

SANDOMIERZ



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

zmiana nr 4

zmiana Nr 5 - tekst jednolity

CZĘŚĆ B – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

CZĘŚĆ C – UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM



Opracowanie zostało wykonane na zlecenie Burmistrza Miasta Sandomierz. Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Burmistrzem Miasta Sandomierz a INPLUS Doradztwo Inwestycyjne.

Celem opracowania jest określenie polityki przestrzennej miasta, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego. Powyższe opracowanie obejmuje obszar miasta Sandomierza, zgodnie z zakresem zmiany studium – II etap będącej załącznikiem do Uchwały Nr XXXVIII/365/2006 Rady Miasta Sandomierza z dnia 28 sierpnia 2006r.

Opracowanie wykonał zespół w składzie:

mgr inż. Arkadiusz Świder

mgr inż. Sylwia Długosz

inż. Anna Wojtkun

mgr inż. Piotr Gromelski

mgr Łukasz Złakowski

pod nadzorem głównego projektanta mgr inż. arch. Mariana Koplińskiego.



D O R A D Z T W O
I N W E S T Y C Y J N E

INPLUS Doradztwo Inwestycyjne
10-683 Olsztyn
ul. Wilczyńskiego 25e/220
biuro@inplus.pl
www.inplus.pl



Opracowanie zmiany Studium nr 4 zostało wykonane na zlecenie Burmistrza Miasta Sandomierz. Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Burmistrzem Miasta Sandomierz a Biurem Projektów Urbanistyki i Architektury EM Sp. z o.o. w Lublinie.

Celem opracowania zmiany Studium nr 4 ustalenie dla części wskazanego obszaru nowego kierunku zagospodarowania dopuszczającego możliwość zainwestowania terenu objętego opracowaniem również na cele usługowo-handlowe, w szczególności pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Zmianą objęto również teren z obszaru oznaczonego w studium 6ZU - pod rozbudowę istniejącego cmentarza parafialnego (1ZC) oraz teren oznaczony w studium 1US na cele usługowo-handlowe, komercyjne. Powyższe opracowanie obejmuje obszar miasta Sandomierza, zgodnie z zakresem zmiany studium nr 4 będący załącznikiem do Uchwały Nr XXII/236/2012 Rady Miasta Sandomierza z dnia 24 października 2012 r.

Opracowanie wykonał zespół w składzie:

mgr inż. arch. Elżbieta Mącik-**GŁÓWNYPROJEKTANT**

mgr Michał Pyra

mgr inż. arch. Bartosz Żułka

BIURO PROJEKTÓW URBANISTYKI I ARCHITEKTURY

Ul. Narutowicza 14/5A • 20-004 Lublin • tel. / fax. (0-81)534-40-30 e-mail em.lublin@wp.pl
NIP: 712-100-82-84 REGON: 430552502 KRS: 0000074188 Kapitał zakładowy: 50 000 zł

EM

spółka z o.o.

Zmianę nr 4 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Uchwaloną Uchwałą Rady Miasta Sandomierz Nr XLI/419/2014 z dnia 25 czerwca 2014 r. wyróżniono kursywą i kolorem niebieskim.



Opracowanie zostało wykonane na zlecenie Burmistrza Miasta Sandomierza. Podstawę formalną opracowania stanowi umowa zawarta pomiędzy Burmistrzem Miasta Sandomierza a pracownią projektową MPZPlan Grzegorz Kołosionek.

Zmiana Nr 5 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Sandomierza została opracowana przez zespół autorski pracowni projektowej MPZPlan we Wrocławiu:

- mgr inż. Grzegorz Kołosionek Z-545 – główny projektant,
- mgr inż. Ewelina Leśniewska – kierownik projektu,
- mgr inż. Anna Grzybczyk,
- mgr inż. Anna Filipczuk,
- mgr inż. Katarzyna Spałek,
- inż. Wioletta Hanusiewicz,
- dr Grzegorz Synowiec.

Podstawę prawną zmiany Nr 5 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sandomierza stanowi:

- 1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293),
- 2) Uchwała Nr VI/59/2019 Rady Miasta Sandomierza z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 5 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sandomierza.

Tekst wprowadzony zmianą Nr 5 studium został wyróżniony kolorem zielonym i pogrubieniem.

MPZPlan
513 099 225

MPZPlan
Grzegorz Kołosionek
ul. Wronia 4a
51-417 Wrocław
mpzplan@gmail.com

** Tekst wyróżniony przekreśleniem i kursywą został wykreślony w związku z pismem Znak: SPN.III.4131.2.5.2020 z dnia 08-07-2020.*



