

Uchwała Nr.....
Rady Miasta Sandomierza
z dnia.....

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

Na podstawie art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z art. 26, 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 z późn. zm.), oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami), zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Sandomierza Nr XLV/329/2001 z dnia 15 listopada 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „SALVE REGINA” w Sandomierzu wraz z terenami przyległymi, Rada Miasta Sandomierza uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy wprowadzające

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla „SALVE REGINA” wraz z terenami przyległymi na obszarze miasta Sandomierz , zwany dalej „planem”.

§ 2

1. Granice terenu objętego planem wyznacza rysunek planu, stanowiący załączniki Nr 1 i Nr 2 do planu.
2. Teren zawarty w granicach planu objęty ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sandomierza uchwalonego uchwałą Nr VII/33/89 Miejskiej Rady Narodowej w Sandomierzu z dnia 30 czerwca 1989r. ogłoszoną w Dz.Urz.Woj.Tarnobrzieskiego Nr 13 z 1989 r. wraz ze zmianami Nr I, Nr IIA, Nr IIB, utracił moc z dniem 31.12.2003r. z mocy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Obowiązujące zmiany planu wymienionego w ust. 2 o numerach IV; VA tracą moc w części objętej niniejszym planem w granicach określonych w rysunku planu.
4. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sandomierza uchwalonym uchwałą Nr XXV/163/2000 Rady Miasta Sandomierza

z dnia 24 lutego 2000r. wraz z późniejszymi zmianami teren w granicach planu położony jest na obszarze, dla którego główną funkcję stanowią tereny zabudowy jednorodzinnej niskiej intensywności, określonej wysokości i procencie zabudowy działki.

Zgodnie ze „Studium” droga Nr 79 przebiega śladem istniejącej ul. Krakowskiej.

Sposób rozwiązania powiązań komunikacyjnych w planie nie uniemożliwia docelowych rozwiązań podstawowego układu komunikacyjnego określonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 3

Teren objęty planem w części stanowi grunty rolne w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r.

Zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze w następujących wielkościach, łącznie **20.1725** ha:

- kl. I – 5,1337 ha
- kl. II – 6,5607 ha
- kl. IIIa – 5,5797 ha
- kl. IIIb – 2,8984 ha

za zgodą Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak GZ.tr.057-602-451/03 z dnia 11.08.2003.

oraz 0,7534 ha gruntów kl IV w czterech kompleksach.

§ 4

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, trudna dostępność komunikacyjna, ograniczenia ze względu na duże spadki terenu, oraz możliwość zaistnienia procesów geodynamicznych (ruchów masowych). Chaotyczny 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. Ze względu na uwarunkowania fizjograficzne na fragmentach obszaru wprowadza warunek przekształcenia własności w celu racjonalnego wykorzystania gruntów budowlanych. Plan narzuca warunki zapewniające poprawę kompozycji sylwety wzgórza, szczególnie w obszarze ochrony ekspozycji.

Ze względu na duże deniwelacje terenu oraz wysokie klasy bonitacyjne gruntów rolnych, dla których nie była dotychczas dokonana zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze – plan wprowadza znaczne ograniczenia w ramach poszczególnych działek, wyznaczając partie terenu niebudowlanego, sadów i ogrodów, na których wprowadza się zakaz zabudowy, 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.

§ 5

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa :

- 1) o planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Sandomierza, wraz z rysunkiem planu – stanowiącym załącznik 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
- 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,
- 5) o obszarze – 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 stosunek powierzchni całkowitej (liczonej zgodnie z obowiązującą normą budowlaną) wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce do powierzchni tej 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, o zasięgu teoretycznym obsługi gwarantującym rentowność w promieniu 500 m (dojścia pieszego), nie wymienione w przepisach odrębnych jako mogące w sposób istotny pogorszyć stan środowiska,

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne

§ 6

Przedmiotem ustaleń planu są :

