

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU
„NADBRZEZIE”
NA OBSZARZE MIASTA SANDOMIERZ**

Główny projektant planu: mgr inż. arch. Regina Kozakiewicz Opalka
upr. urb. 1426/94, KT-126

Sandomierz 2005-2008

Uchwała Nr
Rady Miasta Sandomierza
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Nadbrzezie” 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) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), zgodnie z uchwałą Nr XXVI/249/2005 Rady Miasta Sandomierza z dnia 06.07.2005r. o przystąpieniu do sporządzenia planu, Rada Miasta Sandomierza uchwala, co następuje:

Dział I
Postanowienia wprowadzające.

§1.1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sandomierz, uchwalonego uchwałą Nr XXV/163/2000 Rady Miasta Sandomierza z dnia 24 lutego 2000r. – uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Nadbrzezie” w Sandomierzu – zwany dalej „planem”.

2. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sandomierza uchwalonym uchwałą Nr XXV/163/2000 Rady Miasta Sandomierza z dnia 24 lutego 2000r. z późniejszymi zmianami teren w granicach planu położony jest na obszarze, dla którego główną funkcję stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej – niskiej intensywności o określonej wysokości i procencie zabudowy działki oraz funkcji zabudowy śródmiejskich domów mieszkalnych oraz usług podstawowych ze wskazaniem terenów wymagających przejęcia przez miasto dla realizacji lokalnych celów publicznych (usługi i mieszkalnictwo komunalne).

3. Granice obszaru objętego planem wyznaczają ulice: Mostowa, Powiśle, Flisaków i Portowa.

4. Plan składa się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz 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 pod Nr 2666-30/2003.

- 2) Zał. Nr 2 – Rysunek planu – plansza uzbrojenia w skali 1:1000 wykonana na mapie jak Zał. Nr 1.
- 3) Zał. Nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
- 4) Zał. Nr 4 – Załącznik w sprawie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
5. „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” stanowią materiały planistyczne nie będące przedmiotem niniejszej uchwały.

§2. Cel planu.

Celem niniejszego planu jest ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej na obszarze, stanowiącym jednostkę mieszkaniową wyznaczoną obrzeżnym układem ulic istniejących, już częściowo zurbanizowanym i uzbrojonym.

Rozproszona zabudowa, brak dróg umożliwiających podziały i inwestowanie, brak uzbrojenia, powodują blokadę decyzji w sprawach budowlanych.

Realizacja planu, bardzo zachowawczego w stosunku do zabudowy istniejącej, pozwoli na uporządkowanie i wypełnienie obszaru.

Plan wyznacza również korytarz przełożenia drogi krajowej Sandomierz Stalowa Wola Nr 77 (Lwowska Bis).

Jednym z celów planu jest stworzenie, poprzez ustalenia planu, zasady polityki przestrzennej pozwalającej etapować realizację planu.

I etap realizacji planu stanowią obszary ciążące komunikacyjnie do już wykształconego układu dróg. Ich podział (bez przekształcenia własności) i zabudowa są możliwe przed realizacją projektowanych dróg dojazdowych i lokalnych. Są to tereny na działkach przyległych do ul. Flisaków, Powiśla i Mostowej. Warunkiem jest tu wydzielenie tymczasowych dojazdów służebnych do działek w drugiej linii zabudowy do tych ulic.

II etap realizacji planu w formie zabudowy bardziej intensywnej, realizowanej systemem zorganizowanym, w części po przeprowadzeniu scalenia i podziału – związany jest z realizacją projektowanych ulic lokalnych oraz ulic dojazdowych wraz z infrastrukturą techniczną.

Założeniem planu jest stworzenie zapisów elastycznych co do intensywności zabudowy, ze względu na odległy czas realizacji przy równoczesnym wyraźnym określeniu skali i charakteru zabudowy tak, aby realizowana w różnym czasie, przez różnych inwestorów zabudowa, stworzyła kompozycyjnie zharmonizowaną przestrzeń miejską.

Jednym z założeń funkcjonalnych jest docelowe przekształcenie ulicy Lwowskiej w pasaż handlowo usługowy, z ograniczonym ruchem tranzytowym (po realizacji ul. Lwowskiej „Bis”).

Przyjęte dośrodkowe etapowanie realizacji planu umożliwi koncentrowanie obrzeżne zabudowy przy utrzymywaniu rezerwy terenów budowlanych w postaci otwartych terenów zielonych, z możliwością ich tymczasowego rolniczego użytkowania.

Biorąc pod uwagę aspekt ekonomiczny, należy dążyć do osiągnięcia maksymalnej założonej intensywności zabudowy mieszkaniowej na terenach MNz poprzez preferencje dla intensywnego budownictwa zorganizowanego w formie zwartej zabudowy jednorodzinnej wyższej intensywności lub budownictwo komunalne.

§3.1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, a w szczególności:

- 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- 4) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu,
- 6) przeznaczenie terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 9) stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem.

2. Na rysunku planu wyznacza się liniami rozgraniczającymi następujące tereny oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi:

- 1) **1÷10MNi** – tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej do zachowania, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i uzupełnienia poprzez budowę nowych budynków przy zachowaniu wskaźnika zabudowy do 0,5 na warunkach określonych w ustaleniach planu, z dopuszczeniem usług,
- 2) **1÷15MN** – tereny zabudowy jednorodzinnej na warunkach określonych w ustaleniach planu o wskaźniku zabudowy do 0,5 z dopuszczeniem usług,