Spis treści

| | |
|--|----|
| 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów | 8 |
| 1.1 Cele i zadania polityki przestrzennej miasta | 8 |
| 1.2 Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego miasta..... | 11 |
| 2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów | 13 |
| 2.1 Obszary dominacji terenów zabudowy mieszkaniowej | 13 |
| 2.1.1 Tereny zabudowy jednorodzinnej (MN) | 14 |
| 2.1.1.a Obszary zabudowy jednorodzinnej (MN5)..... | 18 |
| 2.1.2 Tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami (MNU) | 19 |
| 2.1.2.a. Obszary zabudowy jednorodzinnej z usługami (MN/U5) | 23 |
| 2.1.3 Tereny zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej (MNr) | 24 |
| 2.1.3.a. Obszary zabudowy rezydencjonalnej (MNr5) | 25 |
| 2.1.4 Tereny zabudowy wielorodzinnej (MW) | 26 |
| 2.1.4.a. Obszar zabudowy wielorodzinnej (MW5) | 28 |
| 2.1.5 Tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami (obszar Starego Miasta) (MWU) | 29 |
| 2.2 Obszary dominacji usług publicznych i komercyjnych..... | 30 |
| 2.2.1 Tereny zabudowy usług publicznych (UP)..... | 30 |
| 2.2.2 Tereny zabudowy usług oświaty (UO)..... | 31 |
| 2.2.3 Tereny zabudowy usług kultu religijnego (UK) | 33 |
| 2.2.4 Tereny zabudowy usług sportu, rekreacji i turystyki (US) | 34 |
| 2.2.4.a. Obszar usług turystyki (UT5) | 35 |
| 2.2.5 Tereny usług innych (U) | 36 |
| 2.2.5.a. Obszar zabudowy usługowej (U5) | 41 |
| 2.2.6 Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² (UC) | 42 |
| 2.3 Obszary dominacji zabudowy produkcyjnej, magazynowej i technicznej..... | 43 |
| 2.3.1 Tereny produkcyjno-przemysłowe (P) | 43 |
| 2.3.2 Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU)..... | 45 |
| 2.3.3 Tereny infrastruktury technicznej (IT) | 46 |
| 2.4 Obszary rekreacyjno-wypoczynkowe i zielone..... | 47 |
| 2.4.1 Tereny zieleni urządzonej (ZU)..... | 47 |
| 2.4.1.a. Obszary zieleni urządzonej (ZU5) | 50 |
| 2.4.2 Tereny zieleni naturalnej, nieurządzonej (ZN)..... | 51 |
| 2.4.2.a. Obszary zieleni naturalnej, nieurządzonej (ZN5) | 51 |
| 2.4.3 Tereny ogródków działkowych (ZD) | 52 |
| 2.4.3.a. Obszary ogródków działkowych (ZD5) | 52 |
| 2.4.4 Tereny cmentarzy (ZC) | 53 |
| 2.4.5. Obszary wód powierzchniowych (WS5)..... | 54 |
| 2.5 Tereny obronności i bezpieczeństwa państwa oraz tereny zamknięte | 54 |
| 2.6 Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej | 55 |
| 2.7 Tereny proponowane do objęcia zakazem i ograniczeniem zabudowy | 55 |
| 3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk..... | 56 |
| 3.1 Elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną z tytułu przepisów o ochronie przyrody | 56 |
| 3.1.1 Rezerwaty przyrody | 56 |
| 3.1.2 Pomniki przyrody..... | 57 |
| 3.2 Obszary objęte prawnymi formami ochrony środowiska na podstawie przepisów odrębnych..... | 58 |



| | |
|---|-----|
| 3.2.1 Obszary objęte ochroną z tytułu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych..... | 58 |
| 3.2.2 Obszary objęte ochroną z tytułu ustawy Prawo Wodne | 58 |
| 3.3 Obszary wskazane do objęcia prawną ochroną przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody..... | 59 |
| 3.4 Lokalne wartości środowiska przyrodniczego | 60 |
| 3.5 Zagrożenia środowiskowe | 62 |
| 3.5.1 Zagrożenia wynikające z cech środowiska przyrodniczego | 62 |
| 3.5.2 Zagrożenia wynikające z działalności człowieka..... | 63 |
| 4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej..... | 64 |
| 5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej..... | 65 |
| 5.1 Obiekty wpisane do rejestru obiektów zabytkowych województwa świętokrzyskiego | 66 |
| 5.2 Obiekty wpisane na listę miejskiej ewidencji zabytków | 69 |
| 5.3 Stanowiska archeologiczne..... | 72 |
| 5.4 Strefy ochrony konserwatorskiej | 75 |
| 5.5 Obszary proponowane do objęcia ochroną | 75 |
| 6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej | 77 |
| 6.1 Układ drogowy | 77 |
| 6.1.1 Układ powiązań zewnętrznych | 77 |
| 6.1.2 Układ powiązań wewnętrznych | 80 |
| 6.1.3 Komunikacja zbiorowa..... | 84 |
| 6.1.4 Pozostałe systemy komunikacji..... | 85 |
| 6.2 Układ kolejowy | 86 |
| 6.3 Infrastruktura techniczna | 86 |
| 6.3.1 System zaopatrzenia w wodę | 86 |
| 6.3.2 System odprowadzania i oczyszczania ścieków | 87 |
| 6.3.3 System zaopatrzenia w ciepło | 89 |
| 6.3.4 System zaopatrzenia w energię elektryczną | 90 |
| 6.3.5 System zaopatrzenia w gaz ziemny..... | 91 |
| 6.3.6 Gospodarka odpadami | 93 |
| 7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego..... | 94 |
| 7.1 Zadania rządowe stanowiące inwestycje celów publicznych..... | 94 |
| 7.2 Zadania ponadlokalnych celów publicznych o znaczeniu wojewódzkim | 95 |
| 7.3 Zadania ponadlokalnych celów publicznych o znaczeniu powiatowym..... | 96 |
| 7.4 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje o znaczeniu lokalnym..... | 96 |
| 8. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych | 98 |
| 9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji..... | 99 |
| 10. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych | 100 |
| 11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny | 100 |
| 12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady..... | 101 |
| 13. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych..... | 101 |
| 14. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego..... | 102 |
| 14.1 Instrumenty planowania przestrzennego..... | 102 |
| 14.2 Plany miejscowe..... | 103 |



| | |
|--|------------|
| 15. Obszary problemowe..... | 108 |
| 16. CZEŚĆ C – Uzasadnienie przyjętych rozwiązań. Synteza ustaleń studium | 110 |
| 17. CZEŚĆ C.1. – Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w projekcie zmiany Nr 4 Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Synteza ustaleń studium dla zmiany nr Studium | 119 |
| 18. CZEŚĆ C.2. – Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w projekcie zmiany Nr 5 Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Synteza ustaleń studium dla zmiany Nr 5 Studium | 121 |



1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.