- 1) tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do zachowania, i uzupełnienia z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – **MNi**
- 2) tereny ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni – z dopuszczeniem funkcji pensjonatowej na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych oraz usług nieuciążliwych – **MN**
- 3) tereny usług komercyjnych z zakresu turystyki, handlu detalicznego, gastronomii i rekreacji (na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych) – **Uct,h,g,r**
- 4) tereny usług ogólnomiejskich z zakresu nauki, kultury, administracji i turystyki – **UOt**
- 5) tereny usług ogólnomiejskich z zakresu nauki, kultury, administracji i turystyki z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej – **UOt,m**
- 6) tereny usług komercyjnych komunikacyjnych z dopuszczeniem funkcji stacji paliw, handlu detalicznego, gastronomii i mieszkaniowej jednorodzinnej (mieszkania właściciela) – **UCks,h,g,m**
- 7) tereny usług komercyjnych handlu i rzemiosła usługowego z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej **UCh,rz,m**
- 8) tereny usług komercyjnych handlu detalicznego **UCh**
- 9) tereny upraw sadowniczych i ogrodniczych z dopuszczeniem lokalizacji domków letniskowych do 30 m² z dopuszczeniem lokalizacji dojazdów niepublicznych i dojść pieszych na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych – **RP**s
- 10) tereny poszerzenia pasa drogowego ul. Krakowskiej, **KG**
- 11) istniejące wewnętrzne drogi dojazdowe w granicach obszarów, **KDW**
- 12) ulice publiczne dojazdowe – **KD**
- 13) publiczne ciągi piesze z dopuszczeniem ruchu awaryjnego – **CPD**
- 14) publiczne ciągi piesze – **CP**
- 15) tereny stacji transformatorowych – **EE** – lokalizacje obligatoryjne i orientacyjne
- 16) teren stacji redukcyjnej gazu – **RG**,
- 17) odległości projektowanej zabudowy od dróg publicznych.

§ 7

1. 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 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) tereny możliwe do zabudowy kubaturowej – oznaczające nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) orientacyjny, przybliżony zarys budynku z obowiązującym układem ustawienia kalenicy (ze względów kompozycyjnych)
 - dachy symetryczne dwuspadowe w tym z naczółkami,
 - dachy symetryczne czterospadowe,
- 7) obszary wymagające przekształcenia własności w ramach porozumień cywilno prawnych lub scalenia i podziału na podstawie przepisów szczególnych i ich orientacyjne granice (nie dotyczy zabudowy jednorodzinnej) ,
- 8) dopuszczalne dojazdy służebne,
- 9) kierunki obsługi komunikacyjnej,
- 10) granice strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej „B”,
- 11) granice strefy ochrony ekspozycji „E”,
- 12) granice strefy ochrony krajobrazu i powiązań widokowych „K”,
- 13) przybliżone granice stanowisk archeologicznych,
- 14) projektowane i istniejące sieci uzbrojenia technicznego (przybliżone),
- 15) proponowane granice podziałów (przybliżone),
- 16) miejsca nasadzeń kulisowej zieleni izolacyjnej,
- 17) miejsca lokalizacji elementów rzeźbiarskich, kapliczek, figurek, rzeźb jako wyróżników miejsca,

§ 8

Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze stanowi opracowanie dołączone, uzgadniane i wykładane łącznie z projektem planu.

§ 9

1. Na obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MNi** – ustala się nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6.
2. Na obszarach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – ustala się intensywność wynikową określoną w ustaleniach szczegółowych, poprzez określenie maksymalnej powierzchni zabudowy i wysokości budynków.

§ 10

1. Zakazuje się utwardzania dróg i placów oraz podjazdów i parkingów wewnętrznych nawierzchnią pyłącą np. tłuczeń, żužel. Wskazuje się na materiały naturalne: kamień, drewno.

2. Zakazuje się zmiany ukształtowania istniejącego terenu poza oczywistymi makroniwelacjami w obrębie przyziemia budynków projektowanych oraz dróg.
3. Indywidualne źródła ciepła należy rozwiązywać w oparciu o paliwo uznane za ekologiczne, np. gaz, oleje opałowe, elektryczność.
4. Gospodarkę odpadami regulują przepisy gminne i ustawy: z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2005r. Nr 236, poz. 2008, z późniejszymi zmianami) oraz ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (t.j. DZ. U. z 2007r. Nr 39, poz. 251 z późniejszymi zmianami).

§ 11

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.
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 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 50m) musi być poprzedzona wyprzedzającymi badaniami o charakterze ratowniczo weryfikującym. Prace ziemne na pozostałym terenie muszą być prowadzone pod nadzorem archeologicznym.

§ 12

1. Na obszarach, na których funkcję dopuszczalną stanowią usługi nieuciążliwe – a ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych oraz usług produkcyjnych, baz, magazynów hurtowych, usług samochodowych, stolarskich i ślusarskich, rzeźni, przetwórni, składowisk surowców wtórnych.