- 3) **1÷8MNz** – tereny zabudowy jednorodzinnej o wskaźnikach intensywności zabudowy do 0,5 z dopuszczeniem usług, realizowanej systemem zorganizowanym lub w trybie scalenia i podziału nieruchomości,
 - 4) **1÷6S** – tereny upraw sadowniczych,
 - 5) **1÷19U** – tereny zabudowy usługowej – usług komercyjnych,
 - 6) **1÷3UP** – tereny zabudowy usługowej – usług publicznych,
 - 7) **1UK** – teren obiektów sakralnych i funkcji towarzyszących,
 - 8) **1÷4PR** – tereny obiektów rzemiosła usługowego i produkcyjnego na warunkach określonych w ustaleniach planu z wyłączeniem inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane obligatoryjnie,
 - 9) **1÷2UKS** – tereny usług związanych z obsługą komunikacji,
 - 10) **1Ks** – teren istniejącej przepompowni ścieków „Lwowska 1”,
 - 11) **1÷3Kd** – tereny lokalizacji podczyszczalni lub przepompowni wód deszczowych,
 - 12) **1KD-GP** – droga publiczna krajowa – ruchu przyspieszonego wraz z węzłem drogowym,
 - 13) **1÷3KDZ** – drogi publiczne o charakterze zbiorczym,
 - 14) **1÷7KDL** – drogi publiczne o charakterze lokalnym wraz ze ścieżkami rowerowymi,
 - 15) **1÷7KDD** – drogi publiczne o charakterze dojazdowym,
 - 16) **1÷2KDW** – drogi wewnętrzne,
 - 17) **1÷13KP** – ciągi piesze z możliwością dojazdu awaryjnego wraz ze ścieżkami rowerowymi,
 - 18) **1÷2ZP** – zieleń urządzona bez prawa zabudowy – przestrzeń o charakterze publicznym,
 - 19) **1÷4E** – tereny stacji transformatorowych projektowanych - lokalizacja obligatoryjna
 - 20) **E** –stacje transformatorowe – lokalizacja orientacyjna w ramach terenów usług ,
 - 21) **EE** –istniejące stacje transformatorowe do pozostawienia.
- 3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia obowiązujące:**
- 1) granice terenu objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) granice własności, numery ewidencyjne działek,
 - 4) istniejące budynki przeznaczone do zachowania, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na warunkach określonych w ustaleniach planu,
 - 5) istniejąca zabudowa przeznaczona do wyburzenia,
 - 6) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - 7) obowiązująca linia zabudowy,

- 8) obowiązująca linia zwartej zabudowy pierzejowej,
- 9) obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej i ich granice wymagające scalenia i podziału lub realizacji w systemie deweloperskim,
- 10) obszary o charakterze przestrzeni publicznej,
- 11) część terenu przeznaczona pod nasadzenia zieleni bez prawa zabudowy,
- 12) prawo budowy w granicy,
- 13) linie elektroenergetyczne ŚN wraz ze strefą bezpieczeństwa, do przełożenia
- 14) kierunki obsługi komunikacyjnej,
- 15) wał przeciwpowodziowy,
- 16) studnie istniejące awaryjne do pozostawienia,
- 17) miejsca szczególnie predystynowane do lokalizacji pomników, rzeźb, fontan.

4. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne nieobligatoryjne lub przybliżone:

- 1) proponowana aranżacja pasów drogowych ulic miejskich (nieobligatoryjne),
- 2) miejsca usytuowania zjazdów (przybliżone),
- 3) schemat uzbrojenia w kanalizację sanitarną, deszczową oraz wodną (nieobligatoryjne, przybliżone),
- 4) linie podziałów terenu (przybliżone)

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.

§4.1. 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 oraz scaleń geodezyjnych.

Rozdział 1 – Zasady ochrony Środowiska i krajobrazu kulturowego.

§5. Stan środowiska i formy ochrony przyrody:

- 1) obszar objęty planem nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponieważ w obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 r. w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania

- przestrzennego miasta Sandomierz, (uchwalonym uchwałą Nr VII/33/89 Rady Miejskiej w Sandomierzu z dnia 30 czerwca 1989 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Tarnobrzeskiego Nr 13 wraz z późniejszymi zmianami) – obszar objęty miejscowym planem przeznaczony był pod zabudowę,
- 2) obszar objęty planem znajduje się w całości w obszarze wysokiej ochrony (ONO) głównego zbiornika wód podziemnych Nr 425 Dębica- Stalowa Wola – Rzeszów,
 - 3) cały obszar objęty planem znajduje się w potencjalnej strefie zalewów o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%,
 - 4) obszar objęty planem znajduje się poza granicami terenów górniczych, stref ochronnych ujęć wody a także poza terenami narażonymi na erozję i osuwanie się mas ziemnych,
 - 5) w obszarze planu brak jest obiektów objętych indywidualną lub obszarową formą ochrony przyrody.

§6. W celu ochrony środowiska na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych w przepisach szczególnych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane obligatoryjnie,
- 2) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników ścieków oraz indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków ze względu na lokalne uwarunkowania gruntowe,
- 3) obowiązek odprowadzenia ścieków socjalno-bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 4) obowiązek odprowadzenia ścieków deszczowych z terenów narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi – po uprzednim oczyszczeniu w systemie indywidualnym lub zbiorczym, zgodnie z warunkami zarządcy sieci; w projekcie budowlanym należy dążyć do zapewnienia retencjonowania i maksymalnej infiltracji do gruntu wód deszczowych,
- 5) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego z wyłączeniem lokalnych kotłowni na paliwo uznane za ekologiczne,
- 6) na terenach MNi oraz MN dopuszcza się lokalizację usług „nieuciążliwych” czyli nie wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko – określonych w przepisach odrębnych,
- 7) 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 25% dla zabudowy mieszkaniowej i 15% dla zabudowy usługowej i produkcyjnej,

- 8) w zakresie klimatu akustycznego - obowiązek przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu na poszczególnych obszarach; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MNi, MN i MNz oraz tereny usług U oraz usług rzemieślniczych i produkcyjnych PR zakwalifikowano do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjmując dopuszczalny poziom hałasu od dróg publicznych w porze dnia – 55 dB i w porze nocnej 50 dB (zgodnie z art. 114 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, tj. Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późniejszymi zmianami oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826),
- 9) w projekcie budowlanym należy przedstawić zasady gospodarki odpadami w oparciu o przepisy szczególne oraz prawo miejscowe w zakresie gospodarki odpadami,
- 10) ochronę krajobrazu kulturowego zapewnia wykonanie ustaleń niniejszego planu w zakresie zachowania linii zabudowy oraz gabarytów obiektów nowowznoszonych; ochronie i ekspozycji krajobrazu – panoramy starówki Sandomierza podporządkowano w planie koncepcję placu publicznego ZP oraz otwarcie osi widokowych nowych założeń urbanistycznych na wzgórzu starego miasta.

