liniowych przecinających drogi naturalnego spływu wód powierzchniowych i płytkiego krążenia.

3. Dopuszcza się zmianę usytuowania obiektu w stosunku do określonego w rys. planu usytuowania orientacyjnego, w granicach terenu przeznaczonego do zabudowy w ramach działki budowlanej, jeśli wynika to z oczywistych uwarunkowań geotechnicznych stwierdzonych w badaniach szczegółowych.

Rozdział 2.

– Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 9.

1. Teren objęty planem w całości podlega ochronie konserwatorskiej, jako część zespołu urbanistyczno – architektonicznego i krajobrazowego Sandomierza wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Tarnobrzegu z dnia 10.04.1984 r. Wszelka działalność inwestycyjna, także podziały działek wymagają uzgodnienia z Wojewódzką Służbą Ochrony Zabytków, a prace budowlane muszą być wykonywane pod nadzorem archeologicznym. Wyznacza się w rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej – „B”, granica strefy ochrony ekspozycji - „E” oraz granice strefy ochrony krajobrazu i powiązań widokowych.

2. W granicach strefy ochrony ekspozycji „E” wprowadza się ograniczenie wysokości zabudowy jednorodzinnej do max dwóch kondygnacji, z tym że drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe. Budowa obiektów usługowych wymaga starannej analizy sylwety i formy w związku z ekspozycją panoramy zabytkowych zespołów starego miasta. Obowiązuje zakaz wprowadzania wysokiej zieleni szpalerowej.

3. W granicach strefy ochrony krajobrazu – „K” wszelkie przekształcenia krajobrazowe muszą być podporządkowane ochronie unikalnych wartości zabytkowych i krajobrazowych Sandomierza i uzgodnione z Wojewódzką Służbą Ochrony Zabytków.

4. Wyznacza się na rys. planu przybliżone granice stanowisk archeologicznych, ich rzeczywisty zasięg należy wyznaczyć w trybie badań weryfikacyjnych. Działalność inwestycyjna na terenie stanowisk archeologicznych do czasu wyznaczenia ich ścisłego zasięgu (w pasie do 50 m) musi być poprzedzona wyprzedzającymi badaniami o charakterze ratowniczo weryfikującym. Prace ziemne na pozostałym terenie muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym.

5. W obszarze objętym planem nie występują obiekty budowlane objęte ochroną konserwatorską w rozumieniu przepisów odrębnych.

6. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

Rozdział 3. **– Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania** **przestrzeni publicznej.**

§ 10.

1. W granicach obszaru objętego planem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Sandomierza nie określa obszarów przestrzeni publicznej.

2. W planie wyznacza się tereny komunikacji oraz zieleni urządzonej powiązane z funkcjami usług ogólnomiejskich, które pełnią z założenia rolę przestrzeni publicznej, rozumianej jako obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych.

3. Na terenach usług komercyjnych wprowadza się obowiązek wyposażenia terenu w elementy małej architektury w tym reklamy, szyldy o współczesnej stylistyce, kształtowanie pieszej dostępności terenu ze szczególną dbałością o osoby niepełnosprawne oraz segregację komunikacji pieszej i kołowej.

4. Wprowadza się zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam i tablic wielkoformatowych.

Rozdział 4. **– Szczegółowe warunki podziału i scalenia nieruchomości.**

§ 11.

1. Generalne podziały obszaru na poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza rysunek planu. W skład powierzchni działek wlicza się powierzchnię przyległych terenów upraw sadowniczych **RP**s w ramach jednej działki gruntu.

2. Nie stanowią granic podziału linie rozgraniczające tereny **MNi**, **MN** i **MNs** od terenów **RP**s w ramach jednej działki gruntu, jeśli wielkość działki pod zabudowę jest mniejsza od 800m², a pozostała część działki gruntu w granicach terenu **RP**s jest mniejsza od 3000m²,

3. Propozycje podziału wskazane w rys. planu mogą ulec zmianie w sposób nie naruszający generalnej kompozycji układu, przybliżonej wielkości działek i zapewniający dostęp do dróg publicznych. Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się na 800m²,

4. Za zapewnienie dostępu do dróg publicznych uznaje się dostęp przez część działki oznaczonej w planie symbolem **RP**s – zaznaczony w rys. planu, która ma dostęp bezpośredni do drogi publicznej.

5. Na terenach zabudowy jednorodzinnej **MNi**, **MN** oraz **MNs** obowiązuje prawo budowy w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m, ale nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiadem dla sytuacji oznaczonych graficznie na rysunku planu lub:

- 1) budynku mieszkalnego – jeśli budynek mieszkalny sąsiada znajduje się w granicy działki i spełnia warunki określone w prawie budowlanym dla zabudowy w granicy lub szerokość działki uniemożliwia realizację budynku o szerokości 7 m
- 2) budynku gospodarczego i garażu – jeśli budynek gospodarczy sąsiada znajduje się w granicy działki i spełnia warunki określone w prawie budowlanym dla zabudowy w granicy lub szerokość działki uniemożliwia budowę budynku o szerokości 4 m. Przepisy Prawa budowlanego stosuje się odpowiednio jako nadrzędne.

6. Zasady scalania i podziału w trybie przepisów odrębnych na terenach o symbolu **MNs** określa rysunek planu z zachowaniem minimalnej szerokości działki 18m oraz minimalnej wielkości działki 800m². Układ linii podziału zbliżony do prostopadłego w stosunku do dróg wewnętrznych (80° do 100°).

Rozdział 5. **– Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy** **oraz zagospodarowania terenu**

§ 12.

1. O ile ustalenia szczegółowe nie określają innego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy zgodnie z definicją zawartą w §3 pkt 7 określa się:

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, **MNs** oraz **MNi** do 0,5,
- 2) dla terenów usług komercyjnych do 0,5,

2. Nie określa się minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy. Minimalną powierzchnię zabudowy dla terenów usług komercyjnych określono w ustaleniach szczegółowych.

3. Intensywność zabudowy dla terenów **MNi** oraz **MN** i **MNs** należy obliczać bez doliczania powierzchni części działki gruntu położonej na terenie **RP**s .

4. Wysokość budynku określoną w ustaleniach szczegółowych, należy przyjmować do gzymsu lub górnej krawędzi attyki, mierząc od średniego poziomu projektowanego terenu od strony głównego wejścia do budynku, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 6.

- Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

§ 13.

1. Wyznacza się tereny publicznych dróg lokalnych:

- 1) **1KDD** – istniejąca ulica Kręta, klasy D, przewidziana do przebudowy na parametry ulicy dojazdowej. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających ulicy na 12m, zgodnie z rysunkiem planu. Jezdnia o szerokości 5m. Chodnik dla pieszych i ścieżka rowerowa o minimalnej szerokości 2,5m łącznie, po jednej stronie. Skrzyżowanie z ul. Krakowską o pełnych relacjach ruchu. Ulica zakończona normatywnym placem do zawracania z wyznaczonym miejscem na lokalizację elementu rzeźbiarskiego lub kapliczki, stanowiących wyróżnik miejsca,
- 2) **2KDD** i **3KDD** – projektowane odcinki publicznej drogi dojazdowej klasy D – wloty do ulic miejskich Salve Regina oraz Henryka Sandomierskiego zapewniające możliwość włączenia projektowanej drogi wewnętrznej 3KDW wydzielonej w ramach scalenia i podziału terenu 3 **MNs**. Szerokość w liniach rozgraniczających 10m, z poszerzeniem na włączenie zgodnie z rys. planu,
- 3) **4KDD**, **5KDD** – ulice dojazdowe nieprzelotowe, zakończone placem nawrotowym z miejscem na lokalizację elementu rzeźbiarskiego, wyróżnika miejsca. Ulica **4KDD** w części po śladzie istniejącej ul. Podgórze. Ulica **5KD** po śladzie istniejącej wyodrębnionej drogi wewnętrznej. Szerokość w liniach regulacyjnych 12m. Jezdnia o szerokości 5m. Chodnik jednostronny szerokości min. 2,5 m w tym ciąg rowerowy,
- 4) **6KDD** – fragment istniejącej ulicy Leszka Czarnego do adaptacji bez zmian. Szerokość w liniach rozgraniczających 6÷7m.

2. Wyznacza się pas poszerzenia drogi wojewódzkiej Nr 79 – ul. Krakowska o szerokości 10m – **1KG**. Podstawową funkcją jest rozbudowa drogi o kategorii **G** , polegająca na budowie pasa ruchu powolnego do obsługi obszarów przyległych oraz wprowadzenie ścieżki rowerowej. Wyznacza się 4 skrzyżowania z ul. Krakowskiej o pełnych relacjach ruchu – z ul. Salve Regina (poza obszarem planu), ze skrzyżowaniem z drogą **1KDD** (ul. Kręta), **7CPD** oraz zjazdem na stację paliw. Pozostałe zjazdy w relacjach prawoskrętnych.

Dopuszcza się inną organizację drogi z zachowaniem skrzyżowań i zjazdów.

3. Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszych z dopuszczeniem dojazdów i ruchu awaryjnego:

- 1) **1CPD** – ciąg pieszojezdny, modernizacja części ul. Księcia Sandomierskiego – szerokość w liniach rozgraniczających min. 6m, z poszerzeniami i mijankami zgodnie z rysunkiem planu, jezdnia jednopasmowa o szerokości 3,5m zakończona placem nawrotowym. Chodnik dla pieszych jednostronny o min. szerokości 1,5m. W granicach pasa drogowego na zakończeniu ciągu – punkt widokowy z elementami małej architektury – rzeźba, kapliczka, ławka kamienna,
- 2) **2CPD** – ciąg pieszojezdny o szer.5m z wykorzystaniem istniejących dojazdów niepublicznych. Jezdnia jednopasmowa o szerokości 3,5m,

- 3) **3CPD** – ciąg pieszojezdny – przebudowa i rozbudowa części istniejącej ulicy Księcia Sandomierskiego. Szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6m, poszerzenia i zatoki wg. rys. planu. Jezdnia jednopasmowa o szerokości 3,5m. Chodnik jednostronny o szerokości 1,5m,
- 4) **4CPD** – ciąg pieszojezdny o szer. 5m, jezdnia jednopasmowa o szer. 3,5m,
- 5) **5CPD** – przebudowa w części istniejącej ul. Podgórze. Szerokość w liniach rozgraniczających 5m. Jezdnia jednopasmowa o szerokości 3,5m. Chodnik jednostronny szerokości 1,5m,
- 6) **6CPD** – projektowany ciąg pieszojezdny szerokość w liniach rozgraniczających 5m. Jezdnia jednopasmowa o szerokości 3,5m. Chodnik jednostronny szerokości 1,5m,
- 7) **7CPD** – projektowany ciąg pieszojezdny, nieprzelotowo zakończony placem manewrowym obsługujący zabudowę u podnóża skarpy wykorzystujący istniejący zjazd publiczny z ul. Krakowskiej oraz istniejącą drogę wewnętrzną. Skrzyżowanie z ul. Krakowską o pełnych relacjach ruchu. Szerokość w liniach rozgraniczających 7m. Szerokość jezdni 3,5 m, chodnik 1,5 m,
- 8) **8CPD** – modernizacja w części istniejącej ul. Podgórze do połączenia z ulicą **4KDD** . Szerokość w liniach regulacyjnych 6m. Jezdnia jednopasmowa o szerokości 3,5m. Chodnik jednostronny szerokości 1,5m,
- 9) **9CPD** – przebudowa odcinka ul. Krętej. Szerokość w liniach rozgraniczających 6m. Jezdnia jednopasmowa o szerokości 3,5m. Chodnik jednostronny szerokości 1,5m. Wskazany jeden kierunek ruchu kołowego od ul. Salve Regina do ul. Krętej,
- 10) **10CPD** – projektowany ciąg pieszojezdny, szerokość w liniach regulacyjnych – 5m. Jezdnia jednopasmowa o szer. 3,5m,
- 11) **11CPD** - projektowany ciąg pieszojezdny, szerokość w liniach rozgraniczających – 5m. Jezdnia jednopasmowa o szer.3,5m.

4. Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszych **1CP** , **2CP** , **3CP** , **4CP** , **5CP** , **6CP** ; ciągi **1CP** , **3CP** , **4CP** , **6CP** , – ciągi piesze o szerokości minimum 4m. Pas nawierzchni utwardzonej 2,5m, materiał naturalny kamień, drewno. Ciąg pieszy **5CP** istniejący o szer. 4,5m w liniach rozgraniczających, o nawierzchni utwardzonej szer. 3m, dopuszczony dojazd do dz. Nr 558/14, ciąg pieszy **2CP** – ciąg pieszo-rowerowy w zieleni, nawierzchnia naturalna, bez regulacji.

5. Pasy ulic miejskich, publicznych ciągów pieszojezdnych i pieszych służą do umieszczenia sieci uzbrojenia komunalnego i energetycznego. Projekty budowy oraz przebudowy dróg muszą uwzględniać możliwości prowadzenia podstawowych sieci uzbrojenia:

- 1) kanalizacji deszczowej,
- 2) kanalizacji sanitarnej,
- 3) wody,
- 4) gazu średnio i niskoprężnego,
- 5) kabli energetycznych średniego i niskiego napięcia,
- 6) kabli telekomunikacyjnych. Powyższe uzbrojenie powinno być lokalizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z uwzględnieniem trudnych warunków geotechnicznych.

6. O ile ustalenia szczegółowe nie określają inaczej, minimalne odległości zabudowy mierzone od krawędzi jezdni określa się następująco:

- 1) od ul. Krakowskiej.
 - dla obiektów usługowych minimum 40m (minimum 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego) zgodnie z rysunkiem planu – przy zastosowaniu pasa izolacyjnego z zielenią.
 - dla istniejących siedlisk od strony ul. Krakowskiej – 20m,
- 2) od ulic dojazdowych oraz dróg wewnętrznych w obszarach zabudowy już istniejącej **MNi** – 6m, w obszarach zabudowy projektowanej **MN** – 8m,
- 3) Od ciągów pieszojezdnych publicznych – 4m,

4) Dla zabudowy istniejącej zbliżonej do dróg publicznych na odległość mniejszą niż określona w pkt. 1,2,3 – rozbudowa nie może przekroczyć istniejącej linii zabudowy. Dopuszcza się indywidualne odstępstwo w tym zakresie zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przyjmować zgodnie z analizą przeprowadzoną w oparciu o aktualnie zalecane w literaturze fachowej wytyczne i wskaźniki oraz zewnętrzne warunki komunikacyjne, z tym że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz MNi należy przyjmować minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie na terenie działki w tym w garażu, dla obiektów usługowych 1 m-ce na 20m² pow. użytkowej.

8. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych dla terenów oznaczonych symbolem **MNs** wydzielonych w ramach scalenia i podziału nieruchomości w granicy terenów **1MNs**, **2MNs**, **3MNs**. Szerokość w liniach rozgraniczających odpowiednio: **1KDW** – 6m, **2KDW** – 10m, **3KDW** – 10m.

9. Wyznacza się istniejącą drogę wewnętrzną **4KDW** o szerokości 5m do obsługi części obszaru 8MNi.

10. Wyznacza się istniejącą drogę wewnętrzną **5KDW** do obsługi obszaru 1UOt.

§ 14.

1. Ustala się przebieg głównych projektowanych ciągów infrastruktury technicznej o przybliżonym położeniu, oznaczonych na rysunku planu Nr 2.

2. Nie uznaje się za sprzeczną z planem realizację infrastruktury technicznej nie oznaczonej na rysunku planu w pasach istniejących i projektowanych dróg publicznych, ciągów pieszych i pieszodojezdnych oraz w uzasadnionych przypadkach na terenach prywatnych, o ile nie narusza to generalnych zasad uzbrojenia przyjętego w planie i nie jest sprzeczne z realizacją funkcji terenu.

3. Rozprowadzenie sieci wodociągowej z istniejącego wodociągu miejskiego należy wykonać głównie w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic, ciągów pieszodojezdnych i ciągów pieszych z wykonaniem zamkniętych pierścieni, na warunkach określonych przez zarząd sieci.

4. Kanalizację sanitarną należy rozwiązać generalnie jako grawitacyjną w oparciu o projektowany kolektor miejski „F”. Południową część obszaru poniżej kolektora „F” należy skanalizować grawitacyjnie do przepompowni ścieków „P” dalej rurociągiem tłocznym do kolektora głównego.

5. Kanalizację deszczową należy rozwiązać w oparciu o projektowane kolektory prowadzone w osi projektowanych ulic dojazdowych.

6. Kolektory sanitarne i deszczowe wykonać jako szczelne w sposób uniemożliwiający niszczenie struktury gruntów i obniżenie poziomu wód gruntowych z uwzględnieniem zapisów § 8 ustęp 1 i 2.

7. Wyznacza się obszary stacji transformatorowych **1EE**, **2EE**, **3EE**, **4EE**.

1) docelowy bilans potrzeb energetycznych należy oprzeć na maksymalnych wskaźnikach intensywności zabudowy wynikających z ustaleń planu, przy założeniu budowy sieci kablowej NN o przekroju nie większym niż 120÷150mm²,

2) zasilanie stacji transformatorowych należy projektować kablami SN w pasach drogowych i ciągach przestrzeni publicznych,

3) wyznacza się pasy terenu 7,5m od istniejących linii 15kV po obu jej stronach, w których nie powinna być realizowana zabudowa przeznaczona na stały pobyt ludzi do czasu ewentualnej przebudowy tych sieci w formie sieci kablowych lokowanych w pasach drogowych. Lokalizacja obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi musi spełniać warunki określone w przepisach odrębnych i normach,

4) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń pkt 3, pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych wartości natężeń pola elektroenergetycznego określonych w przepisach odrębnych oraz za zgodą właściwego zarządu sieci,

8. Wyznacza się pas terenu o szerokości łącznej ~ 40m – po 15m od każdego z istniejących rurociągów wysokoprężnych DN350 oraz od stacji redukcyjnej gazu – stanowiący strefę kontrolowaną z zakazem zabudowy.

9. Skrzyżowanie infrastruktury oraz dróg z siecią gazową wymaga spełnienia aktualnych przepisów odrębnych w zakresie zabezpieczeń, które określi zarządca sieci.

10. Wyznacza się obszar stacji redukcyjnej gazu **1RG** (istniejącej).
11. Rozprowadzenie sieci gazowej należy realizować w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic i ciągów pieszych na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
12. Wyznacza się trasę projektowanego gazociągu wysokich ciśnień DN500MM z kablem światłowodowym relacji Sandomierz – Ostrowiec Świętokrzyski w mieszczącej się strefie kontrolowanej istniejącego gazociągu DN 350.
13. Obszar objęty planem jest pokryty zasięgiem oddziaływania syren alarmowych.

Rozdział 7.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 15.

1. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:
 - 1) do czasu realizacji nowej zabudowy określonej w planie dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania,
 - 2) istniejąca zabudowa przeznaczona do trwałej adaptacji może być rozbudowywana, nadbudowywana i przebudowywana z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów i w przepisach odrębnych,
 - 3) dla zabudowy istniejącej rozbudowywanej i uzupełnianej - dopuszcza się inny niż w ustaleniach szczegółowych sposób kształtowania bryły, jeśli wymagają tego oczywiste względy techniczne i formalne.

§ 16.

Ustala się sposób zagospodarowania terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi;

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi w pasie terenu o szerokości 50m od stopy wału przeciwpowodziowego zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych,
- 2) ze względu na położenie części terenu oznaczonego na rys. planu w potencjalnej strefie zalewów o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% oznaczone na rysunku planu - zakazuje się na tym terenie budowy kondygnacji podziemnych , poziom posadowienia parterów zaleca się lokalizować na rzędnej minimum 146,0 m.n.p.m.

§ 17.

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Celem ustaleń planu jest stworzenie zharmonizowanego układu urbanistycznego osiedla realizowanego w długim czasie na indywidualnych działkach przez różnych inwestorów. Przestrzeganie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych planu daje gwarancję uzyskania w miarę jednorodnej kompozycji. Oprócz formy zabudowy, zasady te dotyczą kolorystyki obiektów. Przy projektowaniu indywidualnych obiektów mieszkalnych lub doboru katalogowych domów zasadą powinien być umiar w mnożeniu form zbyt zindywidualizowanych na rzecz harmonii w krajobrazie. Obiekty usługowe przy ulicach głównych oraz budynki mieszkalne, powinny charakteryzować się nowoczesnym, twórczym podejściem do bryły i detalu, przy równoczesnej dbałości o zachowanie harmonii krajobrazu.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe

§ 18.

1. Wyznacza się tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni – **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN.**
2. Dopuszcza się funkcję pensjonatową pod warunkiem zachowania skali zabudowy charakterystycznej dla zabudowy jednorodzinnej określonej w planie na działkach przyległych do dróg dojazdowych **KDD.**
3. Dopuszcza się funkcję usług nieuciążliwych wbudowanych w partery budynków o powierzchni netto nie przekraczającej 100m², na działkach przylegających do dróg dojazdowych **KDD.**

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** dopuszcza się wykorzystanie pomieszczeń mieszkalnych na funkcje usługowe typu gabinety – indywidualnej praktyki lekarskiej, biura, pracownię do pracy cichej.

5. Dla terenów zabudowy **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wprowadza się w rysunku planu orientacyjne usytuowanie obiektów kubaturowych z określeniem przybliżonych proporcji rzutu oraz kierunku ustawienia kalenicy ze względów kompozycyjnych,
- 2) odległość zabudowy od publicznych dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszojezdnych określa się na min. 5m od linii rozgraniczającej pas drogowy,
- 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji, z tym, że drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe, a wysokość linii przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą okapową nie przekroczy 5,0 m od terenu istniejącego w najniższym punkcie posadowienia,
- 4) kąt nachylenia dachu dla terenów **1MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN** ustala się na 30° – 40° , łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć 1/3 długości tej ściany,
- 5) wprowadza się obowiązek wieńczenia okapów gzymsem – miejski charakter zabudowy,
- 6) forma mansard, lukarn i detali architektonicznych powinna nawiązywać do architektury Sandomierza występującej na Starym Mieście,
- 7) kolorystykę elewacji należy utrzymać w jasnych, rozbielonych barwach naturalnych ziemi, piasku, odcieni bieli oraz naturalnych materiałów budowlanych,
- 8) kolor dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej - terakota,
- 9) ogrodzenia lekkie, bez fundamentowania przęseł utrudniających naturalny spływ wody, wysokość do 180 cm (nie dotyczy murów oporowych realizowanych ze względów konstrukcyjnych).

6. Dla terenu o symbolu **2MN** obowiązuje odtworzenie w oparciu o przekazy ikonograficzne budynku na działce nr ew. 547, usytuowanego przy uskoku skarpy, przesłoniętego zielenią, budynek parterowy z dachem dwuspadowym.

7. Intensywność zabudowy należy przyjmować zgodnie z §12 ust.1,2.

8. Na terenach określonych w planie symbolem **MN** dla inwestycji obejmującej teren o pow. min 3 działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu, poprzez linie projektowanych podziałów – dopuszcza się inny niż przewidziano planem sposób kształtowania zabudowy – pod warunkiem wykorzystania terenu zgodnie z obowiązującym przeznaczeniem, zachowania skali i intensywności zabudowy, obowiązującej linii zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych oraz nie pogarszania warunków zabudowy na działkach sąsiednich.

§ 19.

1. Wyznacza się tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni – **1MNs, 2MNs, 3MNs** realizowanej przez poszczególnych inwestorów na wydzielonych działkach w trybie określonym w przepisach odrębnych o scaleniu i podziale.

2. Dopuszcza się funkcję pensjonatową pod warunkiem zachowania skali zabudowy charakterystycznej dla zabudowy jednorodzinnej określonej w ustaleniach planu.

3. Dopuszcza się funkcję usług nieuciążliwych wbudowanych w partery budynków w wielkości nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku.