1.1 Cele i zadania polityki przestrzennej miasta.

Analiza istniejących uwarunkowań rozwoju miasta, a w szczególności jego zagospodarowania przestrzennego, sytuacji społeczno-ekonomicznej i gospodarczej, wyposażenia w infrastrukturę techniczną wskazuje, że ustalone w obecnie obowiązującym Studium cele i kierunki rozwoju powinny zostać uzupełnione o nowe treści, które wynikają z aktualnych uwarunkowań przestrzennych i gospodarczych kraju, regionu jak i samego miasta.

Kierunki przyjęte w Studium są rezultatem zarówno uwarunkowań wewnętrznych jak również w pewnym stopniu zadań zawartych w innych dokumentach strategicznych, programujących i określających rozwój miasta nie tylko w aspekcie lokalnym ale i w aspekcie powiązań z obszarem powiatu, województwa oraz kraju. Wśród tych dokumentów najistotniejsze znaczenie mają:

- Strategia Rozwoju Województwa Świętokrzyskiego
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego
- Strategia Rozwoju Sandomierza
- Plan Rozwoju Lokalnego Sandomierza
- Wieloletni Program Inwestycyjny

Strategia Rozwoju Województwa Świętokrzyskiego (uchwalona 26 października 2006 r.) określa Sandomierz jako jeden z najważniejszych w województwie ośrodków naukowo-badawczych. Instytut Hodowli i Aklimatyzacji Roślin w Sandomierzu zaliczany jest do jednej z 10 najważniejszych w województwie instytucji badawczo-rozwojowych.

O Sandomierzu, jako silnym ośrodku naukowym w województwie mówi także Regionalna Strategia Innowacji Województwa Świętokrzyskiego na lata 2005 – 2013. Regionalny system innowacji w województwie opierać się będzie na lokalnych zespołach innowacji w miastach:

Kielce, Opatów i Sandomierz, który ma prowadzić wspomnianą wyżej działalność badawczo-rozwojową oraz wspierać otoczenie biznesu.

Zgodnie Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego (uchwalonego uchwałą nr XXIX/399/02 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 26 kwietnia 2002 r.) miasto Sandomierz leży w obszarze „D” (jako jedna ze struktur funkcjonalno-przestrzennych) o najkorzystniejszych warunkach przyrodniczych do



intensyfikacji rolnictwa, w podobszarze „D1” sandomiersko-opatowskim. Obszar ten wyznacza zasięg geograficzny zwartych płyt lessowych Wyżyny Sandomierskiej i Płaskowyżu Proszowickiego, posiadających najwyższą przydatność rolniczą gleb nie tylko w skali województwa ale i kraju.

Za najważniejsze elementy zagospodarowania, stabilizujące rozwój bazy ekonomicznej Plan uznaje między innymi:

- duże zasoby gleb o najwyższej przydatności rolniczej klas I-III, na których względnie łatwo uzyskać można wzrost efektywności gospodarowania;
- gęstą sieć małych i średnich ośrodków osadniczych skupiających przetwórstwo rolno-spożywcze związane z lokalną bazą surowcową, dostosowaną do potrzeb wsi i rolnictwa.

Omawiany obszar przewidziany jest w Planie Zagospodarowania Województwa do intensywnego rozwoju rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego, związanego z ukształtowaną bazą sadowniczą i warzywniczą. W procesie wyodrębnienia poszczególnych obszarów rozwojowych miasto Sandomierz zostało przypisane do obszaru rozwojowego „G” – obszar doliny Wisły. Wydzielenie tego obszaru jako osobnej jednostki zostało podyktowane specyfiką problemów przestrzennych, których rozwiązanie wymaga współpracy międzygminnej i międzywojewódzkiej, a także uznaniem tego obszaru w „Koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju” za podstawowy element struktury przestrzennej Polski.

Na obszarze doliny Wisły, obok rolnictwa ekologicznego oraz nieuciążliwych funkcji przemysłowych, rozwijanych, zwłaszcza w pasie Polaniec – Osiek, przewodnim motywem zagospodarowania będzie turystyka bazująca na bogatych zasobach dziedzictwa kulturowego miast nadwiślańskich oraz unikalnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych doliny Wisły.

Wiodącą rolę w aktywizacji tej funkcji odgrywał będzie Sandomierz, który powinien zostać wykreowany na ośrodek turystyczny o znaczeniu krajowym. Główną oś gospodarczą obszaru stanowić będzie przebiegający wzdłuż Wisły ciąg dróg (nr 79 i 777), który spełniać winien również funkcję regionalnej „park way”.

Plan Zagospodarowania Województwa Świętokrzyskiego określa Sandomierz (wraz z Ostrowcem Świętokrzyskim) jako regionalny ośrodek równoważenia rozwoju, zaraz po Kielcach - krajowym ośrodku równoważenia rozwoju. Ponadto Sandomierz ma pełnić funkcję ośrodka – bramy, co oznacza jak największe wykorzystanie walorów położenia miasta w celu szerszego otwarcia regionu na współpracę zewnętrzną. Plan mówi również



o wzmocnieniu rangi Kielc i Sandomierza w zakresie kultury, jako wiodących ośrodków życia kulturalnego regionu, poprzez organizację imprez kulturalnych, teatralnych i muzycznych. Efektem tego ma być promocja układu urbanistyczno – krajobrazowego Sandomierza na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

Zgodnie z częścią kierunkową określoną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego, przyjętym Uchwałą nr XLVII/833/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22 września 2014 r., Sandomierz, w tym obszar objęty zmianą Nr 5 studium został zakwalifikowany do obszaru o największym potencjale rolniczym. Dodatkowo Sandomierz wraz z pozostałymi miastami i gminami województwa świętokrzyskiego (jako cały obszar województwa) należy do obszaru o najniższym stopniu rozwoju i pogarszających się perspektywach rozwojowych (do obszarów tych należą wszystkie województwa Polski Wschodniej) oraz do obszaru predysponowanego do wsparcia krajowego w zakresie odnowy demograficznej ze względu na wysoką koncentrację negatywnych procesów demograficznych.