Rozdział 2 – Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§7.1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru Woj. Konserwatora Zabytków ani poprzez wpis do ewidencji zabytków.

2. W obszarze planu znajdują się relikty szanca mostowego z 1805 r. widoczne w układzie zachowanych podziałów geodezyjnych.

3. Teren osiedla Nadbrzezie posiada powiązanie widokowe z lewobrzeżną częścią miasta i w tym zakresie wymaga uporządkowanej kompozycji struktury urbanistycznej widocznej z tarasu starówki oraz otwarć widokowych na panoramę starego miasta.

§8.1. Wyznacza się ślady szanca mostowego poprzez utrzymanie historycznych podziałów gruntów oraz odtworzenie na fragmentach jego przebiegu w postaci ciągów pieszych z elementami upamiętniającymi ich istnienie (np. kapliczki w zieleni).

2. Do nowej zabudowy wprowadza się w przepisach szczegółowych obowiązek kształtowania formy i detalu inspirowanego, w szerokim znaczeniu, istniejącą zabudowę historyczną starego miasta.

Rozdział 3 – Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§9.1. W granicach obszaru objętego planem "Studium" nie określa obszarów przestrzeni publicznej.

2. W planie wyznacza się tereny komunikacji oraz zieleni urządzonej powiązane z funkcją 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.

Rozdział 4 – Szczegółowe warunki podziału i scalenia nieruchomości.

§10.1. Generalne podziały obszaru na poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza rysunek planu.

2. W granicach poszczególnych terenów rysunek planu określa proponowane granice podziałów. Dopuszcza się odstępianie od proponowanych podziałów na następujących warunkach:

- 1) działka powinna przylegać bezpośrednio frontem do drogi publicznej lub wewnętrznej wyznaczonej w planie,
- 2) dla działek wydzielonych na terenie MNi dopuszcza się dostęp do drogi przy pomocy służebności gruntowej,
- 3) średnia szerokość nowo wydzielonych działek lub dróg wewnętrznych nie oznaczonych w planie, nie może być mniejsza niż 18m dla zabudowy wolnostojącej i 14m dla zabudowy bliźniaczej oraz 9m dla zabudowy szeregowej,
- 4) wielkość nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 500m² dla zabudowy wolnostojącej i 300m² dla zabudowy bliźniaczej i szeregowej.

3. W rys. planu wyznacza się obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej i ich granice. W granicach zorganizowanej działalności inwestycyjnej podziału dokonuje się w zależności od sposobu realizacji inwestycji:

- a) poprzez scalenie i podział zgodny z ustaleniami szczegółowymi planu dla realizacji przez odrębnych inwestorów na odrębnych działkach,
 - b) poprzez podział zgodny z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu dla inwestycji realizowanych systemem deweloperskim (dotyczy terenów 1-8MNz)
- przy zachowaniu zasad określonych w ust.2 oraz ustaleniach szczegółowych

§11. Do czasu realizacji projektowanych ulic zakazuje się wydzielania działek budowlanych przyległych do tych ulic, jeżeli wniosek o podział nie obejmuje wydzielenia ulicy.

Rozdział 5 – Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowanie terenu

§12.1. Wskaźnik zabudowy określa stosunek powierzchni zabudowy (wg normy ISO) do powierzchni terenu inwestycji.

$$Wz = Pz/Ti$$

Wz - wskaźnik zabudowy,

Pz - powierzchnia zabudowy,

Ti - powierzchnia terenu inwestycji,

- 1) Dla terenów zabudowy jednorodzinnej określa się nieprzekraczalny wskaźnik Wz - do 0,5,
 - 2) Dla terenów usług oraz rzemiosła określa się nieprzekraczalny wskaźnik Wz – do 0,7
2. Wysokość budynku do górnej krawędzi gzymsu lub attyki, mierzona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, określa się w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 6 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

§13. Obsługa komunikacyjna.

1. Wyznacza się tereny publicznych ulic miejskich układu podstawowego i lokalnego :

- 1) **1KD-GP** – projektowana ulica główna ruchu przyspieszonego Lwowska Bis jako trasa drogi krajowej Sandomierz – Stalowa Wola, tranzytowa względem przyległego terenu, połączona z nim poprzez ulice zbiorcze Lwowską i Portową; szerokość w liniach rozgraniczających – 35,0 ÷ 50,0 m, przekrój dwujezdniowy wraz z węzłem drogowym,
- 2) **1KDZ** – istniejąca ulica Lwowska o charakterze zbiorczym, do czasu realizacji ulicy Lwowskiej Bis, trasa drogi krajowej Sandomierz – Stalowa Wola, obsługująca ruch związany z dworcem kolejowym; adaptacja istniejącej jezdni; szerokość linii rozgraniczających poszerzona z 15,0 ÷ 17,5 m do 20,0 ÷ 25,0 m – zgodnie z rysunkiem planu; chodniki dla pieszych obustronne 2 x 2,0 m w miarę możliwości oddzielone od jezdni zielenią; na obszarach generujących miejsca postojowe dopuszcza się pas postojowy przyległy do jezdni; ścieżka rowerowa,