4. Na terenach zabudowy jednorodzinnej **MNs** nie uznaje się za sprzeczne z planem wykorzystanie pomieszczeń mieszkalnych na funkcje usługowe typu gabinety lekarskie, biura, pracownię do pracy cichej.

5. Dla terenów **MNs** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wprowadza się w rysunku planu orientacyjne usytuowanie obiektów kubaturowych z określeniem przybliżonych proporcji oraz kierunku ustawienia kalenicy ze względów kompozycyjnych,
- 2) odległość zabudowy od publicznych dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszojezdnych określa się na min. 5m od linii rozgraniczającej pas drogowy,

- 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji, z tym, że drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe, a wysokość linii przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą okapową nie przekroczy 5,0 m od terenu istniejącego w najniższym punkcie posadowienia,
- 4) wprowadza się obowiązek wieńczenia okapów gzymsem – miejski charakter zabudowy,
- 5) forma mansard, lukarn i detali architektonicznych powinna nawiązywać do architektury Sandomierza występującej na starym mieście,
- 6) kolorystykę elewacji należy utrzymać w jasnych, rozbielonych barwach naturalnych ziemi, piasku, odcieni bieli oraz naturalnych materiałów budowlanych,
- 7) kolor dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej – terakota,
- 8) ogrodzenia lekkie, bez fundamentowania przęseł utrudniających naturalny spływ wody, wysokość do 180 cm (nie dotyczy murów oporowych realizowanych ze względów konstrukcyjnych).

6. Intensywność zabudowy należy przyjmować zgodnie z §12 ust.1,2.

7. Na terenach określonych w planie symbolem **MNs** dla inwestycji obejmującej teren o pow. min 3 działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu, poprzez linie projektowanych podziałów – dopuszcza się inny niż przewidziano planem sposób kształtowania zabudowy – pod warunkiem wykorzystania terenu zgodnie z obowiązującym przeznaczeniem, zachowania skali i intensywności zabudowy, obowiązującej linii zabudowy od strony dróg publicznych i wewnętrznych oraz nie pogarszania warunków zabudowy na działkach sąsiednich.

§ 20.

1. Wyznacza się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do zachowania, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i uzupełnienia poprzez budowę nowych budynków na warunkach określonych w ustaleniach planu– **1MNi, 2MNi, 3MNi, 4MNi, 5MNi, 6MNi, 7MNi, 8MNi, 9MNi, 10MNi, 11MNi**.

2. Dopuszcza się lokalizację funkcji usług nieuciążliwych o których mowa w §3.8. oraz §7.7.

3. Dla projektowanych budynków na terenie **7MNi** i na dz. Nr 490/1 i 490/2 ustala się formę dachów dwuspadowe z kalenicą równoległą do stoku terenu, kąt nachylenia połaci dachowych do 30°, powierzchnia zabudowy do 150m², wysokość linii przecięcia dachu ze ścianą okapową maks. 4,0m od terenu istniejącego w najniższym punkcie posadowienia.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MNi** ustanawia się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale II;

- 1) wyznacza się na rysunku planu orientacyjne usytuowanie obiektów kubaturowych z określeniem przybliżonych proporcji oraz kierunku ustawienia kalenicy ze względów kompozycyjnych,
- 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy kubaturowej zgodnie z §13 ust.6
- 3) wysokość zabudowy nie może przekraczać 2 kondygnacji, z tym, że drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe, a wysokość linii przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą okapową nie przekroczy 4,5 m od terenu istniejącego w najwyższym punkcie posadowienia; przy dużej różnicy wysokości terenu należy dzielić budynek na długości dostosowując posadowienie do spadku terenu,
- 4) kąt nachylenia dachu ustala się na 35÷40°,
- 5) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć 1/3 długości tej ściany,
- 6) forma mansard, lukarn oraz detali architektonicznych powinna nawiązywać do architektury Sandomierza występującej na starym mieście,
- 7) kolorystykę elewacji należy utrzymać w jasnych, rozbielonych barwach naturalnych ziemi, piasku, odcieni bieli i naturalnych materiałów budowlanych,
- 8) kolor dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej - terakota,
- 9) ogrodzenia lekkie, bez fundamentowania przęseł utrudniających naturalny spływ wody, wysokość do 180 cm (nie dotyczy murów oporowych realizowanych ze względów konstrukcyjnych).

5. Dla obszaru **2MNi** wprowadza się obowiązek nasadzenia wysokiej zieleni kulisowej, komponowanej o wysokości do 6,0 m w pasie oznaczonym w rys. planu.

6. W obszarze **10MNi** wyznacza się teren w odległości do 50m od cmentarza, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usług związanych z obrotem art. spożywczymi.

§ 21.

1. Wyznacza się teren **1UCt,h,g,r,ks,m** o podstawowym przeznaczeniu pod budowę usług komercyjnych z zakresu turystyki, handlu detalicznego, gastronomii i rekreacji o minimalnej powierzchni netto inwestycji łącznie 1000m².

2. Wielkość usług handlu wraz z urządzeniami budowlanymi związanymi z obiektem nie mogą przekroczyć 50% powierzchni terenu przeznaczonego w rys. planu pod budowę kubaturową i powierzchni sprzedaży do 2000m². Proporcje te obowiązują w granicach działek, do których inwestor ma tytuł prawny.

3. Dopuszcza się funkcję mieszkalną (mieszkanie właściciela) wbudowaną w obiekt o przeznaczeniu podstawowym o wielkości maksymalnej 150m² powierzchni netto oraz funkcje związane z obsługą komunikacji z wyłączeniem inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Dla terenu 1UCt,h,g,r,ks,m określa się następujące warunki zabudowy:

- 1) wyznacza się na rysunku planu tereny możliwe do zabudowy kubaturowej oznaczające nieprzekraczalne linie zabudowy z zachowaniem w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, przy zachowaniu wskaźnika zabudowy określonego w §12 ust.1
- 2) od strony drogi krajowej Nr 79 (ul. Krakowska) wyznacza się pas zieleni izolacyjnej niskiej, komponowanej, krzewy wysokości do 3m, o kompozycji kulisowej stanowiącej równocześnie podbudowę ekspozycji Starego Miasta, mającej na celu częściowe przysłonięcie projektowanej kubatury, w sposób nie powodujący przysłonięcia zabudowy zabytkowej. Pas zieleni ma równocześnie stanowić izolację od hałasu komunikacyjnego. W obszarze zieleni izolacyjnej dopuszcza się realizację osłoniętych zielenią niską ekstensywnych stanowisk postojowych. Łącznie współczynnik powierzchni biologicznie czynnej ustala się na minimum 50% powierzchni terenu inwestycji.
- 3) wysokość obiektów budowlanych ustala się na maksymalnie dwie kondygnacje. Wysokość budynków do 9m zgodnie z §12 ust.3
- 4) formę architektoniczną obiektów musi cechować nowoczesna stylistyka, minimalizm, mające na celu harmonijne i neutralne wkomponowanie się w podnóże starego miasta, poszukiwanie układów horyzontalnych, ciągłych lub rozproszonych punktowych w zieleni,
- 5) kolorystyka elewacji – rozbielone kolory ziemi, piasku, odcienie bieli, naturalnych materiałów budowlanych.
- 6) ze względu na ekspozycję dachów ze wzgórza, szczególną uwagę zwrócić na rozwiązanie dachów: dachy płaskie – stropodachy wykończone żwirem lub dachy zielone.

§ 22.

1. Wyznacza się teren **1UOt** o podstawowej funkcji usług ogólnomiejskich z zakresu nauki, kultury, administracji i turystyki.

2. W związku z zabytkowym charakterem obiektów ewentualna nadbudowa, rozbudowa i przebudowa istniejącego kompleksu zabudowy może nastąpić na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w sposób zapewniający harmonię i ekspozycję elementów zabudowy historycznej.

3. Od strony drogi krajowej Nr 79 (ul. Krakowska) wyznacza się pas zieleni izolacyjnej niskiej, komponowanej, krzewy o wysokości do 3,0m, o kompozycji kulisowej stanowiącej równocześnie podbudowę ekspozycji Starego Miasta, mającej na celu częściowe przysłonięcie projektowanej kubatury. Pas zieleni ma stanowić izolację od hałasu komunikacyjnego. Nawierzchnię parkingów projektować jako przepuszczalną.

§ 23.

1. Wyznacza się teren **1UOt,m** o podstawowej funkcji usług ogólnomiejskich z zakresu nauki, kultury, administracji i turystyki z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej – mieszkanie służbowe związane z obiektem, o wielkości nie przekraczającej 150m² powierzchni użytkowej.

2. Dla terenu **1UOt,m** określa się następujące warunki zabudowy:

- 1) wyznacza się na rysunku planu fragmenty terenu możliwe do zabudowy kubaturowej oznaczające nieprzekraczalne linie zabudowy, przy zachowaniu wskaźnika intensywności zabudowy określonego w §12 ust.1,
- 2) od strony drogi krajowej Nr 79 (ul. Krakowska) wyznacza się pas zieleni izolacyjnej niskiej, komponowanej, krzewy o wysokości do 3,0m, o kompozycji kulisowej stanowiącej równocześnie podbudowę ekspozycji starego miasta, mającej na celu częściowe przysłonięcie projektowanej kubatury,
- 3) wysokość obiektów budowlanych ustala się na maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne; wysokość budynków do 9m od średniego poziomu terenu istniejącego,
- 4) formę architektoniczną obiektów musi cechować nowoczesna stylistyka, minimalizm mający na celu harmonijne i neutralne wkomponowanie nowej zabudowy w podnóże starego miasta, poszukiwanie układów horyzontalnych ciągłych lub rozproszonych punktowych w zieleni; dachy płaskie,
- 5) kolorystyka elewacji – rozbielone kolory ziemi, piasku, odcienie bieli, naturalne materiały budowlane.

§ 24.

1. Wyznacza się teren usług komercyjnych komunikacji, stacji paliw, gastronomii oraz handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000m² – **1UCks,h,g,m** .

2. Dopuszcza się funkcję mieszkalną jednorodziną do 150m² pow. użytkowej jako mieszkanie służbowe związane z obiektem.

3. Dla terenu **1UCks,h,g,m** określa się następujące warunki zabudowy:

- 1) wyznacza się na rysunku planu fragmenty terenu możliwe do zabudowy kubaturowej oznaczające nieprzekraczalne linie zabudowy przy zachowaniu wskaźnika intensywności zabudowy określonego w §12 ust.1,
- 2) od strony drogi krajowej Nr 79 (ul. Krakowska) wyznacza się pas zieleni izolacyjnej niskiej, komponowanej, krzewy o wysokości do 3,0m, o kompozycji kulisowej, stanowiącej równocześnie podbudowę ekspozycji Starego Miasta, mającej na celu częściowe przysłonięcie projektowanej kubatury; pas zieleni ma stanowić izolację od hałasu komunikacyjnego; w pasie zieleni dopuszcza się lokalizację dojazdów oraz ekstensywnych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych,
- 3) wysokość nowowznoszonych obiektów budowlanych określa się zgodnie z ust.3 na 5m (jedną kondygnację nadziemną),
- 4) formę architektoniczną obiektów musi cechować nowoczesna stylistyka, minimalizm mające na celu harmonijne i neutralne wkomponowanie się w podnóże starego miasta, poszukiwanie układów horyzontalnych ciągłych lub rozproszonych punktowych w zieleni, dachy płaskie,
- 5) kolorystyka elewacji – rozbielone kolory ziemi, piasku, bieli, naturalnych materiałów budowlanych.

§ 25.

1. Wyznacza się teren usług komercyjnych z zakresu handlu o powierzchni sprzedaży do 2000m² oraz usług rzemieślniczych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (mieszkanie służbowe o powierzchni użytkowej do 150 m² związane z obiektem) – **1UCh,rz,m, 2UCh,rz,m** .