Głównym zadaniem polityki przestrzennej na obszarze miasta (w tym na obszarze zmiany Nr 5 studium), zaliczonym do obszarów o największym potencjale rolniczym będzie tworzenie warunków terenowych do wzrostu efektywności gospodarowania w rolnictwie z jednoczesną ekologizacją produkcji rolniczej oraz ograniczeniem negatywnych zjawisk w środowisku rolniczym. Służą temu wskazane w Planie wojewódzkim działania priorytetowe, przy zachowaniu określonych wymogów środowiskowych.

Ponadto obszar objęty zmianą Nr 5 studium (jak i całe miasto Sandomierz) położony jest w zasięgu podobszaru Doliny Wisły, który charakteryzuje się specyfiką problemów przestrzennych, których rozwiązanie wymaga współpracy międzygminnej i międzywojewódzkiej, jak również wsparcia polityki krajowej w zakresie wzmocnienia ochrony przeciwpowodziowej, budowy przepraw mostowych oraz zachowania cennych obszarów przyrodniczych i krajobrazowych terenów nadwiślańskich. Na obszarze Doliny Wisły przewodnim motywem zagospodarowania będzie turystyka bazująca na bogatych zasobach dziedzictwa kulturowego oraz unikalnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych Doliny Wisły. Wiodącą rolę w aktywizacji tej funkcji odgrywał będzie właśnie Sandomierz, który powinien być wykreowany na ośrodek turystyczny o znaczeniu krajowym. Główną oś gospodarczą obszaru stanowić będzie przebiegający wzdłuż Wisły ciąg dróg (nr 79 i 777), który po odpowiednim połączeniu z podobnymi



trasami w sąsiednich województwach mógłby spełnić funkcję krajowej „park way”.

W odniesieniu do obszaru objętego zmianą Nr 5 studium celem polityki wojewódzkiej jest wzmocnienie funkcji subregionalnych i uzupełnienie ich regionalnymi.

1.2 Kierunki i zasady rozwoju przestrzennego miasta.

Struktura przestrzenna Sandomierza charakteryzuje się układem pasmowym, od północy w kierunku południa: rolnictwo, tkanka miejska, sfera przyrodnicza (rzeka), tkanka miejska, rolnictwo. Rzeka Wisła dzieli ponadto miasto na dwie części, które różnią się od siebie zarówno stylem i formą architektoniczną oraz sposobem zagospodarowania terenu, w tym pełnioną funkcją.

Przyjęta w Studium polityka przestrzenna koncentruje się na alokacji przestrzennej inwestycji celu publicznego (w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) i kształtowaniu elementów struktury zagospodarowania przestrzennego.

Za podstawową zasadę przyjęto równoważenie rozwoju dziedzin: mieszkaniowej, społecznej, gospodarczej, przyrodniczej i kulturowej.

Zakłada się, że rozwój funkcji mieszkaniowej odbywać się będzie poprzez:

- intensyfikację zabudowy w centrum miasta;
- zagospodarowanie terenów dotąd niezabudowanych, lub użytkowanych rolniczo przede wszystkim w kierunku zabudowy jednorodzinnej, a w północnej i północno - wschodniej części w kierunku zabudowy jednorodzinnej „rezydencjonalnej”;
- rewitalizację istniejących terenów zabudowy wielorodzinnej.

W dziedzinie społecznej przewiduje się rozwój poprzez:

- utrzymanie obecnego poziomu wyposażenia w infrastrukturę społeczną, w tym, w zakresie usług szkolnictwa podstawowego, gimnazjalnego i ponadgimnazjalnego;
- rozwój usług szkolnictwa wyższego;
- rozwój usług sportu i rekreacji;
- rozwój usług turystycznych, w tym hotelarskich;
- rozwój usług ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- rozwój usług kultury.

Rozwój usług społecznych, kulturowych i oświatowych związany jest również



z pełnieniem przez Sandomierz funkcji powiatowych. Zakres i dostępność tych usług powinna mieć więc znaczenie ponadlokalne.

Rozwój gospodarki miasta możliwy będzie poprzez:

- rozwój przestrzenny obszarów przemysłowo – produkcyjnych i składowych, w tym związanych z przetwórstwem warzyw i owoców, w oparciu o plany miejscowe, oraz zapotrzebowanie inwestycyjne;
- rozwój obszarów usługowo-handlowych, o znaczeniu ponadlokalnym;
- uzupełnieniu terenów zabudowanych w funkcjami usługowymi lub mieszkaniowo-usługowymi w strefach wysokiej dostępności komunikacyjnej.

Zakłada się, że rozwój systemu ochrony przyrody i zieleni miejskiej będzie odbywał się poprzez:

- rozwój nowych form ochrony przyrody na terenie miasta, w tym pomniki przyrody i użytki ekologiczne oraz poszerzenie rezerwatu przyrody, a także poprzez włączenie niektórych obszarów w ponadlokalną sieć form ochrony przyrody;
- zagospodarowanie terenów zieleni miejskiej, w tym dolin i wąwozów, na cele rekreacji i wypoczynku;
- lokalizację i wyznaczenie na obszarach rozwoju innych funkcji terenów zieleni urządzonej, dla poprawy komfortu i jakości zamieszkania;
- zachowanie i rozwój zieleni wysokiej i izolacyjnej na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z dziedzina gospodarczą;
- tereny rolnicze wyznaczone w studium składają się na system ochrony przyrodniczej miasta .