- 3) **2KDZ, 3KDZ** – istniejąca ulica Portowa, zbiorcza, obsługująca tereny przemysłowe; szerokość w liniach rozgraniczających poszerzona z 15,0 ÷ 20,0 m do 18,0 ÷ 25,0 m – zgodnie z rysunkiem planu; jezdnia szer. – 7,0 m ; chodniki dla pieszych obustronne 2 x 1,5 m oddzielone od jezdni pasem zieleni o szer. min. 3,0 m; projektowane skrzyżowanie z ulicą 1KD-GP – skanalizowane; ścieżka rowerowa,
- 4) **1KDL** – projektowana ulica lokalna, z częściową adaptacją ulicy Powiśle, obsługująca tereny budownictwa mieszkaniowego; szerokość w liniach rozgraniczających – 18,0 m, jezdnia szer. 6,0 m, chodniki 2 x 2,0 m, oddzielone od jezdni pasem zieleni; ścieżka rowerowa,
- 5) **2KDL** – projektowana ulica lokalna obsługująca proj.budownictwo mieszkaniowe i usługowe; szerokość w liniach rozgraniczających – 18,0 m; jezdnia szer. 6,0 m, chodniki dla pieszych obustronne 2 x 2,0 m, w tym nasadzenia – aleja dwu lub jednorzędowa; ścieżka rowerowa,
- 6) **3KDL** – projektowana ulica lokalna obsługująca proj. budownictwo jednorodzinne; szerokość w liniach rozgraniczających 16,0 m – z dopuszczeniem parkowania w pasie drogowym; szerokość jezdni 6,0 m; chodniki dla pieszych na odc. ulicy o przekroju 18 m 2 x 2,0 m, oddzielone od jezdni pasem zieleni; ścieżka rowerowa; możliwość zawężenia pasa drogowego do 12m na styku obszaru 13U i 14U,
- 7) **4KDL** – istniejąca ulica Mostowa, na wale przeciwpowodziowym – do adaptacji; docelowo wyłączona z obsługi zabudowy osiedla,
- 8) **5KDL** – istniejąca ulica Flisaków – ulica lokalna obsługująca tereny budownictwa jednorodzinne o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 – 12,0 m, jezdni – 6,0 m, obustronnych chodnikach – do trwałej adaptacji; ustala się zlikwidowanie połączenia z ul. Lwowską w rejonie przejazdu kolejowego poprzez zakończenie ulicy pętlą do zawracania i połączenie jej z ul. Lwowską; ulicą dojazdową 7KDD,
- 9) **6KDL** – istniejąca ulica Powiśle o charakterze lokalnym obsługująca przyległą zabudowę mieszkaniową o szer. w liniach rozgraniczających – 10,0 m, jezdni – 5,0 m – do trwałej adaptacji: na odcinkach zabudowanych chodniki dla pieszych, przyległe do jezdni,
- 10) **7KDL** – projektowana ulica lokalna łącząca ul. Portową z drogą 1KD-GP – o szer. w liniach rozgraniczających 12m, szerokość jezdni 6m, chodnik jednostronny ze ścieżką rowerową.
- 11) **1KDD** – ulica dojazdowa w obrębie usług obudowujących plac (z przyległą zielenią 1ZP) – o charakterze przestrzeni publicznej: szerokość w części koncentrycznej 20 m, w odcinku wyprowadzającym – 11 m, aranżacja wg rys. planu,
- 12) **2KDD** – istniejąca ulica dojazdowa po śladzie ulicy Cichej, obsługująca istniejące i proj. budownictwo jednorodzinne; szerokość w liniach rozgraniczających 5,0m ,

- 13) **3KDD** – projektowana ulica dojazdowa z adaptacją częściowo urządzonej ulicy Stawowej, obsługująca tereny budownictwa jednorodzinnego, na odcinku południowym, nieprzelotowa, zakończona pętlą do zawracania; szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m, szerokość jezdni – 5,0 m; chodniki dla pieszych o szer. 2 x 2m przyległe do jezdni,
- 14) **4KDD, 5KDD** – projektowane ulice dojazdowe o szer. w liniach rozgraniczających 12 m, jezdnia 5 m, chodnik jednostronny, ulica 5KDD zakończona placem nawrotowym,
- 15) **6KDD** – projektowana ulica dojazdowa o szer. w liniach rozgraniczających 10 m, ciąg pieszojezdny 5 m, zakończony placem nawrotowym
- 16) **7KDD** – projektowana ulica dojazdowa łącząca ul. Flisaków z ul. Lwowską, szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0m, jezdnia o szerokości 5,0m, chodnik obustronny 2 x 2,0 m przyległy do jezdni,
- 17) **1KDW, 2KDW** – droga wewnętrzna realizowana w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej zabudowy jednorodzinnej, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 , jezdnia 5,0 m chodnik jednostronny.
2. Pasy ulic miejskich służą do umieszczenia sieci uzbrojenia komunalnego. Projekty budowy oraz modernizacji dróg muszą uwzględniać możliwości prowadzenia podstawowych sieci uzbrojenia komunalnego:
- 1) kanalizacji deszczowej,
 - 2) kanalizacji sanitarnej,
 - 3) wody,
 - 4) gazu średniego i niskoprężnego,
 - 5) kabli energetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - 6) kabli telekomunikacyjnych.
3. Powyższe uzbrojenie komunalne w pasach drogowych należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. 1) Minimalne odległości zabudowy mierzone od krawężnika jezdni określa tabela Nr 1 :

Symbol na rysunku planu	Rodzaj ulicy	Odległość od krawężnika jezdni (m)	
		Od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi	Od zabudowy usługowej, gospodarczej i produkcyjnej
KD-GP	Ulica główna ruchu przyspieszonego	30,0	20,0
KDZ	Ulice zbiorcze układu podstawowego	10,0	10,0

KDL	Ulice lokalne obsługujące przyległy teren	8,0	8,0
KDD	Istniejące ulice dojazdowe	6,0	6,0
KDD	Proj. ulice dojazdowe	8,0	8,0

- 2) Istniejąca zabudowa przeznaczona na rysunku planu do trwałej adaptacji może być rozbudowywana w odległościach mniejszych niż określa tabela Nr 1, w istniejącej linii zabudowy, pod warunkiem eliminacji skutków uciążliwości od komunikacji, np. przez stosowanie stolarki dźwiękoszczelnej, specjalnego kształtowania funkcji.
- 3) Rozbudowa budynków istniejących przeznaczonych do trwałej adaptacji, powodująca zbliżenie do drogi mniejsze niż 6,0 m wymaga zgody zarządu drogi.