2. Określa się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się na rysunku planu fragmenty terenu możliwe do zabudowy kubaturowej oznaczające nieprzekraczalne linie zabudowy, przy zachowaniu wskaźnika intensywności zabudowy określonego w §12 ust.1,
- 2) dla terenu **1UCh,rz,m** i **2UCh,rz,m** od strony drogi krajowej Nr 79 (ul. Krakowska) wyznacza się pas zieleni izolacyjnej niskiej o wysokości do 3m o kompozycji kulisowej stanowiącej równocześnie podbudowę ekspozycji Starego Miasta, mającej na celu częściowe przysłonięcie projektowanej kubatury; pas zieleni ma stanowić izolację od hałasu komunikacyjnego; w pasie zieleni dopuszcza się lokalizację dojazdów oraz ekstensywnych stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. Współczynnik powierzchni biologicznie czynnej określa się na minimum 30% powierzchni terenu inwestycji.

- 3) wysokość obiektów budowlanych ustala się maksymalnie na dwie kondygnacje nadziemne (bez podpiwniczenia), z tym że drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe, wysokość budynków od średniego poziomu terenu istniejącego do kalenicy 12m, kąt dachu $38^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- 4) kolorystyka elewacji – biele, rozbielone kolory ziemi, piasku, naturalnych materiałów budowlanych.

§ 26.

1. Wyznacza się teren usług komercyjnych z zakresu handlu detalicznego **1UCh**, w formie parterowego pawilonu o wysokości do 4,5m. Obsługa komunikacyjna z projektowanej ulicy **5KDD**, z frontem obsługi z narożnika ul. Rokitek i projektowanej ulicy **5KDD**.
2. Istniejące garaże tymczasowe przeznacza się do rozbiórki.
3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o której mowa w §7 ust.1
4. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od krawędzi jezdni istniejącej ul. Rokitek oraz 3,5m od krawędzi jezdni projektowanej ulicy **5KD**.

§ 27.

1. Wyznacza się tereny **1RPs, 2RPs, 3RPs, 4RPs, 5RPs** o funkcji upraw sadowniczych i ogrodnictwa.
2. Dopuszcza się lokalizację 1 domu letniskowego na każdej, odrębnej działce gruntu położonej w całości w obszarze **RPs**. Określa się następujące parametry domu letniskowego:
 - 1) powierzchnia zabudowy do 30m²,
 - 2) wysokość do kalenicy max 6,0m od średniego poziomu terenu,
 - 3) konstrukcja drewniana ryglowa z szalunkiem z drewna lub sumikowa.
 - 4) krycie gontem drewnianym lub bitumicznym w kolorze szaro-zielonym.
3. W ramach terenów **RPs** dopuszcza się wyznaczenie wewnętrznych dróg dojazdowych i ciągów pieszych oraz realizację urządzeń sieci infrastruktury technicznej.
4. Dla terenów **RPs** wprowadza się zakaz podziałów innych niż służących powiększaniu działek sąsiednich oraz zakaz przekształceń powodujących powstanie działek mniejszych niż 3000m².

DZIAŁ IV.

Postanowienia końcowe

§ 28.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w następującej wielkości: 5% dla terenów budowlanych zabudowy jednorodzinnej (**MN, MNS**) oraz usług komercyjnych (**UC**).

§ 29.

Niniejsza uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 30.

Niniejsza uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 31.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sandomierz.

Przewodniczący Rady Miasta

Marceli Czerwiński

PLANSZA PODSTAWOWA
SKALA 1:1000

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU OSIEDLA "S A L V E R E G I N A" WRAZ Z TERENAMI PRZYLEGLYM NA OBSZARZE MIASTA SANDOMIERZ
PLANSZA UZBROJENIA
SKALA 1:2000

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU OSIEDLA
"S A L V E R E G I N A"
WRAZ Z TERENAMI PRZYLEGLYM NA OBSZARZE
MIASTA SANDOMIERZ
PLANSZA UZBROJENIA
SKALA 1:2000

SCHEMAT SIATKI PÓŁ

	1	2	3	4	5	6
I						
II						
III						
IV						
V						

Załącznik Nr 2 do uchwały
Nr.....
Rady Miasta Sandomierz
z dnia

OZNACZENIA GRAFICZNE NA RYSUNKU

- granice terenu objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- granice własności - numery ewidencyjne działek
- istniejąca zabudowa mieszkaniowa przeznaczona do zachowania, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub wymiany starej na nową na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych
- istniejąca zabudowa gospodarcza przeznaczona do zachowania, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub wymiany starej na nową na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych
- istniejące garaże tymczasowe do rozbioru
- proponowane granice podziału
- większe odślonienia glinek lessowych
- rejon możliwych procesów geodynamicznych
- droga polna w wąwozie lessowym
- osie dolin bocznych
- wododział wód powierzchniowych
- ciek wodny
- istniejące studnie do pozostawienia (awaryjne zaopatrzenie w wodę)
- kościół św. Pawła
- odległość sanitarna od cmentarza z zakazem zabudowy mieszkaniowej i usług związanych z produkcją i przechowywaniem żywności
- cmentarz Świątopawelski
- Wyższa Szkoła Humanistyczno-Przyrodnicza
- przybliżone granice stanowisk archeologicznych
- granice strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej B
- granice strefy ochrony ekspozycji E
- granice strefy ochrony krajobrazu i powiązań widokowych K
- gazociąg wysokopiętny wraz ze strefą kontrolowaną (istniejący/projektowany)
- wodociąg (istniejący)
- kanalizacja sanitarna (istniejąca)
- gazociąg średniopiętny (istniejący)
- kanał deszczowy (istniejący)
- linie elektroenergetyczne WN, NN (istniejące)
- linia elektroenergetyczna SN napowietrzna (istniejąca) wraz ze strefą bezpieczeństwa
- stacje transformatorowe (istniejące)
- stacja redukcyjna gazu (istniejąca)
- tereny możliwe do zabudowy kubaturowej, tereny usług komercyjnych - nieprzeznaczalna linia zabudowy
- orientacyjny przybliżony zarys budynku - obowiązujący kierunek ustawienia kalenicy:
1) dachy symetryczne dwuspadowe, w tym z naczółkami
2) dachy symetryczne czterospadowe
- kierunki obsługi komunikacyjnej
- dopuszczalne docelowe dojazdy służebne
- kulisowa zieleni izolacyjna wysoka/niska (miejsca nasadzeń - oznaczenie schematyczne)
- miejsca lokalizacji elementów rzeźbiarskich, kapliczek, figurek, rzeźb jako wyróżnień miejsca
- granica terenów wymagających scalenia i podziału w trybie przepisów odrębnych
- skrzyżowanie z drogą krajową Nr 79 o pełnych relacjach ruchu
- urządzenie pasów drogowych (nieobowiązuje)
- obszar zagrożony zalaniem w wypadku awarii wału przeciwpowodziowego
- granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 425
- linia 50m od stopy wału przeciwpowodziowego - pas ochronny wału

OZNACZENIA TERENÓW

- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do zachowania, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i uzupełnienia poprzez budowę nowych budynków z dopuszczeniem usług nieucieczkowych
- tereny ekstenzywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni z dopuszczeniem funkcji pensjonatowej i usług nieucieczkowych
- tereny ekstenzywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni z dopuszczeniem funkcji pensjonatowej i usług nieucieczkowych w granicach terenów wyróżnionych
- tereny usług komercyjnych z zakresu turystyki, handlu detalicznego, gastronomii i rekreacji
- tereny usług ogólnomiejskich z zakresu nauki, kultury, administracji i turystyki
- tereny usług ogólnomiejskich z zakresu nauki, kultury, administracji i turystyki z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny usług komercyjnych komunikacji, stacji paliw, handlu detalicznego i gastronomii z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej
- tereny usług komercyjnych handlu detalicznego i rzemiosła usługowego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej
- teren usług komercyjnych handlu detalicznego
- teren upraw sadowniczych i ogrodniczych z dopuszczeniem lokalizacji domków letniskowych o powierzchni zabudowy do 30m² oraz dojazdów niepublicznych na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych
- teren poszerzenia pasa drogowego ul. Krakowskiej
- teren dróg publicznych dojazdowych klasy D
- teren dróg publicznych dojazdowych
- teren dróg wewnętrznych
- tereny publicznych ciągów pieszych z dopuszczeniem dojazdów i ruchu awaryjnego
- tereny publicznych ciągów pieszych
- tereny stacji transformatorowych-obowiązkowe
- tereny stacji transformatorowych w granicach terenu inwestycji -lokalizacja orientacyjna

- w- wodociąg projektowany
- ks- kanał sanitarny grawitacyjny projektowany
- ks- kanał sanitarny tłoczny projektowany
- g- gazociąg średniopiętny projektowany
- kd- kanał deszczowy projektowany
- P-O- przepompownia ścieków

PRACOWNIA PROJEKTOWA
25-532 Kielce, ul. Orla 32A,
tel. fax (0-41) 345-65-90, ul. kom. 902-906-615

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU OSIEDLA "S A L V E R E G I N A" WRAZ Z TERENAMI PRZYLEGLYM
NA OBSZARZE MIASTA SANDOMIERZ

PLANSZA UZBROJENIA - ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY
SKALA 1:2000

PROJEKTANT PLANU: Ragna Kondkiewicz Opoka
upr. arch. 1426/94, KT-126

SANDOMIERZ
2011

Załącznik Nr 3a do Uchwały Nr

Rady Miasta Sandomierza

z dnia 11 marca 2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE Rady Miasta Sandomierza w sprawie rozpatrzenia uwagi zgłoszonej w dniu 14.05.2012r. przez właścicielkę działki Nr 548/5 przy ul. Rokitek do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12.04.2012r. do dnia 14.05.2012r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Salve Regina” wraz z terenami przyległymi.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządach gminnych (tekst jednolity, Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) **Rada Miasta Sandomierza postanawia uwagi nie uwzględnąć w części dotyczącej przeznaczenia całej działki Nr 548/5 pod zabudowę.**

TREŚĆ UWAGI

Uwaga dotyczy kształtu wydzielonej działki budowlanej z dz. nr. ew. 548/5 i wniosku o wyprostowaniu jej granic oraz zwiększeniu ilości działek budowlanych wydzielonych w planie z gruntów rolnych. Wniosek o dopuszczenie zabudowy na całej powierzchni działki.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE I PRAWNE

Zgodnie z art. 17 pkt 12, przytoczonej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wniesiona uwaga została rozpatrzona i częściowo uwzględniona przez Burmistrza Miasta Sandomierza. W planie dokonano korekty polegającej na wyprostowaniu kwestionowanej granicy działki budowlanej, zwiększono teren przeznaczony do zabudowy o jedną działkę budowlaną.

Nie uwzględniono jednak wniosku o przeznaczenie całej działki Nr 548/5 pod zabudowę.

Ograniczenie powyższe spowodowane jest uwarunkowaniami ekofizjograficznymi terenu, tendencjami do ruchów geodynamicznych, jak i ograniczonym dostępem do drogi publicznej, opartych na służebności dojazdu. Zasada zagospodarowania terenu osiedla Salve Regina podporządkowana jest uwarunkowaniom ekofizjograficznym i krajobrazowym, zasadzie możliwie małej ingerencji w tereny naturalnego ukształtowania, utrzymania dużej ilości terenów sadów i zadrzewień stabilizujących grunty o tendencji do ruchów osuwiskowych.

Granica między terenami 8MNI a 4RPS (tereny upraw sadowniczych i ogrodniczych) nie musi stanowić granicy podziału na odrębne działki gruntu. Stanowi nieprzeznaczoną pod zabudowę część działki Nr 548/5.

Ograniczenie zabudowy wynika również z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sandomierza, gdzie powyższe tereny wskazane są do zachowania jako tereny o symbolu 4ZU – tereny zieleni urządzonej.

Radę Miasta wiąże przepis art. 20 ust. 1 przywołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nakazujący stwierdzenie przed uchwaleniem planu, że nie narusza on ustaleń studium. Z powyższych względów Rada Miasta nie uwzględniła złożonej uwagi.