2. Na obszarach zabudowy mieszkaniowej **MN** oraz **MNi** nie uznaje się za sprzeczne z planem wykorzystanie pomieszczeń mieszkalnych na funkcje usługowe typu gabinety, biura, pracownie do pracy cichej.

§ 13

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 pieszojezdnych 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.

§ 14

1. Wprowadza się zakaz lokalizacji indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków, ze względu na lokalne uwarunkowania geologiczne.
2. Dopuszcza się lokalizację szczelnych, bezodpływowych zbiorników ścieków o pojemności do 10m³ związanych z budynkiem jednorodzinnym.

§ 15

1. Istniejące budynki przeznaczone do trwałej adaptacji mogą być rozbudowywane, nadbudowywane i przebudowywane z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów i w przepisach odrębnych. W istniejących siedliskach dopuszcza się wymianę starej zabudowy na nową.
2. Dla zabudowy istniejącej rozbudowywanej i uzupełnianej dopuszcza się inny niż w ustaleniach szczegółowych sposób kształtowania bryły, jeśli wymagają tego oczywiste względy techniczne i formalne, ale w sposób zapewniający zharmonizowanie z otaczającą zabudową.

§ 16

1. Możliwy sposób podziału nieruchomości określono orientacyjnie w rysunku planu oraz w ustaleniach szczegółowych.
2. W rysunku planu wyznaczono obszary dla których w celu wprowadzenia zabudowy niezbędne jest przekształcenie własności w ramach porozumienia cywilno prawnego lub scalenia i podziału z urzędu w trybie przepisów odrębnych.
3. Propozycja podziału wskazana w rys. planu może ulec zmianie w sposób nie naruszający generalnej kompozycji układu, przybliżonej wielkości działek i zapewniający dostęp do dróg publicznych. Minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek ustala się na 800m².

4. Na terenach **RP**s wprowadza się zakaz podziałów nie służących powiększaniu działek sąsiednich.

§ 17

1. Na terenach zabudowy jednorodzinnej **MN** i **MNi** 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 w rysunku planu lub:
 - a) 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 ,
 - b) 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.
2. Na terenach **MNi**, **MN** i **UC** możliwa jest budowa w granicach działek jeśli wymagają tego względy natury technicznej w ramach porozumień cywilno prawnych dotyczących dysponowania gruntem na cele budowlane oraz przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 18

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 uszczerbku dla ich istoty.

§ 19

1. Ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przyjmować zgodnie z analizą przeprowadzoną w oparciu o aktualne 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.

§ 20

1. Warunkiem realizacji inwestycji na obszarach projektowanej zabudowy kubaturowej oraz dróg i infrastruktury technicznej ze względu na trudne warunki gruntowe jest:
 - a) wyprzedzające, dokładne rozpoznanie warunków geologicznych i hydrogeologicznych oraz możliwości ich zmian pod wpływem czynników zewnętrznych,

- b) dokładne wyznaczenie fizyczno mechanicznych parametrów gruntu,
 - c) zastosowanie odpowiednich metod obliczeniowych stateczności zboczy i skarp,
 - d) zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń, w tym w szczególności odprowadzenia wód powierzchniowych i szczelności kanalizacji,
 - e) analizowanie lokalizacji obiektów liniowych przecinających drogi naturalnego spływu wód powierzchniowych i płytkiego krążenia,
2. Dopuszcza się korektę linii regulacyjnych ulic projektowanych jeśli wynika to z oczywistych uwarunkowań geotechnicznych stwierdzonych w badaniach szczegółowych.
 3. Dopuszcza się zmianę usytuowania orientacyjnego obiektu w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy w ramach działki budowlanej, jeśli wynika to z oczywistych uwarunkowań geotechnicznych stwierdzonych w badaniach szczegółowych.