§14. Ciągi piesze.

1. Wyznacza się ciągi piesze z dopuszczeniem awaryjnego ruchu pojazdów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KP, 2KP, 3KP, 4KP, 5KP, 6KP, 7KP, 8KP, 9KP, 10KP, 11KP, 13KP** służące powiązaniom komunikacją pieszą, rowerową, istniejącej zabudowy mieszkaniowej, wałów przeciwpowodziowych oraz przeprowadzania kanalizacji. Szerokość i lokalizacja ciągów zgodna z rysunkami planu. Minimalna szerokość pasa terenu – 5m, minimalna szerokość nawierzchni utwardzonej – 3,0 m.
2. Ciągi piesze **6KP, 7KP, 8KP** po śladzie szalca mostowego należy rozbudować o skwery publiczne do umieszczenia elementów rzeźbiarskich upamiętniających historyczne znaczenie miejsca.
3. Wyznacza się otwarty plac o charakterze publicznym **12KP**, stanowiący węzłowy punkt miejskiej przestrzeni publicznej, z dopuszczeniem dojazdów awaryjnych związanych z obiektem sakralnym.

§15. Miejsca postojowe dla samochodów.

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 należy przyjmować minimum 1 miejsce na mieszkanie.

§16. Uzbrojenie terenu.

1. Ustalenia z zakresu uzbrojenia w wodę:

- 1) rozprowadzenie sieci wodociągowej z istniejącego wodociągu miejskiego należy wykonywać w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic z warunkiem wykonania zamkniętych pierścieni,

- 2) bilansowanie docelowego zapotrzebowania na wodę dokonywać w oparciu o maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy przyjęte w planie.
2. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w gaz:
 - 1) rozprowadzenie sieci gazowej średnioprężnej należy realizować w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic z warunkiem wykonania zamkniętych pierścieni,
 - 2) bilansowanie docelowego zapotrzebowania na gaz dokonywać w oparciu o maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy przyjęte w planie.
3. Ustalenia z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - 1) kanalizację sanitarną należy rozwiązać w nawiązaniu do przyjętego w rysunku planu przybliżonego przebiegu projektowanych sieci ciśnieniowych w pasach istniejących i projektowanych ulic do przepompowni Lwowska 1,
 - 2) bilansowanie docelowej ilości ścieków należy dokonywać w oparciu o maksymalny przyjęty w planie wskaźnik intensywności zabudowy,
 - 3) wyznacza się teren istn. przepompowni „Lwowska 1” - **1Ks**.
4. Ustalenia z zakresu odprowadzenia wód opadowych:
 - 1) kanalizację deszczową należy rozwiązać w ramach programu ogólnego dla prawobrzeżnej części miasta, przyjmując rozprowadzenie sieci w pasach istniejących i projektowanych ulic miejskich,
 - 2) wyznacza się tereny **1Kd, 2Kd, 3Kd** związane z obsługą gospodarki ścieków opadowych – podczyszczalnie, przepompownie centralne.
5. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 1) wyznacza się tereny lokalizacji stacji transformatorowych **1E, 2E, 3E, 4E**. Istniejące stacje transformatorowe (**EE**) do pozostawienia.
 - 2) usytuowanie stacji transformatorowych w obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej jest orientacyjne i ulegnie uściśleniu w projekcie budowlanym zagospodarowania terenu,
 - 3) docelowy bilans potrzeb energetycznych należy oprzeć na maksymalnych wskaźnikach intensywności zabudowy określonych w planie przy założeniu budowy sieci kablowej NN o przekroju nie większym niż 120 – 150 mm²,
 - 4) zasilanie stacji transformatorowych należy projektować kablami ŚN w pasach drogowych i ciągach przestrzeni publicznej. Istniejące linie napowietrzne 15 kV docelowo do skablowania,
 - 5) warunkiem realizacji zabudowy na terenach **8MN, 9MN, 10MN, 13MN, 15MN, 2UKS** jest rozbiórka linii napowietrznej 15 kV i budowa zasilania kablowego w pasach drogowych,
 - 6) wyznacza się tymczasowe pasy terenu szer. 7,5 m od istniejących linii 15 kV po obu jej stronach, w których zakazuje się realizowania zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi, do czasu 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 szczególnych i normach,

- 7) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń pkt 6 pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych wartości natężeń pola elektromagnetycznego określonych w przepisach szczególnych oraz za zgodą właściwego zarządu sieci.
6. Wymienione w ust.1,2,3,4,5 uzbrojenie techniczne może być realizowane poza terenami wyznaczonymi w planie na ten cel pod warunkiem ich podporządkowania podstawowej funkcji terenu określonej w planie.
7. Ze względu na brak zasięgu syren alarmowych w rejonie usług 2U należy zamontować syrenę alarmową.