Załącznik Nr 3b do Uchwały Nr

Rady Miasta Sandomierza

z dnia 11 marca 2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE I Rady Miasta Sandomierza w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w dniu 18.05.2012r do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12.04.2012 do dnia 14.05.2012 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Salve Regina” wraz z terenami przyległymi, przez właściciela dz. 527/10 przy ul. Ks. H. Sandomierskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządach gminnych (tekst jednolity, Dz. U. z 2001 r Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012r poz. 647 z późniejszymi zmianami) **Rada Miasta Sandomierza postanawia uwag nie uwzględnić.**

TREŚĆ UWAG

- 1) Uprawniony wnosi o zmianę minimalnej wielkości nowowydzielonych działek z proponowanych 800m² na 600m². Wskazuje na występujące w obszarze 8MN na rys. planu działki o powierzchni 600m².
- 2) Uwaga dotyczy zapisu parametrów drogi 3CPD, wnosi o określenie jej szerokości jako maksymalnej szerokości – 5m oraz o rezygnacji z zapisu „ewentualny chodnik” na zapis obligatoryjny „chodnik 1,5m”.
- 3) Uwaga dotyczy wprowadzenia poprzez plan ochrony wawozu Ks. H. Sandomierskiego oraz zmiany na całym jego przebiegu funkcji ciągu pieszojezdnego na ciąg pieszy 2CP.
- 4) Uprawniony warunkuje wyrażenie zgody na przeprowadzenie projektowanej drogi publicznej 11CPP (w części) przez działkę 527/10 od zapewnienia Gminy, że nie będzie obciążać właściciela działki opłatami adiacenckimi i planistycznymi oraz od zapewnienia przez Gminę, że procedury wykupu zostaną zrealizowane w okresie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia planu.

ROZSTRZYGNIECIE II Rady Miasta Sandomierza w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w dniu 4.01.2013r.do powtórnie wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26.11.2012r. do dnia 27.12.2012r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Salve Regina” wraz z terenami przyległymi, przez właściciela dz. 527/10 przy ul. Ks. H. Sandomierskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządach gminnych (tekst jednolity, Dz. U. z 2001 r Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012r poz. 647 z późniejszymi zmianami) **Rada Miasta Sandomierza postanawia uwag nie uwzględnić .**

TREŚĆ UWAG

- 1) Uwaga dotyczy korekty zapisów dotyczących ciągów pieszojezdných oznaczonych symbolami 1CPD i 3CPD. Uprawniony proponuje zmianę zapisu „z minimum 6 metrów” na „maksimum 6m” oraz o wprowadzeniu zapisu o wprowadzeniu pasa zieleni o szerokości 0,5m pomiędzy chodnikiem a działkami 527/10, 527/9, 527/8, 527/7.
- 2) Uwaga dotyczy korekty zapisów planu dla projektowanej drogi 1KDW określonej jako „6m szerokości” na „maksymalnie 6m szerokości, w tym 3,5m jezdnia jednopasmowa i 1,5m chodnik + pas zielenie o szerokości 0,5m pomiędzy chodnikiem a działkami 527/10, 548/6”.
- 3) Wniosek o określenie w tekście planu lokalizacji drogi 1KDW biegnącej pomiędzy działkami 527/10 i 548/6 a działką 526 w określonych proporcjach 2m i 4m.
- 4) Uwaga dotyczy zmniejszenia powierzchni minimalnej dla nowowydzielonych działek z 800m² na 600m².

UZASADNIENIE FAKTYCZNE I PRAWNE

Uwagi zgłoszone w dniu 18.05.2012r. przez właściciela działki Nr 527/10 przy ul. Ks. Henryka Sandomierskiego zostały rozpatrzone, zgodnie z art. 17 pkt 12 przytoczonej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez Burmistrza Miasta.

W wyniku rozpatrzenia uwag Burmistrz nie znalazł podstawy do ich uwzględnienia.

W wyłożonym do powtórnego wglądu projekcie planu zmieniono ustalenia dla ciągów pieszojezdnych 1CPD i 3CPD – istniejącej ulicy Ks. Henryka Sandomierskiego.

Uwagi zgłoszone w dniu 04.01.2013 r. w ramach drugiego wyłożenia są zbieżne ze złożonymi uprzednio i dotyczą ogólnie następujących kwestii:

1. zmniejszenia wielkości nowowydzielonych działek z 800 m² na 600 m²,
2. ograniczenia szerokości pasa drogi 1CPD i 3CPD – ul. Ks. Henryka Sandomierskiego, i doprecyzowania sposobu urządzenia drogi oraz doprecyzowania i zmniejszenia parametrów drogi 1KDW,
3. wprowadzenia przez plan ochrony wąwozu ulicy Ks. Henryka Sandomierskiego (2CP i w części 3CPD),
4. określenia w planie dokładnych wymiarów wydzielonych pod drogę części działek 527/10 i 548/6 będących własnością uprawnionego (2m),
5. udzielenia gwarancji przez Gminę w związku z wydzieleniem pod drogę publiczną części działek uprawnionego, o nie obciążania opłatami adiacenckimi i planistycznymi oraz wykupieniu terenów w okresie 3 miesięcy od daty zatwierdzenia planu.

Opisane wyżej uwagi nie mogą być uwzględnione w planie, ponieważ ingerują w jego generalne założenia lub są sprzeczne z procedurami przewidzianymi w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym., a mianowicie:

AD. 1 – celem planu nie jest szerokie otwarcie terenu pod zabudowę. Celem planu, określonym w §2 uchwały, jest regulacja urbanistyczna bardzo trudnego terenu pod względem rzeźby i skomplikowanych uwarunkowań geotechnicznych. Ekstensywny charakter zabudowy w zieleni ma na celu stabilizującą podłoże rolę sadów oraz efekt kompozycyjny, poprawiający sylwetę wzgórz. Ze względu na minimalne przekroje dróg technicznych, brak miejsc ogólnodostępnego parkowania, przeniesienie położenia uzbrojenia na tereny prywatnych działek, potrzeba pokonywania różnicy terenu na dojazdach w ramach indywidualnych działek nie pozwala na ich zmniejszenie do 600 m².

AD. 2 – Ulica Ks. Henryka Sandomierskiego oznaczona na rysunku planu w wersji do uchwalenia (drugie wyłożenie) symbolem 3CPD wraz z odcinkiem oznaczonym symbolem 1 CPD – stanowi ulicę istniejącą o szerokości od 5m do 10m o nieregularnej linii regulacyjnej, obejmującej urządzone zatoki wjazdowe na posesje.

Próby poszerzenia ulicy do parametrów drogi publicznej (10m) we wcześniejszej edycji planu zostały odrzucone przez mieszkańców.

W ustaleniach planu zapis brzmi: „... szerokość w linach rozgraniczających minimum 6 m, z poszerzeniami i mijankami, zgodnie z rysunkiem planu. (...)”, co oznacza, że w żadnym miejscu szerokość ciągu pieszojezdnego nie zostanie zawężona poniżej 6m, a istniejące zatoki będą stanowiły lokalne poszerzenia pasa drogi. Proponowany zapis odwrotny „o maksymalnej szerokości 6m” pozwalałby na niedopuszczalne zawężenie drogi. Określenie w planie precyzyjnego sposobu urządzenia drogi jest przedwczesne, będzie przedmiotem projektu realizacyjnego w oparciu o dokładne rozpoznanie wszystkich uwarunkowań lokalnych. Zgodnie z §4 ust. 3 pkt 6 uchwały, urządzenie pasów drogowych stanowi „oznaczenie graficzne przybliżone” na rysunku planu.

AD. 3 – Wąwóz ul. Ks. Henryka Sandomierskiego oznaczony w planie symbolem 2CP, a w części, na przedłużeniu ul. Ks. Henryka Sandomierskiego - 3CPD, nie jest objęty indywidualną ochroną prawną. Położony jest w granicach terenu objętego w całości ochroną konserwatorską, jako część zespołu urbanistyczno – architektonicznego i krajobrazowego Sandomierza, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z 1984 r., co jest uwzględnione w §9 tekstu planu. Wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Wojewódzką Służbą Ochrony Zabytków. Proponowane rozwiązania planu zostały uzgodnione ze służbą konserwatorską.

AD. 4 – Wydzielenie odcinka publicznego ciągu pieszojezdnego o symbolu 3CPD pomiędzy działkami Nr ew. 527/10 i 548/6, a działką Nr ew. 526 nastąpi na podstawie operatu geodezyjnego wykonanego w oparciu o elektroniczną wersję rysunku planu. Komputerowy odczyt geometrii wydzielonych działek nie może się różnić od zapisu liniowych wymiarów na rysunku planu. Generalnie nie stosuje się wymiarów na załącznikach graficznych do planu, tym bardziej, że część działki wydzielonej pod drogę nie ma kształtu regularnego. Średnia szerokość pasa wynosi ok. 2m, zgodnie z intencją właściciela działek 527/10 i 548/6.

AD. 5 – Ustalenia planu nie zawierają innych niż ustawowe warunków dotyczących możliwości przejęcia gruntów na cele publiczne, wielkości opłaty planistycznej.

Terminy, ceny wykupu określają przepisy przywołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 36 i art. 37) oraz przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wraz z aktami wykonawczymi i kodeks cywilny.

Brak więc podstaw prawnych do zawierania porozumień cywilno-prawnych przed uchwaleniem planu.

Biorąc pod uwagę powyższe uzasadnienie podjęto rozstrzygnięcie nieuwzględnienia złożonych uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3c do Uchwały Nr

Rady Miasta Sandomierza

z dnia 11 marca 2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE I Rady Miasta Sandomierza w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w dniu 24.05.2012r do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12.04.2012r. do dnia 14.05.2012r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Salve Regina” wraz z terenami przyległymi przez właścicielkę dz. Nr ew. 495 przy ul. Salve Regina podtrzymanych pismem z dnia 10.01.2013r. do wyłożonego powtórnie w dniach 26.11.2012r do dnia 27.12.2012 r. projektu planu z dokonanymi w części zmianami.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządach gminnych (tekst jednolity, Dz. U. z 2001 r Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012r poz. 647 z późniejszymi zmianami) **Rada Miasta Sandomierza postanawia uwag nie uwzględnić .**

TREŚĆ UWAG

Uwaga dotyczy braku zgody na wydzielenie terenu drogi publicznej 3KD oraz stacji transformatorowej 3EE z dz. Nr 495. Uprawniona podnosi fakt utraty wartości działki poprzez zwężenie jej o 6m pod drogę 3KD oraz uciążliwości związane z hałasem, a także zagrożenia dla środowiska związane z jej budową.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE I PRAWNE

Uwaga złożona do pierwszego wyłożenia projektu planu dotyczy projektowanej drogi publicznej o symbolu 3KD łączącej ulicę Salve Regina z ul. Ks. Henryka Sandomierskiego. Droga ta zaprojektowana w kształcie pętli miała na celu obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną dla 20 domów. Parametry drogi przyjęto jako najniższe, dopuszczalne przepisami dla dróg publicznych – 10 m szerokości w liniach rozgraniczających drogę. Droga 3KD pełnić ma również funkcję jedynej normatywnej drogi, odbarczającej poprzez ruch dwukierunkowy ul. Ks. Henryka Sandomierskiego, która przy jezdni o szerokości 3,5 m powinna zostać ulicą jednokierunkową na odcinku od ul. Rokitek do drogi 3KD. Z działki Nr 495 o szerokości 34 m pod drogę KDW przeznaczono 6 m. Z pozostałej części można wydzielić 3 działki o wielkości ponad 800 m² każda. Ze względu na uwagi innych właścicieli, przez których grunty przechodzi projektowana droga 3KD w ramach dyspozycji §17 pkt 12 Burmistrz Miasta Sandomierza rozpatrzył uwagi w ten sposób, że zmienił kwalifikację projektowanej drogi publicznej 3KD na drogę wewnętrzną o symbolu 3KDW obejmując obszar niezabudowanych działek o numerach ewidencyjnych: 495, 494, 493, 492, 487/2, część dz. 491, 498, 504/1, 511/2 granicami scalenia i podziału według procedury określonej w przepisach art. 101 ÷ 108 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. Nr 102 z 2011r. poz. 341 z późniejszymi zmianami) oraz w przepisach wykonawczych – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości.