§ 21

Wyznacza się następujące obowiązujące nieprzekraczalne parametry stanu akustycznego środowiska w poszczególnych obszarach:

Tabela Nr 1:

Lp	Klasyfikacja terenu wg grup	Symbol obszaru w planie	Dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku w [dB]			
			od dróg		od innych źródeł hałasu	
			Pora dnia 16 godz.	Pora nocy 8 godz.	Pora dnia 16 godz.	Pora nocy 8 godz.
1	2	3	4	5	6	7
1	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1÷3MNi, 5MNi, 7÷8MNi, 10MNi, 11MNi 1÷8MN	55	50	50	40
2	Tereny rekreacyjno wypoczynkowe	1UCt,h,g,r	60	50	55	45
3	Tereny związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci lub młodzieży	1UOt, 1UOt,m	55	50	50	40
4	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług rzemieślniczych	4MNi, 6MNi, 9MNi, Uch	60	50	55	45

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

§ 22

1. Wyznacza się obszary ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zieleni – **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN**.
2. Dopuszcza się funkcję pensjonatową pod warunkiem zachowania skali zabudowy charakterystycznej dla zabudowy jednorodzinnej na działkach przyległych do dróg dojazdowych **KD**.
3. Dopuszcza się funkcję usług nieuciążliwych wbudowanych w partery budynków w wielkości nie przekraczającej 100m² na działkach przylegających do dróg dojazdowych **KD**.
4. Dla obszarów zabudowy **MN** 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) dla symbolu **8MN** odtworzenie budynku na działce nr ewid. 547 usytuowanego przy uskoku skarpy, przesłoniętego zielenią; budynek parterowy z dachem dwuspadowym,
 - 3) odległość zabudowy od publicznych dróg dojazdowych oraz ciągów pieszojezdnych określa się na min. 8m od projektowanej krawędzi jezdni,
 - 4) 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 najwyższym punkcie posadowienia,
 - 5) kąt nachylenia dachu ustala się na 38÷45%,
 - 6) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć 1/3 długości ściany okapowej,
 - 7) wprowadza się obowiązek wieńczenia okapów gzymsem – miejski charakter zabudowy,
 - 8) forma mansard i detali architektonicznych winna nawiązywać do architektury Sandomierza występującej na starym mieście,
 - 9) kolorystykę elewacji należy utrzymać w jasnych, rozbielonych barwach naturalnych ziemi, piasku, bieli i naturalnych materiałów budowlanych,
 - 10) kolor dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej - terakota,
 - 11) ogrodzenia lekkie, bez fundamentowania przęseł utrudniających naturalny spływ wody, wysokość do 180 cm (nie dotyczy murów oporowych realizowanych ze względów konstrukcyjnych).

5. Intensywność zabudowy określa się następująco: Na jednej, określonej w planie działce budowlanej mogą znajdować się budynki o funkcji określonej w planie o łącznej powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25% powierzchni tej działki.

§ 23

1. Wyznacza się obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, przeznaczonej do zachowania i uzupełnienia – **1MNi, 2MNi, 3MNi, 4MNi, 5MNi, 6MNi, 7MNi, 8MNi, 9MNi, 10MNi, 11MNi**.
2. Dopuszcza się lokalizację funkcji usług podstawowych o których mowa w § 5 pkt. 8 oraz § 12 ust. 1.
3. Dla obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MNi** ustanawia się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem § 14, § 17 i § 20 ust. 3:
 - 1) wprowadza się w rysunku planu orientacyjne usytuowanie obiektów kubaturowych z określeniem przybliżonych proporcji oraz kierunku ustawienia kalenicy ze względów kompozycyjnych,
 - 2) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy kubaturowej na min. 6m od krawędzi projektowanej i istniejącej jezdni,
 - 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,
 - 4) kąt nachylenia dachu ustala się na 38÷45%,
 - 5) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć 1/3 długości ściany okapowej,
 - 6) wprowadza się obowiązek wieńczenia okapów gzymsem – miejski charakter zabudowy,
 - 7) forma mansard i detali architektonicznych winna nawiązywać do architektury Sandomierza występującej na starym mieście,
 - 8) kolorystykę elewacji należy utrzymać w jasnych, rozbielonych barwach naturalnych ziemi, piasku, bieli i naturalnych materiałów budowlanych,
 - 9) kolor dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej - terakota,
 - 10) ogrodzenia lekkie, bez fundamentowania przęseł utrudniających naturalny spływ wody, wysokość do 180 cm (nie dotyczy murów oporowych realizowanych ze względów konstrukcyjnych).
4. Dla obszaru **2MNi** wprowadza się obowiązek nasadzenia wysokiej zieleni kulisowej, komponowanej wysokości do 6,0 m w pasie oznaczonym w rys. planu.