§17.1. 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 określona na rysunku planu jako zabudowa przeznaczona do rozbiórki ze względu na kolizję z układem komunikacyjnym i uzbrojeniem terenu może być remontowana bez prawa rozbudowy,
- 3) istniejąca zabudowa przeznaczona do trwałej adaptacji może być rozbudowywana, nadbudowywana i przebudowywana z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów i przepisach odrębnych,
- 4) dla zabudowy istniejącej rozbudowywanej i uzupełnianej - dopuszcza się inny niż w ustaleniach szczegółowych sposób kształtowania bryły, jeśli wymagają tego oczywiste względy techniczne i formalne,
- 5) na obszarach określonych w planie symbolem **MN** dla inwestycji obejmującej teren o pow. min 3 działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu – 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 oraz nie pogarszania warunków zabudowy na działkach sąsiednich.

§18. Sposób zagospodarowania terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi

1. Zgodnie z przepisami Prawa wodnego w pasie 50m od stopy wału przeciwpowodziowego zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych oraz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3m od stopy wału.

2. Ze względu na położenie terenu w potencjalnej strefie zalewów o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% - zakazuje się budowy kondygnacji podziemnych.

§19. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Kompozycja – 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 realizowane w ramach zespołów zabudowy zorganizowanej powinny charakteryzować się nowoczesnym, twórczym podejściem do bryły i detalu, przy równoczesnej dbałości o zachowanie harmonii krajobrazu miejskiego.

2. Prawo budowy w granicy. Na terenach zabudowy jednorodzinnej **MN** 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 działek oznaczonych w rysunku planu oraz dla:

- 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 szer. 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 szer. 4 m.

3. Dla zabudowy zwartej pierzejowej określonej w ustaleniach szczegółowych ustala się obowiązek budowy w granicy z dopuszczeniem etapowania inwestycji, przy założeniu możliwości rozbudowy do układu pierzejowego.

4. Linie zabudowy:

- 1) na terenach oznaczonych w planie symbolem **MN** obowiązuje zakaz wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę na budynki mieszkalne w drugiej linii zabudowy w stosunku do istniejących i projektowanych dróg publicznych; nie dotyczy to sytuacji oznaczonych na rysunku, dopuszczających wydzielanie działek budowlanych w drugiej linii zabudowy pod warunkiem wydzielenia drogi dojazdowej 5 m lub służebności gruntowej,
- 2) wyznacza się w rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, które ograniczają teren przeznaczony pod budowę obiektów kubaturowych,

- 3) wyznacza się w rysunku planu obowiązujące linie zabudowy, oznaczające obowiązek realizacji elewacji frontowej wzdłuż tej linii z możliwością uskoków, wnęk, ryzalitów - nie więcej niż 2,0m; z wyłączeniem obszarów **4MNz, 5MNz, 6MNz** zwartej zabudowy pierzejowej gdzie forma elewacji frontowej założona jest na łuku – z łukową linią obowiązującej zabudowy (na promieniu 40,0m).

Dział III

Ustalenia szczegółowe

§20.1. Wyznacza się teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do zachowania, rozbudowy i uzupełnienia **1MNi, 2MNi, 3MNi, 4MNi, 5MNi, 6MNi, 7MNi, 8MNi, 9MNi, 10MNi**, dla których podstawowym przeznaczeniem jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące o pow. całkowitej (wg. normy budowlanej) do 100 m² (również realizowane wyprzedzająco do funkcji mieszkaniowej).

2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN** z dopuszczeniem funkcji usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące o pow. całkowitej do 100m² (również realizowane wyprzedzająco do funkcji mieszkaniowej).

3. Na terenach **MNi** i **MN** dopuszcza się budowę wolnostojących lub dobudowywanych parterowych garaży na samochody osobowe i dostawcze oraz budynków gospodarczych o pow. łącznej całkowitej (wg. normy budowlanej) do 60 m². Ograniczenie powierzchni nie dotyczy działek już zabudowanych budynkiem mieszkalnym, gdzie powierzchnię zabudowy reguluje wskaźnik zabudowy i powierzchnia terenu biologicznie czynnego.

4. Istniejącą na terenach **MNi** zabudowę o funkcjach rzemiosła usługowego przeznacza się do pozostawienia z możliwością modernizacji i rozbudowy na warunkach określonych w niniejszym planie pod bezwzględny warunek ograniczenia wszystkich uciążliwości mogących pogorszyć stan środowiska – do granic dysponowania terenem przez inwestora.

5. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej **MNi** i **MN** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (nie ujęte w ustaleniach ogólnych) :

- 1) odległości projektowanej zabudowy od krawężnika jezdni dróg lokalnych KL i dojazdowych KD określone w §13 ust.4. Istniejąca zabudowa przeznaczona na rys. planu do trwałej adaptacji może być rozbudowywana w odległościach mniejszych niż określa tabela Nr 1 – w istniejącej linii zabudowy, pod warunkiem eliminacji skutków uciążliwości od komunikacji np. poprzez zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej,