W zakresie sfery kulturowej rozwój Sandomierza jest warunkowany:

- wzmożeniem prac związanych z rewitalizacją historycznej tkanki miejskiej;
- rozwojem funkcji uzupełniających dla funkcji kulturowej, celem zwiększenia atrakcyjności miasta;
- ochronie ład przestrzennego i ochronie przed przypadkową zabudową historycznej części miasta.

Istotnym założeniem poprawy jakości życia mieszkańców i rozwoju jakościowego struktur przestrzeni miejskich jest przekształcenie obszarów zaniedbanych i zdegradowanych. Elementem poprawy jest wdrożenie programów rehabilitacji i rewitalizacji tych struktur.



Poprawę funkcjonowania poszczególnych struktur miasta powinno zapewnić również eliminowanie barier przestrzennych (rzeka, linia kolejowa, sieć dróg krajowych, a także, w niektórych przypadkach rzeźba terenu).

Zgodnie z hierarchią systemu osadnictwa określoną w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego, przyjętym Uchwałą nr XLVII/833/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22 września 2014 r., Sandomierz, w tym obszar objęty zmianą Nr 5 studium został zakwalifikowany do ośrodków subregionalnych, które spełniać będą rolę wielofunkcyjnych ośrodków dyspozycyjno-usługowych, kreujących rozwój społeczno-gospodarczy otaczających je obszarów. Zadaniem tych ośrodków jest aktywizowanie i pogłębianie więzi kulturowych w ukształtowanym historycznie obszarze oddziaływania. Wśród dominujących aktualnie funkcji wymieniono: przemysł, funkcję akademicką, turystykę oraz obsługę rolnictwa.

Sandomierz charakteryzuje się podwyższoną dynamiką zagospodarowania oraz zróżnicowaniem procesów ekonomicznych i urbanizacyjnych, związanych głównie z rozwojem drobnej i średniej przedsiębiorczości oraz mieszkalnictwa. Plan województwa przewiduje dla niego rozwój szeregu funkcji, między innymi: obsługi ruchu turystycznego, akademickiej, innowacji technologicznej oraz wielofunkcyjną aktywizację gospodarczą o przewadze funkcji nierolniczych.

2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Przedstawione poniżej ustalenia dotyczące funkcji i ogólnego sposobu zagospodarowania terenu powinny być punktem wyjścia przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i stanowią jedynie kierunki rozwoju poszczególnych obszarów oraz wytyczne do ustaleń i wymagań w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

2.1 Obszary dominacji terenów zabudowy mieszkaniowej

W obszarach dominacji zabudowy mieszkaniowej wydziela się:

- Tereny zabudowy jednorodzinnej (MN);
- **Obszary zabudowy jednorodzinnej (MN5);**
- Tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami (MNU);



- **Obszary zabudowy jednorodzinnej z usługami (MN/U5);**
- Tereny zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej (MNr);
- **Obszary zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej (MNr5);**
- Tereny zabudowy wielorodzinnej (MW);
- **Obszar zabudowy wielorodzinnej (MW5);**
- Tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami (obszar Starego Miasta) (MWU)

2.1.1 Tereny zabudowy jednorodzinnej (MN)

Funkcja dominująca: mieszkalnictwo jednorodzinne

Funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę szeregową, bliźniaczą i wolnostojącą z wymogiem zachowania i wprowadzenia zieleni;
- Ustala się lokalizację usług komercyjnych jako wbudowanych w budynek mieszkalny;
- Ustala się lokalizację usług publicznych jako wbudowanych w budynek mieszkalnych lub jako wolnostojących;
- Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków garażowych;
- Ogranicza się realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej (z wyjątkiem obszarów, dla których dopuszcza się zabudowę mieszkaniową zagrodową);
- Ogranicza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych;
- Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (do 10m), przy czym ostatnia częściowo lub całkowicie w dachu. Dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- Ustala się optymalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki na poziomie 50%;
- Ustala się optymalną wielkość nowowyznaczanych działek budowlanych: dla zabudowy wolnostojącej intensywnej 600m², dla zabudowy ekstensywnej 1000m², dla zabudowy bliźniaczej 500m² na segment, dla zabudowy szeregowej 400m² na segment;
- Proponuje się dowiązanie wysokości ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych do ogrodzeń sąsiednich działek, a w przypadku terenów niezabudowanych do średnich wysokości ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych.



Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|---|---|
| 1MN | Zabudowa jednorodzinna historyczna i nowa | Umiarkowane uzupełnienie zabudowy, styl i parametry dostosowane do zabudowy sąsiedniej, obszar w strefie konserwatorskiej A, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 2MN | Zabudowa jednorodzinna, jednorodna | Uzupełnienie zabudowy, styl i parametry dostosowane do zabudowy sąsiedniej, obszar częściowo w strefie konserwatorskiej A, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 3MN | Zabudowa jednorodzinna, tereny niezabudowane | Przeznaczenie pod zabudowę, uzupełnienie zabudowy, możliwość lokowania w zabudowie jednorodzinnej nieuciążliwych usług wzdłuż ul. Staromiejskiej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 4MN | Zabudowa jednorodzinna, niejednorodna oraz tereny niezabudowane | Wprowadzenie i uzupełnienie zabudowy, poprawa jakości tkanki, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych, |
| 4aMN | Zabudowa jednorodzinna, niejednorodna oraz tereny niezabudowane | Uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz wprowadzenie na terenach przylegających do strefy ochronnej od kopca Salve Regina zabudowy ekstensywnej – rozproszonej, szczególnie określonej w mpzp, poprawa jakości istniejącej tkanki budynkowej, rozbudowa, przebudowa, remont w rozumieniu przepisów budowlanych, w rejonie ul. Rokitek wokół obiektu usług zdrowia możliwe poszerzenie usług zdrowia lub wprowadzenie innych usług nieuciążliwych |
| 5MN | Zabudowa jednorodzinna, niejednorodna, ekstensywna, częściowo zagrodowa | Uzupełnienie zabudowy, wraz z obsługą komunikacyjną, poprawa standardu zabudowy, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 6MN | Osiedle mieszkaniowe | Rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 7MN | Zabudowa jednorodzinna, stara i nowa | Uzupełnienie zabudowy, poprawa standardu zabudowy wzdłuż ul. Żeromskiego, możliwość wprowadzenia nieuciążliwych usług, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 8MN | Zabudowa jednorodzinna, intensywna z usługami nieuciążliwymi | Poprawa standardu zabudowy, wprowadzenie nieuciążliwych usług komercyjnych, użyteczności publicznej i biurowych, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 9MN | Osiedle mieszkaniowe, w części zabudowa intensywna | Uzupełnienie zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną, wprowadzenie nieuciążliwych usług, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 10MN | Teren niezabudowany | Wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej wraz z obsługą komunikacyjną, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |



| | | |
|------|---|--|
| 11MN | Teren częściowo niezabudowany, sady, ekstensywna zabudowa, gospodarstwa rolne | Wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej, wraz z obsługą komunikacyjną, wskazane wytyczanie większych działek budowlanych, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych, dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa zagrodowa |
| 12MN | Teren niezabudowany, w części pojedyncze zabudowania | Wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ul. Brzozowej, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych, dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa zagrodowa |
| 13MN | Teren w części zabudowany, obszar sadów | Wprowadzenie i uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, wprowadzenie obsługi komunikacyjnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 14MN | Teren w części zabudowany, obszar sadów, pojedyncze gospodarstwa rolne | Wprowadzenie i uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, wprowadzenie obsługi komunikacyjnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 15MN | Teren w części zabudowany, obszar sadów, pojedyncze gospodarstwa rolne | Wprowadzenie i uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, wprowadzenie obsługi komunikacyjnej, w południowej części obszaru możliwa zabudowa bardziej intensywna, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych, dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa zagrodowa |
| 16MN | Teren w części zabudowany, obszar sadów, pojedyncze gospodarstwa rolne | Wprowadzenie i uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, wprowadzenie obsługi komunikacyjnej, rozbudowa i przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych, dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa zagrodowa |
| 17MN | Teren niezabudowany | Wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej, wraz z obsługą komunikacyjną, wskazane wytyczanie większych działek budowlanych, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, rozbudowa i przebudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa zagrodowa |
| 18MN | Zabudowa jednorodzinna mieszana, w tym związana z obsługą szkoły | Uzupełnienie zabudowy i poprawa standardu istniejącej zabudowy, rozbudowa i przebudowa w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 19MN | Zabudowa jednorodzinna, mieszana | Uzupełnienie zabudowy, możliwa zabudowa szeregowa, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 20MN | Teren w części zabudowany, pozostałości sadów | Uzupełnienie i wprowadzenie zabudowy ekstensywnej, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |



| | | |
|------|--|---|
| 21MN | Zabudowa jednorodzinna, częściowo intensywna | Uzupełnienie zabudowy, poprawa standardu zabudowy, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, częściowo wskazane do wymiany tkanki budynkowej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych, możliwe wprowadzenie zabudowy pensjonatowej |
| 22MN | Teren zabudowany | Proponowane wyposażenie w sieć wod.-kan., rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, |
| 23MN | Teren niezabudowany | Wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej, możliwa zabudowa intensywna, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 24MN | Zabudowa jednorodzinna ekstensywna, częściowo z usługami nieuciążliwymi | Uzupełnienie zabudowy, poprawa standardu zabudowy, możliwe wprowadzenie usług nieuciążliwych, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 25MN | Zabudowa jednorodzinna intensywna | Poprawa standardu, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, obszar w strefie konserwatorskiej A, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 26MN | Struktura o wiejskim charakterze zabudowy, nowe uzupełnienia, w części teren niezabudowany | Uzupełnienie i intensyfikacja zabudowy, poprawa standardu zabudowy, częściowo wskazana wymiana tkanki budynkowej, utrzymanie przestrzennego stylu zabudowy, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 27MN | Zabudowa jednorodzinna, byłe gospodarstwa rolne | Wymiana tkanki budynkowej, poprawa standardu zabudowy, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 28MN | Zabudowa o wiejskim charakterze | Wymiana tkanki budynkowej, poprawa standardu zabudowy, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 29MN | Zabudowa jednorodzinna, względnie intensywna, w części zagrodowa | Uzupełnianie zabudowy, poprawa standardu zabudowy, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 30MN | W części obszary rolne, zabudowa intensywna o wiejskim charakterze | Wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej wraz z obsługą komunikacyjną, w części wschodniej poprawa standardów zabudowy, częściowo wskazana wymiana tkanki budynkowej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych.. Obszar jako rezerwa terenowa, dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa zagrodowa |
| 31MN | Struktura o wiejskim charakterze zabudowy, w części tereny użytków zielonych | Wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej wraz z obsługą komunikacyjną, w części wschodniej poprawa standardów zabudowy, częściowo wskazana wymiana tkanki budynkowej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych. Obszar jako rezerwa terenowa, dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa zagrodowa |
| 32MN | Teren niezabudowany | Wprowadzenie zabudowy ekstensywnej, możliwe wprowadzenie usług nieuciążliwych |
| 33MN | Teren niezabudowany | Wprowadzenie zabudowy ekstensywnej, możliwe wprowadzenie usług nieuciążliwych, dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa zagrodowa |