Objęcie terenu scaleniem i podziałem pozwala z urzędu podjąć procedurę scaleniową, ale też pozwala przy braku woli parcelacji gruntu na odłożenie w czasie terminu ingerencji we własność. Wyznaczenie granic gruntów przewidzianych do scalenia i podziału czyni zadość składającym protesty dotyczące drogi 3KDW, nie wymuszają jej budowy jako celu publicznego, a równocześnie pozwala im w przyszłości, w miarę potrzeb dokonać scalenia i podziału. Propozycja podziału gruntów przedstawiona na rysunku planu zakłada maksymalne utrzymanie układu własnościowego. Równocześnie parametry drogi 3KDW pozwalają na uznanie jej w przyszłości za drogę publiczną i przejęcie przez gminę.

Alternatywą do przyjętego rozwiązania, idąc za sprzeciwem właścicieli, byłoby przeznaczenie omawianych gruntów pod funkcję upraw sadowniczych bez prawa zabudowy.

Stacja transformatorowa o symboli 3EE zlokalizowana w narożniku dz. Nr 495 przeznaczona jest do obsługi nowej zabudowy dopuszczonej w tym rejonie poprzez plan. Jej lokalizacja jest uzgodniona z Zakładem Energetycznym, była akceptowana w poprzedniej edycji projektu planu, jest dogodna ze względu na możliwość dojazdu oraz centralne położenie w stosunku do terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

Biorąc pod uwagę powyższe uzasadnienie rozstrzygnięto jak w sentencji, uwagi nie zostały uwzględnione.

Załącznik Nr 3d do Uchwały Nr

Rady Miasta Sandomierza

z dnia 11 marca 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE Rady Miasta Sandomierza w sprawie rozpatrzenia uwagi zgłoszonej w dniu 28.05.2012r. do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12.04.2012r. do dnia 14.05.2012r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Salve Regina” wraz z terenami przyległymi, przez właściciela dz. Nr 498.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządach gminnych (tekst jednolity, Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) **Rada Miasta Sandomierza postanawia uwagi nie uwzględniać.**

TREŚĆ UWAGI

Brak zgody na budowę drogi 3KD, gdzie są siedliska lęgowe ptaków i zwierząt, a uprawniona ma już dojazd do swojej nieruchomości.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE I PRAWNE

Uwaga złożona do pierwszego wyłożenia projektu planu dotyczy projektowanej drogi publicznej o symbolu 3KD łączącej ulicę Salve Regina z ul. Ks. Henryka Sandomierskiego. Droga ta zaprojektowana w kształcie pętli miała na celu obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną dla 20 domów. Parametry drogi przyjęto jako najniższe, dopuszczalne przepisami dla dróg publicznych – 10 m szerokości w liniach rozgraniczających. Droga 3KD pełnić ma również funkcję jedynej normatywnej drogi, odbarczającej poprzez ruch dwukierunkowy ul. Ks. Henryka Sandomierskiego, która przy jezdni o szerokości 3,5 m powinna zostać ulicą jednokierunkową na odcinku od ul. Rokitek do drogi 3KD. Działka Nr 498 ma dostęp do ciągu pieszojezdnego 1CPD. W oparciu o drogę KD plan dopuszczał wydzielenie co najmniej 6 działek o powierzchni powyżej 800m². Ze względu na uwagi innych właścicieli, przez których grunty przechodzi projektowana droga 3KD w ramach dyspozycji §17 pkt 12, Burmistrz Miasta Sandomierza rozpatrzył uwagi w ten sposób, że zmienił kwalifikację projektowanej drogi publicznej 3KD na drogę wewnętrzną o symbolu 3KDW obejmując obszar niezabudowanych działek o numerach ewidencyjnych: 495, 494, 493, 492, 487/2, część dz. 491, 498, 504/1, 511/2, 505 proponowanym scaleniem i podziałem według procedury określonej w przepisach art. 101 ÷ 108 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. Nr 102 z 2011r. poz. 341 z późniejszymi zmianami) oraz w przepisach wykonawczych – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości.

Objęcie terenu scaleniem i podziałem pozwala z urzędu podjąć procedurę scaleniową, ale też pozwala przy braku woli parcelacji gruntu na odłożenie w czasie terminu ingerencji we własność. Wyznaczenie granicy gruntów przewidzianych do scalenia i podziału czyni zadość składającym protesty dotyczące drogi 3KDW, a równocześnie pozwala im w przyszłości, w miarę potrzeb dokonać scalenia i podziału na wniosek 50% właścicieli. Propozycja podziału gruntów przedstawiona na rysunku planu zakłada maksymalne utrzymanie układu własnościowego. Równocześnie parametry drogi 3KDW pozwalają na uznanie jej w przyszłości za drogę publiczną i przejęcie przez gminę na wniosek współwłaścicieli.

Alternatywą do przyjętego rozwiązania, idąc za sprzeciwem właścicieli, byłoby przeznaczenie omawianych gruntów pod funkcję upraw sadowniczych bez prawa zabudowy.

Podnoszone obawy o zniszczenie wartości przyrodniczych terenu poprzez przeznaczenie go pod zabudowę są oczywiste. Od strony prawnej projekt planu został uzgodniony z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Kielcach, która nie stwierdziła naruszenia przepisów o ochronie gatunkowej. Pozostawienie ok. 80% powierzchni niezabudowanej, w obszarze osiedla rozłożony w czasie proces inwestycyjny, pozwoli na sukcesywne przemieszczanie się zwierząt na tereny niezabudowane. Niska intensywność zabudowy, towarzyszące zabudowie sady i ogrody przydomowe nie naruszają w skali globalnej wartości środowiskowych terenu.

Biorąc pod uwagę powyższe uzasadnienie rozstrzygnięto jak w sentencji, uwagi nie zostały uwzględnione.

Załącznik Nr 3e do Uchwały Nr

Rady Miasta Sandomierza

z dnia 11 marca 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE Rady Miasta Sandomierza w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej w dniu 28.05.2012r. do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12.04.2012r. do dnia 14.05.2012r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Salve Regina” wraz z terenami przyległymi przez właściciela dz. Nr 494 przy ul. Salve Regina, podtrzymanej pismem z dnia 10.01.2013 r. do wyłożonego powtórnie w dniach od 26.11.2012 r. do dnia 27.12.2012r. projektu planu, z dokonanyymi w części zmianami.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządach gminnych (tekst jednolity, Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) **Rada Miasta Sandomierza postanawia uwagi nie uwzględnić.**

TREŚĆ UWAGI

Uprawniona wnosi sprzeciw przeciwko budowie drogi 3KD na działce nr 494. Podnosi, że jego działka jest działką budowlaną, ponieważ posiada dostęp do drogi istniejącej (1CPD).

Uwaga złożona przez uprawnionego w dniu 10.02.2013r. podczas drugiego wyłożenia projektu planu podtrzymuje wcześniejszy sprzeciw lokalizacji na terenie dz. Nr ew. 494 drogi 3KDW.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE I PRAWNE

Uwaga złożona do pierwszego wyłożenia projektu planu dotyczy projektowanej drogi publicznej o symbolu 3KD łączącej ulicę Salve Regina z ul. Ks. Henryka Sandomierskiego. Droga ta zaprojektowana w kształcie pętli miała na celu obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną dla 20 domów. Parametry drogi przyjęto jako najniższe, dopuszczalne przepisami dla dróg publicznych – 10 m szerokości w liniach rozgraniczających drogę. Droga 3KD pełnić ma również funkcję jedynej normatywnej drogi, odbarczającej poprzez ruch dwukierunkowy ul. Ks. Henryka Sandomierskiego, która przy jezdni o szerokości 3,5 m powinna zostać ulicą jednokierunkową na odcinku od ul. Rokitek do drogi 3KD. Z działki 494 po wytyczeniu drogi 3KD można wydzielić 4 działki o wielkości ponad 800 m² każda. Ze względu na uwagi innych właścicieli, przez których grunty przechodzi projektowana droga 3KD w ramach dyspozycji §17 pkt 12 Burmistrz Miasta Sandomierza rozpatrzył uwagi w ten sposób, że zmienił kwalifikację projektowanej drogi publicznej 3KD na drogę wewnętrzną o symbolu 3KDW obejmując obszar niezabudowanych działek o numerach ewidencyjnych: 495, 494, 493, 492, 487/2, część dz. 491, 498, 504/1, 511/2 proponowanym scaleniem i podziałem według procedury określonej w przepisach art. 101 ÷ 108 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. Nr 102 z 2011r. poz. 341 z późniejszymi zmianami) oraz w przepisach wykonawczych – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości Dz. U. Nr 86, poz. 736).

Objęcie terenu scaleniem i podziałem pozwala z urzędu podjąć procedurę scaleniową, ale też pozwala przy braku woli parcelacji gruntu na odłożenie w czasie terminu ingerencji we własności dopiero na wniosek 50% uprawnionych właścicieli. Wyznaczenie planie granicy gruntów przewidzianych do scalenia i podziału czyni zadość składającym protesty dotyczące drogi 3KDW, a równocześnie pozwala im w przyszłości, w miarę potrzeb dokonać scalenia i podziału. Propozycja podziału gruntów przedstawiona na rysunku planu zakłada maksymalne utrzymanie układu własnościowego. Równocześnie parametry drogi 3KDW pozwalają na uznanie jej w przyszłości za drogę publiczną i przejęcie przez gminę na wniosek właścicieli.

Alternatywą do przyjętego rozwiązania, idąc za sprzeciwem właścicieli, byłoby przeznaczenie omawianych gruntów pod funkcję upraw sadowniczych bez prawa zabudowy.

Biorąc pod uwagę powyższe uzasadnienie rozstrzygnięto jak w sentencji, uwagi nie zostały uwzględnione.

Załącznik Nr 3f do Uchwały Nr

Rady Miasta Sandomierza

z dnia 11 marca 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE Rady Miasta Sandomierza w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej w dniu 28.05.2012r. przez właściciela działki nr 505 do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12.04.2012r. do dnia 14.05.2012r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Salve Regina” wraz z terenami przyległymi, podtrzymanej pismem z dnia 10.01.2013r. do wyłożonego powtórnie w dniach od 26.11.2012r. do dnia 27.12.2012r. projektu planu z dokonanymi w części zmianami.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządach gminnych (tekst jednolity, Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) **Rada Miasta Sandomierza postanawia uwagi nie uwzględniać.**

TREŚĆ UWAGI

Uwaga dotyczy sprzeciwu na budowę drogi 3KD, która zdaniem uprawnionych doprowadzi do dewastacji, zniszczenia i utraty dużej powierzchni działek i drzew owocowych. Podnoszą, że realizacja drogi spowoduje ograniczenie spokoju i swobody. Przestrzegają przed tworzeniem się osuwisk, naruszeniu siedlisk lęgowych ptactwa i zwierzyny. Sprzeciwiają się naruszeniu prawa własności.

Uwagi wniesione w dniu 10.01.2013 r. do powtórnie wyłożonego projektu planu dotyczą tych samych zagadnień. Właściciele dz. Nr ew. **505** nie wyrażają zgody na lokalizację planowanej drogi 3KDW (poprzednio 3KD) uzasadniając to ochroną środowiska i dotychczasowym rolniczym wykorzystaniem terenu.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE I PRAWNE

Uwaga złożona do pierwszego wyłożenia projektu planu dotyczy projektowanej drogi publicznej o symbolu 3KD łączącej ulicę Salve Regina z ul. Ks. Henryka Sandomierskiego. Droga ta zaprojektowana w kształcie pętli miała na celu obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną dla 20 domów. Parametry drogi przyjęto jako najniższe, dopuszczalne przepisami dla dróg publicznych – 10 m szerokości w liniach rozgraniczających drogę. Droga 3KD pełnić ma również funkcję jedynej normatywnej drogi, odbarczającej poprzez ruch dwukierunkowy ul. Ks. Henryka Sandomierskiego, która przy jezdni o szerokości 3,5 m powinna zostać ulicą jednokierunkową na odcinku od ul. Rokitek do drogi 3KD. Z działki Nr 505 po wydzieleniu drogi można wydzielić 4 nowe działki budowlane o wielkości ponad 800 m² każda. Ze względu na uwagi innych właścicieli, przez których grunty przechodzi projektowana droga 3KD w ramach dyspozycji §17 pkt 12 Burmistrz Miasta Sandomierza rozpatrzył uwagi w ten sposób, że zmienił kwalifikację projektowanej drogi publicznej 3KD na drogę wewnętrzną o symbolu 3KDW obejmując obszar niezabudowanych działek o numerach ewidencyjnych: 495, 494, 505, 493, 492, 487/2, część dz. 491, 498, 504/1, 511/2 proponowanym scaleniem i podziałem według procedury określonej w przepisach art. 101 ÷ 108 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. Nr 102 z 2011r. poz. 341 z późniejszymi zmianami) oraz w przepisach wykonawczych – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości.