- specjalnego kształtowania funkcji; rozbudowa budynków istniejących przeznaczonych do trwałej adaptacji powodująca zbliżenie do drogi mniejsze niż 6 m – wymaga zgody zarządu drogi,
- 2) zabudowę należy kształtować w układzie kalenicowym w stosunku do ulicy, z tym, że budynki na działkach narożnych powinny być kształtowane w sposób podkreślający układ urbanistyczny z zastosowaniem akcentów architektonicznych, dominant i wyróżników w narożu budynków,
 - 3) wysokość zabudowy ustala się maksymalnie na trzy kondygnacje z tym, że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe, a wysokość przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą okapową wynosi maksymalnie 7,5 m. ; wprowadza się zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych (poniżej poziomu istniejącego),
 - 4) kąt nachylenia dachów ustala się na $38^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - 5) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć $\frac{1}{2}$ długości ściany okapowej; wprowadza się obowiązek wieńczenia okapów gzymsem (miejski charakter zabudowy),
 - 6) w kształtowaniu mansard i detali architektonicznych, kolorystyki zabudowy, należy nawiązać w sposób nowoczesny i twórczy do historycznych form architektury Sandomierza występujących na starym mieście
 - 7) kolor elewacji – pastelowe, ciepłe barwy ziemi
 - 8) kolor dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej z dopuszczeniem odcieni brązów
- 6.1) teren zabudowy jednorodzinnej 10MN, 11MN i 6MNi stanowią część działek rzemieślniczo mieszkaniowych przeznaczoną na lokalizację ewentualnej zabudowy jednorodzinnej, w ramach zespołu zabudowy rzemieślniczej w strefie uciążliwości projektowanej drogi krajowej 1KD-GP,**
- 2) obowiązuje zakaz wydzielania działek budowlanych po linii rozgraniczającej tereny **10MN – 3PR, 11MN – 2PR, i 6MNi – 2PR** dopuszcza się jedynie podział nieruchomości na podstawie zatwierdzonego projektu budowlanego zagospodarowania terenu uwzględniającego dostęp z terenów 2PR i 3PR do drogi **3KDD**, poprzez drogę służebną lub wewnętrzną o szerokości min. 6,0m
 - 3) wyznacza się obszar obejmujący teren **10MN, 12MN, 13MN i 3PR** wymagający przeprowadzenia procedury scalenia i podziału w oparciu o przepisy odrębne lub realizację w systemie deweloperskim; sposób podziału określono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń §10 ust.2.
- 7. Do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV w terenach 1MNi, 8MN, 10MN, 13MN, 9MN wprowadza się zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie ochrony, szerokości 7,5 m po obu stronach linii.**

8. Powiązanie komunikacyjne terenu usług rzemieślniczych **2PR** i **3PR** z ulicą lokalną **3KDD** musi być zapewnione poprzez teren **10MN**, **11MN** i **6MNI** drogą wewnętrzną szerokości min 6 m lub służebnością gruntową.

§21.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej **1MNz**, **2MNz**, **3MNz**, **4MNz**, **5MNz**, **6MNz**, **7MNz**, **8MNz**, dla których funkcję podstawową stanowi zabudowa mieszkaniowa zwiększonej intensywności realizowana w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej jako zwarta, intensywna zabudowa jednorodzinna.

2. Dopuszcza się funkcję usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące, dobudowane, w proporcjach nie przekraczających 30% pow. całkowitej obiektów. Zakazuje się budowy wolnostojących garaży na samochody i budynków gospodarczych, z wyjątkiem zespołów garażowych do obsługi zabudowy mieszkaniowej, realizowanej systemem zorganizowanym.

3. Wprowadza się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się obowiązujące linie zwartej zabudowy pierzejowej oraz linie obowiązujące i nieprzekraczalne zabudowy,
- 2) wysokość budynków ustala się na maksymalnie 3 kondygnacje, z tym, że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe, a wysokość linii przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą okapową określa się maksymalnie na 8 m; obowiązuje jednorodna forma obiektów w ramach terenów **1MNz**, **2MNz**, **3MNz** oraz **4MNz**, **5MNz**, **6MNz**,
- 3) kąt nachylenia dachów ustala się na 45⁰,
- 4) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć ½ ściany okapowej,
- 5) wprowadza się obowiązek wieńczenia okapów gzymsem (miejski charakter zabudowy),
- 6) kolory elewacji – pastelowe, ciepłe barwy ziemi,
- 7) kolor dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej,
- 8) dla terenów **1MNz**, **2MNz**, **3MNz**, **4MNz**, **5MNz**, **6MNz**, **7MNz**, **8MNz** dopuszcza się zabudowę z dachami płaskimi o wysokości do 2 kondygnacji pod warunkiem zachowania jednorodności formy dla całego zespołu w granicach terenów **1MNz**, **2MNz**, **3MNz**, **4MNz**, **5MNz**, **6MNz** i odrębnie terenów **7MNz**, **8MNz**.

§22.1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej **1U**, **2U**, **3U**, **4U**, **5U**, **6U**, **7U**, **8U**, **9U**, **10U**, **11U**, **12U**, **13U**, **14U**, **15U**, **16U**, **17U**, **18U**, **19U**, dla których główną funkcję stanowią usługi ogólnomiejskie z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, kultury, administracji, służby zdrowia, oświaty, sportu oraz rzemiosła usługowego.

2. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową, z wyłączeniem obszarów **2U, 3U i 11U** – na kondygnacjach powyżej parteru.
3. 1) dla terenów **4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 12U, 13U, 14U** wyznacza się linie obowiązującej zwartej zabudowy pierzejowej, dla której wprowadza się prawo i obowiązek budowy w granicy, na głębokości maksymalnie 15 m w celu wytworzenia docelowo pierzei miejskiej,
- 2) dopuszcza się etapowanie inwestycji pod warunkiem zachowania możliwości docelowego uzupełnienia pierzei (ściany szczytowe pełne),
- 3) wzdłuż linii obowiązującej zwartej zabudowy pierzejowej ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy :
- a) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy w pierwszej linii od ulicy Lwowskiej, z wyłączeniem terenów **14U i 15U** – na trzy kondygnacje, z tym że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe,
 - b) kąt dachu ustala się na 45^0 – układ kalenicowy w stosunku do ulicy,
 - c) wysokość do gzymsu wieńczącego ścianę okapową ustala się na minimum 7m, maksimum 8 m od projektowanego poziomu ulicy,
 - d) poziom wejść do obiektów użyteczności publicznej należy rozwiązać bezpośrednio z ulicy,
 - e) rampy, pochylnie i ewentualne schody z ul. Lwowskiej należy rozwiązać wewnątrz obiektu (nie dotyczy obiektów istniejących),
 - f) wprowadza się obowiązek wykonania dominant architektonicznych, rozumianych jako lokalne zaakcentowanie formy w punktach węzłowych narożników ulic,
 - g) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć $\frac{1}{2}$ długości ściany okapowej,
 - h) w kształtowaniu mansard i detali architektonicznych należy w nowoczesny, twórczy sposób nawiązać do historycznych form architektury starego miasta Sandomierza,
 - i) kolorystykę elewacji należy wykonać w pastelowych, rozbielonych kolorach,
 - j) kolor dachów w tonacji naturalnej terakoty i brązów,
 - k) przestrzeń między linią obowiązującej zabudowy a pasem drogowym rozwiązać w formie pasażu miejskiego z zielenią, bez prawa grodzienia,
- 4) a) dla zabudowy w drugiej linii ul. Lwowskiej oraz dla terenów **1U, 4U, 5U, 10U, 11U, 14U, 15U, 17U, 18U** ustala się wysokość maksymalnie 3 kondygnacji z tym, że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe w dachu o kącie 45^0 ,
- b) dla zabudowy jedno – i dwukondygnacyjnej dopuszcza się realizację dachów płaskich,
- c) sposób kształtowania formy i kolorystyki zabudowy odpowiednio jak w ust. 3, pkt. d) i) j) k).