§ 24

1. Wyznacza się obszar **1UCt,h,g,r,ks,m** o podstawowym przeznaczeniu pod usługi komercyjne z zakresu turystyki, handlu detalicznego, gastronomii i rekreacji o minimalnej powierzchni użytkowej inwestycji 1000m².

2. Wielkość usług handlu wraz z urządzeniami budowlanymi związanymi z obiektem nie mogą przekroczyć 50% powierzchni terenu przeznaczonego w rys. planu pod zabudowę kubaturową.
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 oraz funkcję związaną z obsługą komunikacji z wyłączeniem inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu jest obligatoryjne.
4. Dla obszaru **1UCt,h,g,rks,m** określa się następujące warunki zabudowy:
 - 1) wyznacza się na rysunku planu tereny możliwe do zabudowy kubaturowej oznaczające nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego.
 - 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.
 - 3) wysokość obiektów budowlanych ustala się na maksymalnie dwie kondygnacje. Wysokość budynków do 9m od terenu istniejącego.
 - 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 (bez dachów stromych).
 - 5) kolorystyka elewacji – rozbielone kolory ziemi, piasku, bieli, naturalnych materiałów budowlanych.
 - 6) ze względu na ekspozycje dachów ze wzgórza, szczególną uwagę zwrócić na rozwiązanie dachów płaskich – stropodachy odwrócone ze żwirem lub zielenią.
 - 7) ustala się jako minimalną liczbę mc postojowych dla obiektów usługowych 1mc/20m² pow. użytkowej.

§ 25

1. Wyznacza się obszar **1UOt** o podstawowej funkcji usług ogólnomiejskich z zakresu nauki, kultury, administracji i turystyki.
2. W związku z zabytkowym charakterem obiektów ewentualna rozbudowa 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

stanować izolację od hałasu komunikacyjnego. Nawierzchnię parkingów projektować jako przepuszczalną.

§ 26

1. Wyznacza się obszar **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 obszaru **1UOt,m** określa się następujące warunki zabudowy:
 - 1) wyznacza się na rysunku planu tereny możliwe do zabudowy kubaturowej oznaczające nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 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; wysokość budynków do 9m od średniego poziomu terenu istniejącego.
 - 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 (bez dachów stromych).
 - 5) kolorystyka elewacji – rozbielone kolory ziemi, piasku, bieli, naturalnych materiałów budowlanych.

§ 27

1. Wyznacza się obszar usług komercyjnych komunikacji, stacji paliw, handlu detalicznego i gastronomii – **1UCks,h,g,m**.
2. Dopuszcza się funkcje mieszkalną do 150m² pow. użytkowej jako mieszkanie służbowe związane z obiektem.
3. Dla obszaru **1UCks,h,g,m** określa się następujące warunki zabudowy:
 - 1) wyznacza się na rysunku planu tereny możliwe do zabudowy kubaturowej oznaczające nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 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 na jedną kondygnację bez poddaszy.

- 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, bieli, naturalnych materiałów budowlanych.

§ 28

1. Wyznacza się obszar usług komercyjnych z zakresu handlu i usług rzemieślniczych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (mieszkanie służbowe związane z obiektem) – **1UCh,rz,m, 2UCh,rz,m**.
2. Określa się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się na rysunku planu tereny możliwe do zabudowy kubaturowej oznaczające nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 2) dla obszaru **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.
 - 3) wysokość obiektów budowlanych ustala się maksymalnie na dwie kondygnacje, z tym że drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe, bez podpiwniczenia; wysokość budynków od średniego poziomu terenu istniejącego do kalenicy 12m.
 - 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.

§ 29

1. Wyznacza się obszar usług komercyjnych z zakresu handlu detalicznego **1UCh**, w formie parterowego pawilonu o wysokości do 4,5m. Obsługa komunikacyjna z projektowanej ulicy **5KD** i frontem obsługi z narożnika ul. Rokitek i projektowanej ulicy **5KD**.
2. Istniejące garaże tymczasowe przeznacza się do rozbiórki.

§ 30

1. Wyznacza się obszary **1RPs, 2RPs, 3RPs, 4RPs, 5RPs, 6RPs, 7RPs** o funkcji upraw sadowniczych i ogrodnictwa.

2. Dopuszcza się realizację domków letniskowych na odrębnych działkach położonych w całości w obszarze **RP**s. Określa się następujące parametry domków letniskowych:
 - 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. Krycie gontem drewnianym lub bitumicznym.
3. W ramach obszarów **RP**s dopuszcza się wyznaczenie wewnętrznych dróg dojazdowych i ciągów pieszych oraz realizację sieci infrastruktury technicznej
4. Wprowadza się zakaz podziału nieruchomości i gruntów rolnych nie służących powiększeniu lub przekształceniu działek sąsiednich, powodujących powstanie działek mniejszych niż 3000 m².