Objęcie terenu scaleniem i podziałem pozwala z urzędu podjąć procedurę scaleniową, ale też pozwala przy braku woli parcelacji gruntu na odłożenie w czasie terminu ingerencji we własność. Wyznaczenie granicy gruntów przewidzianych do scalenia i podziału czyni zadość składającym protesty dotyczące drogi 3KDW, a równocześnie pozwala im w przyszłości, w miarę potrzeb dokonać scalenia i podziału. Propozycja podziału gruntów przedstawiona na rysunku planu zakłada maksymalne utrzymanie układu własnościowego. Równocześnie parametry drogi 3KDW pozwalają na uznanie jej w przyszłości za drogę publiczną i przejęcie przez gminę.

Alternatywą do przyjętego rozwiązania, idąc za sprzeciwem właścicieli, byłoby przeznaczenie omawianych gruntów pod funkcję upraw sadowniczych bez prawa zabudowy.

Obawa przed tworzeniem się osuwisk jest przedmiotem zapisu planu, gdzie w §8 zapisano warunki i zasady prowadzenia prac ziemnych i fundamentowania obiektów ze względu na trudne warunki gruntowe.

Podnoszone obawy o zniszczenie wartości przyrodniczych terenu poprzez przeznaczenie go pod zabudowę są oczywiste. Od strony prawnej projekt planu został uzgodniony z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Kielcach, która nie stwierdziła naruszenia przepisów o ochronie gatunkowej. Pozostawienie ok. 80% powierzchni niezabudowanej terenu, rozłożony w czasie proces inwestycyjny pozwoli na sukcesywne przemieszczanie się zwierząt na tereny niezabudowane. Niska intensywność zabudowy, towarzyszące zabudowie sady i ogrody przydomowe nie naruszają w skali globalnej wartości środowiskowych terenu.

Biorąc pod uwagę powyższe uzasadnienie rozstrzygnięto jak w sentencji, uwaga nie została uwzględniona.

Załącznik Nr 3g do Uchwały Nr

Rady Miasta Sandomierza

z dnia 11 marca 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE I Rady Miasta Sandomierza w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w dniu 28.05.2012r do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 12.04.2012r. do dnia 14.05.2012r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Salve Regina” wraz z terenami przyległymi przez właścicieli dz. Nr 504 przy ul. Ks. Henryka Sandomierskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządach gminnych (tekst jednolity, Dz. U. z 2001 r Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012r poz. 647 z późniejszymi zmianami) **Rada Miasta Sandomierza postanawia uwag nie uwzględniać.**

TREŚĆ UWAG

Uwagi dotyczą:

- 1) wniosku o zmianę standardu drogi 3PD (dotyczy drogi 3KD) na taki, jak ulica Ks. Henryka Sandomierskiego, ze zbudowanymi zatoczkami, mijankami na granicy działek;
- 2) odstąpienia od opłat adiacenckich i planistycznych.

ROZSTRZYGNIĘCIE II Rady Miasta Sandomierza w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w dniu 09.01.2013r. do wyłożonego powtórnie do publicznego wglądu w dniach od 26.11.2012r. do dnia 27.12.2012r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Salve Regina” wraz z terenami przyległymi przez właściciela dz. Nr 504 przy ul. Ks. Henryka Sandomierskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządach gminnych (tekst jednolity, Dz. U. z 2001 r Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012r poz. 647 z późniejszymi zmianami) **Rada Miasta Sandomierza postanawia uwag nie uwzględniać.**

TREŚĆ UWAG

Uwagi dotyczą:

- 1) braku zgody na scalenie i podział działki Nr ew. 504/1.
- 2) braku zgody na kształt planowanej drogi 3KDW, pozostawienie fragmentu działki Nr ewid. 504/1 od strony północnej jako nieużytku,
- 3) wniosku, by zmniejszyć szerokość drogi 3KDW do parametrów ciągów pieszo – jezdnych jak 1CPD i 3CPD.
- 4) wniosku o zmianę parametrów drogi 1CPD z zapisu „minimum 6 metrów” na „do maksymalnie 6 metrów”, w tym jezdnie jednopasmowe 3,5m oraz chodnik jednostronny,
- 5) wniosku o oznaczenie wąwozu na całej długości jako ciągu pieszego 1CP, jako obiektu wpisanego do rejestru zabytków przyrody.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE I PRAWNE

Uwagi zgłoszone w dniu 28.05.2012 r. do pierwszego wyłożenia projektu planu oraz w dniu 09.01.2013 r. do drugiego wyłożenia są generalnie zbieżne i mogą być sformułowane w następujących punktach:

- 1) wniosek o zmianę standardu drogi 3 KDW (dotyczy drogi oznaczonej w projekcie planu I wyłożenia symbolem 3 KD, a po zmianach symbolem **3KDW**) na drogę jednokierunkową z zatoczkami i mijankami na granicy działek jak droga 1 CPD I 3 CPD,
- 2) brak zgody na udział w scaleniu i podziale działki Nr ew. 504/1,
- 3) wniosek o zmianę parametrów drogi 1 CPD z zapisu „*minimum 6 metrów*” na „*do maksymalnie 6 metrów*” ,

- 4) wniosek o oznaczenie wąwozu ul. Krętej na całej długości jako ciąg pieszy ICP, jako obiektu wpisanego do rejestru zabytków przyrody,
- 5) wniosku o odstąpienie od opłat planistycznej i adiacenckiej.

Zgodnie z §17 pkt 12 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Sandomierz rozpatrzył zgłoszone uwagi do pierwszego wyłożenia, nie znalazł podstaw do ich uwzględnienia. W związku z licznymi uwagami innych właścicieli działek nie zgadzającymi się z wydzielaniem drogi 3KD, podjęta została przez Burmistrza decyzja o objęciu terenu 3MNS wzdłuż drogi 3KD procedurą scalenia i podziału, która pozwoli w praktyce decyzję o podziale gruntu odłożyć w czasie i uzależnić od woli właścicieli. Dlatego droga 3KD została w ostatecznej wersji planu zmieniona na drogę wewnętrzną o symbolu 3KDW.

AD. 1 - Uwaga dotycząca projektowanej drogi publicznej o symbolu 3KDW łączącej ulicę Salve Regina z ul. Ks. Henryka Sandomierskiego. Droga ta zaprojektowana w kształcie pętli ma na celu obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną dla 27 domów. Parametry drogi przyjęto jako najniższe, dopuszczalne przepisami dla dróg publicznych – 10 m szerokości w liniach rozgraniczających. Droga 3KDW pełnić ma również funkcję jedynej normatywnej drogi, odciażającej, poprzez ruch dwukierunkowy, ulicę Ks. Henryka Sandomierskiego, która przy jezdni o szerokości 3,5 m powinna zostać ulicą jednokierunkową na odcinku od ul. Rokitek do drogi 3KD.

Parametry drogi – szerokość 10m pozwolą w przyszłości na uznanie jej jako drogi publicznej przez gminę na wniosek właścicieli.

AD. 2 – Rozpatrując liczne uwagi z pierwszego wyłożenia, w których większość właścicieli gruntów nie wyrażało zgody na drogę publiczną 3KD, która jako cel publiczny mogłaby być realizowana poprzez wywłaszczenia - Burmistrz Miasta odstąpił od „przymusu” jej realizacji, obejmując obszar niezabudowanych działek o numerach ewidencyjnych: 495, 494, 493, 492, 487/2, część dz. 491, 498, 504/1, 511/2 proponowanym scaleniem i podziałem według procedury określonej w przepisach art. 101 ÷ 108 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. Nr 102 z 2011r. poz. 341 z późniejszymi zmianami) oraz w przepisach wykonawczych – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości (Dz. U. Nr 86 poz. 736).

Objęcie terenu scaleniem i podziałem pozwala z urzędu podjąć procedurę scaleniową, ale też pozwala, przy braku woli właścicieli do parcelacji gruntu, na odłożenie w czasie terminu ingerencji we własność i jej podział. Wyznaczenie granicy gruntów przewidzianych do scalenia i podziału czyni zadość składającym protesty dotyczące drogi 3KDW, a równocześnie pozwala im w przyszłości, w miarę potrzeb dokonać scalenia i podziału. Propozycja podziału gruntów przedstawiona na rysunku planu zakłada maksymalne utrzymanie układu własnościowego. Równocześnie parametry drogi 3KDW pozwalają na uznanie jej w przyszłości za drogę publiczną i przejęcie przez gminę.

Alternatywą do przyjętego w planie rozwiązania, idąc za sprzeciwem właścicieli, byłoby przeznaczenie omawianych gruntów pod funkcję upraw sadowniczych bez prawa zabudowy.

AD. 3 – Ulica Ks. Henryka Sandomierskiego oznaczona na rysunku planu w wersji do uchwalenia (drugie wyłożenie) symbolem 3CPD wraz z odcinkiem oznaczonym symbolem 1 CPD – stanowi ulicę istniejącą o szerokości od 5m do 10m o nieregularnej linii regulacyjnej, obejmującej urządzone zatoki wjazdowe na posesje.

Próby poszerzenia ulicy do parametrów drogi publicznej (10m) we wcześniejszej edycji planu zostały odrzucone przez mieszkańców.

W ustaleniach planu zapis brzmi: „... szerokość w linach rozgraniczających minimum 6 m, z poszerzeniami i mijankami, zgodnie z rysunkiem planu. (...)”, co oznacza, że w żadnym miejscu szerokość ciągu pieszojezdnego nie zostanie zawężona poniżej 6m, a istniejące zatoki będą stanowiły lokalne poszerzenia pasa drogi. Proponowany zapis odwrotny „o maksymalnej szerokości 6m” pozwalałby na niedopuszczalne zawężenie drogi. Określenie w planie precyzyjnego sposobu urządzenia drogi jest przedwczesne, będzie przedmiotem projektu realizacyjnego w oparciu o dokładne rozpoznanie wszystkich uwarunkowań lokalnych. Zgodnie z §4 ust. 3 pkt 6 uchwały, urządzenie pasów drogowych na rysunku planu stanowi „oznaczenie graficzne przybliżone”.

AD. 4 – Wąwóz Ks. Henryka Sandomierskiego oznaczony w planie symbolem 2CP, a w części, na przedłużeniu ul. Ks. Henryka Sandomierskiego - 3CPD, nie jest objęty indywidualną ochroną prawną. Położony jest w granicach terenu objętego w całości ochroną konserwatorską, jako część zespołu urbanistyczno – architektonicznego i krajobrazowego Sandomierza, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z 1984 r., co jest uwzględnione w §9 tekstu planu. Wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Wojewódzką Służbą Ochrony Zabytków. Proponowane rozwiązania planu zostały uzgodnione ze służbą konserwatorską.

AD. 5 – Ustalenia planu nie zawierają innych niż ustawowe warunków dotyczących możliwości przejęcia gruntów na cele publiczne, wielkości opłaty planistycznej.

Terminy, ceny wykupu określają przepisy przywołanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 36 i art. 37) oraz przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami wraz z aktami wykonawczymi i kodeks cywilny. Brak jest procedur prawnych uzależniających rozwiązania planu od porozumień cywilno – prawnych.

Biorąc pod uwagę powyższe uzasadnienie, rozstrzygnięto jak w sentencji, uwagi nie zostały uwzględnione.