- 5) dla zabudowy w terenie **2U** i **3U** wyznacza się wysokość na 4,5m – dachy płaskie
4. Na obiektach realizowanych w terenie **2U** należy zamontować syrenę alarmową.

§23.1. Wyznacza się tereny usług ogólnomiejskich **1UP, 2UP, 3UP** o podstawowej funkcji oświaty i wychowania, kultury, służby zdrowia, sportu.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenu obowiązuje zachowanie minimum 50% terenów niezabudowanych przeznaczonych na funkcje sportu, rekreacji i zieleni urządzonej,
- 2) wprowadza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone w rys. planu,
- 3) wysokość budynków nie może przekroczyć trzech kondygnacji lub 11 m,
- 4) nie określa się formy dachu,

§24.1. Wyznacza się teren **1UK** – teren obiektów sakralnych i funkcji towarzyszących istniejącej parafii rzymskokatolickiej.

2. Dopuszcza się funkcje kultury, mieszkalnictwa (w tym mieszkalnictwa zbiorowego) oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, handlu detalicznego, rzemiosła, sportu i rekreacji.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Lwowskiej
- 2) wysokość zabudowy ustala się na maksymalnie 3 kondygnacje lub 11 m (nie dotyczy obiektów kultu, rozbudowy kościoła).

§25.1. Wyznacza się tereny **1PR, 2PR, 3PR, 4PR**, dla których podstawową funkcję stanowią usługi rzemieślnicze z dopuszczeniem drobnego rzemiosła produkcyjnego, handlu hurtowego i detalicznego, gastronomii i administracji, z wyłączeniem przedsięwzięć określonych w §6 pkt 1.

2. Obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się linię nieprzekraczalnej zabudowy,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje lub 8 m z dopuszczeniem lokalnego wypiętrzenia na 20% powierzchni zabudowy do 11m – dachy płaskie lub o spadku do 15° (nie dotyczy urządzeń technologicznych),
- 3) obowiązuje zabudowa o charakterze zwartym pawilonowym (prawo budowy w granicy oznaczono na rysunku planu),
- 4) kolorystykę zabudowy rozwiązywać w gamie naturalnych kolorów ziemi i naturalnych materiałów budowlanych,

- 5) przestrzeń między linią zabudowy a pasem drogowym ulicy **1KD-GP** należy zagospodarować zielenią izolacyjną, w części zimozieloną, bez prawa utwardzenia nawierzchni,
- 6) ogrodzenie od strony ulicy **1KD-GP** o wysokości do 1,8m wymagają szczególnie estetycznego rozwiązania; zakazuje się stawiania ogrodzeń prefabrykowanych betonowych.

§26.1. Wyznacza się tereny **1UKS, 2UKS**, dla których podstawową funkcję stanowią urządzenia obsługi komunikacji samochodowej i usług ogólnomiejskich, w tym parkingów i garaży wielopoziomowych do dwóch kondygnacji, z wyłączeniem przedsięwzięć określonych w §6 pkt.1

2. Dopuszcza się funkcje handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii oraz rzemiosła służącego obsłudze samochodów oraz miejskich stacji paliw.

3. Warunkiem budowy usług mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, jest ograniczenie emisji wszelkich uciążliwości związanych z inwestycją do granic obszarów **1UKS, 2UKS**.

4. Dla terenu **1UKS** zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu nie może być dokonane w granicach mniejszych niż granica całego terenu.

5. Obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy :

- 1) maksymalna wysokość– do dwóch kondygnacji lub 8 m,
- 2) dla terenu **2UKS** wprowadza się obowiązek wykonania 5-cio metrowego pasa zieleni izolacyjnej na styku z zabudową usługową i mieszkaniową.

§27.1. Wyznacza się tereny upraw sadowniczych przydomowych **1S, 2S, 3S, 4S, 5S, 6S** związanych z istniejącą lub projektowaną zabudową jednorodzinną, bez prawa zabudowy.

§28.1. Wyznacza się tereny **1ZP i 2ZP** – zieleni urządzonej stanowiącej przestrzeń o charakterze publicznym bez prawa zabudowy, wyznaczający oś widokową na stare miasto.

2. Wymagane ukształtowanie w formie miejskiego publicznego założenia ogrodowego – o wyraźnej kompozycji i regulowanym kształtowaniu zieleni.

3. Główny ciąg pieszy o szer. 4 m należy wykonać z kamienia naturalnego.

4. Wyboru latarni i ławek ogrodowych dokonać szczególnie starannie, w nowoczesnej, funkcjonalnej stylistyce.

Dział IV

Postanowienia końcowe.

§29. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 20% od obszarów **MN**, **MNz**, **U** i **PR**.

§30. Niniejsza uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§31. Niniejsza uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sandomierz.

Przewodniczący Rady Miasta Sandomierz
.....