§ 31

1. Wyznacza się obszary publicznych ulic miejskich o charakterze lokalnym:
 - 1) **1KD** – istniejąca ulica Kręta przewidziana do modernizacji 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 normatywną cofką do zawracania z wyznaczonym miejscem na lokalizację elementu rzeźbiarskiego lub kapliczki, stanowiących wyróżnik miejsca.
 - 2) **2KD** – projektowana ulica dojazdowa nieprzelotowa obsługująca zabudowę u podnóża skarpy wykorzystująca istniejący zjazd publiczny z ul. Krakowskiej. Skrzyżowanie z ul. Krakowską o pełnych relacjach ruchu. Szerokość w liniach rozgraniczających – 15m, jezdnia 5m. Chodnik dla pieszych i ścieżka dla rowerów jednostronna o łącznej szerokości min. 3m.
 - 3) **3KD** – projektowana ulica dojazdowa nieprzelotowa spinająca istniejące ciągi pieszojezdne **1CPD** i **3CPD** (ul. Księcia Sandomierskiego), częściowo po śladzie istniejącej ul. Księcia Sandomierskiego, włączenie w ul. Salve Regina – skrzyżowanie o pełnej relacji ruchu. Zakończenie sięgaczy platformą nawrotową lub cofką. Szerokość w liniach rozgraniczających 12m. Jezdnia o szerokości 5m. Chodnik jednostronny o szerokości min. 2,5m w tym ścieżka rowerowa.
 - 4) **4KD**, **5KD** – projektowane ulice dojazdowe nieprzelotowe, zakończone platformą nawrotową z miejscem na lokalizację elementu rzeźbiarskiego, wyróżnika miejsca. Ulica **4KD** w części po śladzie istniejącej ul. Podgórze. Szerokość w liniach regulacyjnych 12m. Jezdnia o szerokości 5m. Chodnik jednostronny szerokości min. 2,5m w tym ciąg rowerowy.
 - 5) **6KD** – fragment istniejącej ulicy Leszka Czarnego do adaptacji bez zmian. Szerokość w liniach rozgraniczających w granicach własności 10÷12m.
2. Wyznacza się pas poszerzenia drogi wojewódzkiej Nr 79 – ul. Krakowska o szerokości 10m – **1KG**. Podstawową funkcją jest modernizacja drogi o kategorii ulicy głównej, 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, ze skrzyżowaniem z drogą **1KD** (ul. Kręta), **2KD** oraz zjazdem na stację paliw. Pozostałe zjazdy w relacjach prawoskrętnych.

Dopuszcza się inną organizację drogi z zachowaniem skrzyżowań i zjazdów.