Załącznik Nr 3h do Uchwały Nr

Rady Miasta Sandomierza

z dnia 11 marca 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE Rady Miasta Sandomierza w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych przez właściciela działki Nr 511/1 przy ul. Ks. H. Sandomierskiego w dniu 09.01.2013r. do wyłożonego powtórnie do publicznego wglądu w dniach od 26.11.2012r. do dnia 27.12.2012r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Salve Regina” wraz z terenami przyległymi.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządach gminnych (tekst jednolity, Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) **Rada Miasta Sandomierza postanawia uwag nie uwzględnąć.**

TREŚĆ UWAGI

Uwagi zgłoszone do projektu planu wyłożonego powtórnie do publicznego wglądu dotyczą:

- 1) braku zgody na udział działki Nr ew. 511/1 w procesie scalenia i ponownego podziału,
- 2) braku zgody na kształt planowanej drogi 3KDW,
- 3) wniosku o zmianę zapisu planu dotyczącego szerokości ciągu 1CPD, tak, by szerokość 6m nie oznaczała minimalnej szerokości, a maksymalną jego szerokość,
- 4) wniosku o oznakowanie wąwozu CP na całej długości jako ciągu pieszego wpisanego do rejestru zabytków przyrody.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE I PRAWNE

AD. 1 - Objęcie terenu 3 MNS granicami scalenia i podziału jest wynikiem rozpatrzenia licznych uwag złożonych po pierwszym wyłożeniu projektu planu sprzeciwiających się budowie drogi dojazdowej 3KD. Działając na podstawie §17 pkt 12 przywołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Sandomierza podjął decyzję o objęciu terenu procedurą scalenia i podziału nieruchomości, opartej na przepisach art. 101 ÷ 108 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. Nr 102 z 2011r. poz. 341 z późniejszymi zmianami) oraz w przepisach wykonawczych – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości (Dz. U. Nr 86 poz.736).

Objęcie terenu scaleniem i podziałem pozwala z urzędu podjąć procedurę scaleniową, ale też pozwala, przy braku woli właścicieli do parcelacji gruntu, na odłożenie w czasie terminu ingerencji we własność i jej podział. Wyznaczenie granicy gruntów przewidzianych do scalenia i podziału czyni zadość składającym protesty dotyczące drogi 3KDW, a równocześnie pozwala im w przyszłości, w miarę potrzeb dokonać scalenia i podziału. Propozycja podziału gruntów przedstawiona na rysunku planu zakłada maksymalne utrzymanie układu własnościowego. Równocześnie parametry drogi 3KDW pozwalają na uznanie jej w przyszłości za drogę publiczną i przejście przez gminę.

Działka Nr 511/1 położona przy ciągu pieszojezdnym oznaczonym symbolem 1CPD jest w części zabudowana. Scaleniem i podziałem w planie objęto część niezabudowaną działki, do której dojazd będzie możliwy od strony drogi 3KDW.

Alternatywą do przyjętego rozwiązania, idąc za sprzeciwem właścicieli, byłoby przeznaczenie omawianej części działki 511/1 pod funkcję upraw sadowniczych bez prawa zabudowy.

AD. 2 – Droga o symbolu 3KDW łączy w planie ulicę Salve Regina z ul. Ks. Henryka Sandomierskiego. Droga ta zaprojektowana w kształcie pętli ma na celu obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną dla 27 działek. Parametry drogi przyjęto jako najniższe dopuszczalne przepisami dla dróg publicznych – 10 m szerokości w liniach rozgraniczających. Droga 3KD pełnić ma również funkcję jedynej normatywnej drogi, odciążającej docelowo, poprzez ruch dwukierunkowy, ulicę Ks. Henryka Sandomierskiego, która przy jezdni o szerokości 3,5 m powinna zostać ulicą jednokierunkową na odcinku od ul. Rokitek do drogi 3KD.

Parametry jak dla drogi publicznej – szerokość 10m - pozwolą w przyszłości na uznanie jej jako drogi gminnej Uchwałą Rady Miasta.

AD. 3 – Zapis dotyczący odcinka ul. Ks. H. Sandomierskiego określonej w planie symbolem 1CPD brzmi:

„1CPD - ciąg pieszojezdny, modernizacja części ul. Księcia Sandomierskiego – szerokość w liniach rozgraniczających min. 6m, z poszerzeniami i mijankami zgodnie z rysunkiem planu, jezdnia jednopasmowa o szerokości 3,5 m zakończona placem nawrotowym. Chodnik dla pieszych jednostronny o min. szerokości 1,5 m. W granicach pasa drogowego na zakończeniu ciągu – punkt widokowy z elementami małej architektury – rzeźba, kapliczka, ławka kamienna”.

Proponowana w uchwale zmiana parametrów z „*minimum 6 m*” na „*do maksimum 6 m*” oznaczałoby dopuszczenie nienormatywnych zawężeń, np. do 3 m. Odesłanie „*zgodnie z rysunkiem planu*” oznacza, że pas ciągu pieszojezdnego nie może być dowolnie poszerzony.

AD. 4 – Wąwóz ul. Ks. Henryka Sandomierskiego oznaczony w planie symbolem 2CP, a w części, na przedłużeniu ul. Ks. Henryka Sandomierskiego - 3CPD, nie jest objęty indywidualną ochroną prawną. Położony jest w granicach terenu objętego w całości ochroną konserwatorską, jako część zespołu urbanistyczno – architektonicznego i krajobrazowego Sandomierza, wpisanego do rejestru zabytków decyzją z 1984 r., co jest uwzględnione w §9 tekstu planu. Wszelka działalność inwestycyjna wymaga uzgodnienia z Wojewódzką Służbą Ochrony Zabytków. Proponowane rozwiązania planu zostały uzgodnione ze służbą konserwatorską

Konieczna funkcja dojazdu dotyczy dwóch działek o Nr ew. 508 i 509, które nie mają innego dostępu do drogi publicznej. Jeśli plan ograniczy dostęp, ustanowi go sąd jako drogę konieczną.

Biorąc pod uwagę powyższe uzasadnienia Rada Miasta postanawia jak w sentencji – nie uwzględnić wnioskowanych uwag.

Załącznik Nr 3i do Uchwały Nr

Rady Miasta Sandomierza

z dnia 11 marca 2013 r.

ROZSTRZYGNĘCIE Rady Miasta Sandomierza w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej w dniu 28.05.2013r. przez właścicieli działek nr 504, 498, 505, 499/3, 494, 499/4, 495 przy ul. Salve Regina do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 26.11.2012r. do dnia 27.12.2012r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Salve Regina” wraz z terenami przyległymi.

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządach gminnych (tekst jednolity, Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) **Rada Miasta Sandomierza postanawia uwagi nie uwzględniać.**

TREŚĆ UWAGI

Zbiorowa uwaga dotyczy sprzeciwu na lokalizację stacji transformatorowej (3EE) oraz drogi 3KD (3KDW), gdyż doprowadzi to, zdaniem wnoszących sprzeciw, do dewastacji wzgórza lessowego osiedla Salve Regina, które jest ruchome.

Wszyscy mieszkańcy mają dostęp do dróg z ulicy Księcia Henryka Sandomierskiego i Salve Regina. Nie widzą potrzeby niszczenia wzgórza i znajdującej się tu przyrody.

UZASADNIENIE FAKTYCZNE I PRAWNE

Uwaga złożona do drugiego wyłożenia projektu planu dotyczy projektowanej drogi publicznej o symbolu 3KD łączącej ulicę Salve Regina z ul. Ks. Henryka Sandomierskiego. Droga ta zaprojektowana w kształcie pętli miała na celu obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną. Parametry drogi przyjęto jako najniższe, dopuszczalne przepisami dla dróg publicznych – 10 m szerokości w liniach rozgraniczających. Droga ta pełnić ma również w przyszłości funkcję jedynej normatywnej drogi odciażającej, poprzez ruch dwukierunkowy, ulicę Ks. Henryka Sandomierskiego, która przy jezdni o szerokości 3,5 m powinna zostać ulicą jednokierunkową na odcinku od ul. Rokitek do drogi 3KD.

Ze względu na protest właścicieli, przez których grunty przechodzi projektowana droga 3KD w ramach dyspozycji §17 pkt 12 Burmistrz Miasta Sandomierza rozpatrzył uwagi w ten sposób, że zmienił kwalifikację projektowanej drogi publicznej 3KD na drogę wewnętrzną o symbolu 3KDW obejmując obszar niezabudowanych działek o numerach ewidencyjnych: 495, 494, 504/1, 493, 492, 487/2, część dz. 491, 498, 511/2 scaleniem i podziałem według procedury określonej w przepisach art. 101 ÷ 108 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. Nr 102 z 2011r. poz. 341 z późniejszymi zmianami) oraz w przepisach wykonawczych – Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalenia i podziału nieruchomości (Dz. U. Nr 86 poz. 736).

Objęcie terenu scaleniem i podziałem pozwala z urzędu podjąć procedurę scaleniową, ale też pozwala przy braku woli właścicieli do parcelacji gruntu, na odłożenie w czasie terminu ingerencji we własność. Wyznaczenie granicy gruntów przewidzianych do scalenia i podziału na rysunku planu czyni zadość składającym protesty dotyczące drogi 3KD, a równocześnie pozwala im w przyszłości, w miarę potrzeb dokonać scalenia i podziału. Propozycja podziału gruntów przedstawiona na rysunku planu zakłada maksymalne utrzymanie układu własnościowego. Równocześnie parametry drogi 3KDW pozwalają na uznanie jej w przyszłości za drogę publiczną i przejęcie przez gminę.

Alternatywą dla przyjętego rozwiązania, idąc za sprzeciwem właścicieli, byłoby przeznaczenie omawianych gruntów pod funkcję upraw sadowniczych bez prawa zabudowy, co nie leżało u podstaw podjęcia inicjatywy planistycznej. Celem planu było umożliwienie wprowadzenia zabudowy na tereny dostępne pod względem ekofizjograficznym i krajobrazowym.

Co do zagrożenia dewastacji lessowego wzgórza projekt planu oparto na badaniach ekofizjograficznych wyłączając tereny erozyjne z możliwych do zabudowy. W §8 tekstu planu zawarto warunki i zasady prowadzenia prac ziemnych i fundamentowania obiektów ze względu na trudne warunki gruntowe.

Mając na względzie powyższe uzasadnienie rozstrzygnięto jak w sentencji, uwaga nie została uwzględniona.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Miasta Sandomierza
z dnia 11 marca 2013 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sandomierza w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „Salve Regina” wraz z terenami przyległymi, Rada Miasta Sandomierz postanawia, co następuje:

1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miasta Sandomierza projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu osiedla „Salve Regina” wraz z terenami przyległymi będą realizowane zgodnie z planem inwestycyjnym Miasta.

2. Finansowanie inwestycji ze środków budżetu gminy – środki własne gminy i pozyskane fundusze zgodnie z przepisami odrębnymi.

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „SALVE REGINA” wraz z terenami przyległymi na obszarze miasta Sandomierz .

Burmistrz Miasta działając na podstawie art. 17 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2012, poz. 647 z późn. zm.) przedkłada Radzie Miasta Sandomierza do uchwalenia projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu osiedla „SALVE REGINA” wraz z terenami przyległymi na obszarze miasta Sandomierz wraz z nieuwzględnionymi uwagami.

Projekt w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - przedłożony do uchwalenia - jest dokumentem opracowanym na podstawie powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która precyzyjnie określa procedurę sporządzania miejscowego planu, a jej naruszenie skutkowałoby nieważnością uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu.

Rozpoczęciem wymaganej procedury była uchwała Nr XLVII/411/2010 Rady Miasta Sandomierza z dnia 30 marca 2010r. o przystąpieniu do sporządzania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenu osiedla „SALVE REGINA” wraz z terenami przyległymi na obszarze miasta Sandomierz.

W związku z w pełni wyczerpaną obowiązującą procedurą, a plan ten jest niezbędny dla ustalania lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz warunków zabudowy, a przede wszystkim uzyskiwania przez Inwestorów pozwolenia na budowę - wnoszę o jego uchwalenie.