3. Wyznacza się obszary publicznych ciągów pieszych z dopuszczeniem ruchu awaryjnego:
 - 1) **1CPD** – ciąg pieszojezdny, modernizacja części ul. Księcia Sandomierskiego – szerokość w liniach rozgraniczających 6m, jezdnia jednopasowa o szerokości 3,5m zakończona cofką nawrotową. 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 jednopasowa o szerokości 3,5m.
 - 3) **3CPD** – ciąg pieszojezdny - modernizacja części istniejącej ulicy Księcia Sandomierskiego. Szerokość w liniach rozgraniczających 6m. Jezdnia jednopasowa o szerokości 3,5m. Chodnik jednostronny szerokości 1,5m.
 - 4) **4CPD** – ciąg pieszojezdny o szer. 5m, jezdnia jednopasowa o szer. 4,5m,
 - 5) **5CPD** – modernizacja w części istniejącej ul. Podgórze. Szerokość w liniach regulacyjnych 6m. Jezdnia jednopasowa o szerokości 3,5m. Chodnik jednostronny szerokości 1,5m.
 - 6) **6CPD** – projektowany ciąg pieszojezdny szerokość w liniach regulacyjnych 5m. Jezdnia jednopasowa o szerokości 3,5m. Chodnik jednostronny szerokości 1,5m.
 - 7) **7CPD** – ciąg pieszojezdny z wykorzystaniem istniejących dojazdów niepublicznych. Szerokość w liniach rozgraniczających 5m. Jezdnia jednopasowa o szerokości 3,5m. Chodnik jednostronny szerokości 1,5m.
 - 8) **8CPD** – modernizacja w części istniejącej ul. Podgórze do połączenia z ulicą **4KD**. Szerokość w liniach regulacyjnych 6m. Jezdnia jednopasowa o szerokości 3,5m. Chodnik jednostronny szerokości 1,5m,
 - 9) **9CPD** – modernizacja odcinka ul. Krętej. Szerokość w liniach rozgraniczających 6m. Jezdnia jednopasowa o szerokości 3,5m. Chodnik jednostronny szerokości 1,5m. Wskazany jeden kierunek ruchu kołowego od ul. Salve Regina do ul. Krętej.
4. Wyznacza się obszary publicznych ciągów pieszych **1CP**, **2CP**, **3CP**, **4CP**, **5CP**, **6CP**. Szerokość w liniach rozgraniczających dla ciągu **3CP** – 6m; ciągi **1CP**, **2CP**, **4CP**, **5CP**, **6CP** – minimum 4m. Pas nawierzchni utwardzonej 2m, materiał naturalny kamień, drewno.
5. Pasy ulic miejskich publicznych ciągów pieszojezdnych i pieszych służą do umieszczenia sieci uzbrojenia komunalnego. Projekty budowy oraz przebudowy dróg muszą uwzględniać możliwości prowadzenia podstawowych sieci uzbrojenia:
 - kanalizacji deszczowej,
 - kanalizacji sanitarnej,
 - wody,

- gazu średnio i niskoprężnego,
- kabli energetycznych średniego i niskiego napięcia,
- kabli telekomunikacyjnych.

Powyższe uzbrojenie powinno być lokalizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, biorąc pod uwagę trudne warunki geotechniczne.

6. Minimalne odległości zabudowy mierzone od krawędzi jezdni określa się następująco:

1) Od ul. Krakowskiej.

Dla obiektów usługowych min40m (i min. 50 m od strony wału przeciw powodziowego) zgodnie z rysunkiem planu – przy zastosowaniu pasa izolacyjnego z zielenią.

Dla istniejących siedlisk od strony ul. Krakowskiej – 20m

2) Od ulic dojazdowych w obszarach zabudowy już istniejącej **MNi** – 6m, w obszarach zabudowy projektowanej **MN** – 8m.

§ 32

1. Infrastruktura komunalna.

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

2) 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 „P” dalej rurociągiem tłocznym do kolektora głównego.

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

2. Kolektory sanitarne i deszczowe wykonać jako szczelne w sposób uniemożliwiający niszczenie struktury gruntów i obniżenie poziomu wód gruntowych z uwzględnieniem zapisów § 20.

§ 33

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

2. Lokalizacja stacji **4EE** orientacyjna, wymaga uszczegółowienia w ramach projektu budowlanego zagospodarowania terenu **1UCt,h,g,r**.

3. 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.

4. Zasilanie stacji transformatorowych należy projektować kablami SN w pasach drogowych i ciągach przestrzeni publicznych.

5. 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.

6. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń ust 5 pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych wartości natężeń pola elektroenergetycznego określonych w przepisach odrębnych oraz za zgodą właściwego zarządu sieci.

§ 34

1. Sieć gazowa.

- 1) Wyznacza się pas terenu o szerokości łącznej ~ 40m – po 15m od każdego z rurociągów wysokoprężnych DN350 oraz od stacji redukcyjnej gazu – stanowiący strefę kontrolowaną z zakazem zabudowy.
- 2) Skrzyżowanie infrastruktury oraz dróg z siecią gazową wymaga spełnienia aktualnych przepisów szczególnych w zakresie zabezpieczeń, które określi zarządca sieci.
- 3) Wyznacza się obszar stacji redukcyjnej gazu **1RG**.
- 4) Rozprowadzenie sieci gazowej należy realizować w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic i ciągów pieszych na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

ROZDZIAŁ IV

Postanowienia szczególne

§ 35

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**) oraz usług komercyjnych (**UC**).

ROZDZIAŁ V

Przepisy końcowe

§ 36

Niniejsza uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 37

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

§ 38

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sandomierz.

Przewodniczący Rady Miasta Sandomierz

.....