| | | |
|------|--|--|
| 34MN | Teren niezabudowany | Wprowadzenie zabudowy ekstensywnej wraz z obsługą komunikacyjną, możliwe wprowadzenie usług nieuciążliwych. |
| 35MN | Zabudowa jednorodzinna intensywna | Poprawa standardu, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 36MN | Zabudowa jednorodzinna ekstensywna, tereny niezabudowane, w części wschodniej osiedle mieszkaniowe | Uzupełnienie i intensyfikacja zabudowy, rozbudowa osiedla Vitrum, możliwe wprowadzenie usług nieuciążliwych, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 37MN | Zabudowa w części intensywna, obszary niezabudowane | Uzupełnienie i intensyfikacja zabudowy, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, możliwe wprowadzenie usług nieuciążliwych, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 38MN | Teren niezabudowany | Wprowadzenie zabudowy zwartej z obsługą komunikacyjną, możliwe wprowadzenie usług nieuciążliwych |
| 39MN | Teren niezabudowany | Wprowadzenie zabudowy intensywnej |

2.1.1.a. Obszary zabudowy jednorodzinnej (MN5)

Funkcja dominująca: mieszkalnictwo jednorodzinne

Funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę szeregową, bliźniaczą i wolnostojącą z wymogiem zachowania i wprowadzenia zieleni;
- Ustala się lokalizację usług komercyjnych jako wbudowanych w budynek mieszkalny;
- Ustala się lokalizację usług publicznych jako wbudowanych w budynkach mieszkalnych lub jako wolnostojących;
- Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków garażowych;
- Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (do 10 m), przy czym ostatnia częściowo lub całkowicie w dachu;
- Ustala się maksymalny wskaźnik udziału powierzchni zabudowy w zagospodarowaniu działki na poziomie 40%;
- Ustala się minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki na poziomie 40%,
- Zakłada się realizację miejsc postojowych w ilości:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż na 1 budynek mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej: co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż na 100 m² terenu przeznaczonego na tę funkcję.



*Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów **

| <i>Symbol obszaru</i> | <i>Stan istniejący</i> | <i>Kierunki zagospodarowania</i> |
|-----------------------|--|--|
| <i>MN5</i> | <i>Zabudowa jednorodzinna, intensywna z usługami nieuciążliwymi</i> <i>Tereny niezabudowane</i> | <i>Poprawa standardu zabudowy, wprowadzenie nieuciążliwych usług komercyjnych, użyteczności publicznej i biurowych, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych</i> <i>Wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej wraz z obsługą komunikacyjną, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych</i> |

2.1.2 Tereny zabudowy jednorodzinnej z usługami (MNU)

Funkcja dominująca: mieszkalnictwo jednorodzinne z usługami

Funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, w tym obiekty użyteczności publicznej

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę szeregową, bliźniaczą i wolnostojącą z wymogiem zachowania i wprowadzenia zieleni;
- Ustala się lokalizację usług jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub jako wolnostojących;
- Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków garażowych;
- Ogranicza się realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej;
- Ogranicza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych;
- Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (do 10m), przy czym ostatnia proponowana częściowo lub całkowicie w dachu, dopuszcza się realizację dachów płaskich, w szczególności dla zabudowy usługowej;
- Ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych przy drogach publicznych dla korzystających z usług, oraz nakazuje się przystosowanie zagospodarowania dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- Ustala się optymalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki na poziomie 50%;
- Ustala się optymalną wielkość nowowyznaczanych działek budowlanych: dla zabudowy wolnostojącej intensywnej 600m², dla zabudowy ekstensywnej 1000m², dla zabudowy bliźniaczej 500m² na segment, dla zabudowy szeregowej 400m² na segment, dla



zabudowy usługowej wolnostojącej nie ustala się minimalnej wielkości działki;

- Proponuje się dowiązanie wysokości ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych do ogrodzeń sąsiednich działek, a w przypadku terenów niezabudowanych do średnich wysokości ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych
- Wyklucza się realizację obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 400m².

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|---|---|
| 1MNU | Zabudowa jednorodzinna historyczna i nowsza | Umiarkowane uzupełnienie zabudowy, styl i parametry dostosowane do zabudowy sąsiedniej, obszar w strefie konserwatorskiej A, lokalizacja usług nieuciążliwych, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 2MNU | Zabudowa jednorodzinna, w tym zagrodowa | Uzupełnienie zabudowy, poprawa standardów zabudowy, usługi związane z lokalną obsługą mieszkańców, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 3MNU | Zabudowa jednorodzinna, intensywna z usługami nieuciążliwymi | Poprawa standardu, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 4MNU | Zabudowa jednorodzinna, z usługami biurowymi | Uzupełnienie zabudowy, usługi administracyjne i biurowe, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 5MNU | Zabudowa jednorodzinna, ekstensywna, częściowo zagrodowa i sady | Uzupełnienie zabudowy, wprowadzenie usług obsługi podstawowej: podróźnych i mieszkańców, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 6MNU | Zabudowa jednorodzinna ekstensywna | Uzupełnienie zabudowy, wprowadzenie usług nieuciążliwych podstawowej obsługi mieszkańców, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 7MNU | Zabudowa jednorodzinna, ekstensywna | Uzupełnienie zabudowy, wprowadzenie usług nieuciążliwych podstawowej obsługi mieszkańców, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 8MNU | Zabudowa jednorodzinna ekstensywna, z usługami nieuciążliwymi, częściowo zabudowa zagrodowa | Uzupełnienie zabudowy, poprawa standardu zabudowy, wprowadzenie usług, w tym związanych z obsługą podróźnych, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 9MNU | Zabudowa ekstensywna (zagrodowa) | Uzupełnienie zabudowy wraz z obsługą komunikacyjną, wprowadzenie usług, w tym związanych z obsługą podróźnych, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |



| | | |
|-------|---|--|
| 10MNU | Zabudowa zagrodowa z usługami i małą produkcją rolną | Uzupełnienie zabudowy, poprawa standardu zabudowy, usługi, w tym obsługi mieszkańców, przetwórstwo rolne, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 11MNU | Zabudowa zagrodowa ekstensywna, w większości tereny niezabudowane | Wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej wraz z obsługą komunikacyjną, usługi nieuciążliwe, możliwe przetwórstwo rolne, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 12MNU | Zabudowa jednorodzinna ekstensywna, częściowo zagrodowa, usługi obsługi mieszkańców | Uzupełnienie zabudowy, rozwój usług obsługi mieszkańców i podróźnych, poprawa standardu zabudowy, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 13MNU | Zabudowa jednorodzinna ekstensywna, częściowo zagrodowa, usługi obsługi mieszkańców | Uzupełnienie zabudowy, rozwój usług obsługi mieszkańców i podróźnych, nieuciążliwa działalność produkcyjna, poprawa standardu zabudowy, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 14MNU | Zabudowa jednorodzinna ekstensywna, częściowo zagrodowa, usługi obsługi mieszkańców | Uzupełnienie zabudowy, rozwój usług obsługi mieszkańców i podróźnych, poprawa standardu zabudowy, nieuciążliwa działalność produkcyjna, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów |
| 15MNU | Zabudowa jednorodzinna ekstensywna, usługi podstawowe z nieuciążliwą produkcją | Uzupełnienie zabudowy, rozwój usług obsługi mieszkańców i podróźnych, poprawa standardu zabudowy, nieuciążliwa działalność produkcyjna, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 16MNU | Zabudowa jednorodzinna ekstensywna, w tym częściowo zagrodowa, drobna produkcja | Wprowadzenie i uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej ekstensywnej, wprowadzenie usług obsługi mieszkańców, w tym handlu, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 17MNU | Zabudowa jednorodzinna ekstensywna, sady | Wprowadzenie i uzupełnienie zabudowy jednorodzinnej luźnej, rozwój usług podstawowej obsługi mieszkańców, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 18MNU | Zabudowa jednorodzinna ekstensywna, w tym zagrodowa z produkcją rolną | Uzupełnienie zabudowy, poprawa standardu zabudowy, wprowadzenie usług podstawowej obsługi mieszkańców, oraz związanych z działalnością rolniczą, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 19MNU | Zabudowa jednorodzinna, w części zagrodowa | Uzupełnienie zabudowy i poprawa standardu istniejącej zabudowy, możliwość lokalizacji usług obsługi mieszkańców, w tym handlu, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |



| | | |
|-------|---|---|
| 20MNU | Zabudowa jednorodzinna, ekstensywna, z usługami podstawowej obsługi mieszkańców oraz drobną produkcją | Uzupełnienie zabudowy, poprawa standardu zabudowy, możliwość rozwoju drobnej produkcji i usług obsługi mieszkańców, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 21MNU | Teren niezabudowany, w części zabudowa ekstensywna | Uzupełnienie i wprowadzenie zabudowy ekstensywnej, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, lokalizacja usług obsługi mieszkańców, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 22MNU | Teren w części zabudowany | Uzupełnienie zabudowy, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, możliwe wprowadzenie usług nieuciążliwych, możliwa lokalizacja usług związanych ze sportem i rekreacją, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 23MNU | Zabudowa jednorodzinna i usługowo-biurowa | Uzupełnienie zabudowy, poprawa standardu zabudowy, rozwój usług obsługi mieszkańców, w tym zabudowa biurowa, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 24MNU | Zabudowa jednorodzinna ekstensywna | Uzupełnienie zabudowy, wprowadzenie usług podstawowej obsługi mieszkańców i drobnej produkcji, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 25MNU | Teren w części zabudowany, zabudowa ekstensywna (zagrodowa) | Uzupełnienie zabudowy, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, możliwe wprowadzenie usług nieuciążliwych związanych z obsługą podróży i mieszkańców, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 26MNU | Teren niezabudowany, w części obszar produkcji rolniczej | Wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 27MNU | Teren niezabudowany, w części zabudowa zagrodowa | Uzupełnienie zabudowy, poprawa standardu zabudowy, możliwe wprowadzenie usług związanych z obsługą mieszkańców i drobnej produkcji, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 28MNU | Teren niezabudowany, w części zabudowa zagrodowa | Uzupełnienie zabudowy, poprawa standardu zabudowy, możliwe wprowadzenie usług związanych z obsługą mieszkańców i drobnej produkcji, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 29MNU | Struktura o wiejskim charakterze zabudowy, nowe uzupełnienia | Uzupełnienie i intensyfikacja zabudowy, poprawa standardu zabudowy, częściowo wskazana wymiana tkanki budynkowej, utrzymanie przestrzennego stylu zabudowy, wprowadzenie usług podstawowej obsługi mieszkańców, w tym tereny sportowo –rekreacyjne, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 30MNU | Struktura o wiejskim charakterze zabudowy, nowe uzupełnienia | Uzupełnienie i intensyfikacja zabudowy, poprawa standardu zabudowy, częściowo wskazana wymiana tkanki budynkowej, utrzymanie przestrzennego stylu zabudowy, wprowadzenie usług podstawowej obsługi mieszkańców, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |



| | | |
|-------|---|---|
| 31MNU | Zabudowa jednorodzinna | Wprowadzenie usług obsługi mieszkańców i podróży, w pobliżu projektowany węzeł drogowy, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych, możliwa realizacja zieleni izolacyjnej |
| 32MNU | Zabudowa jednorodzinna ekstensywna, w części produkcyjno-biurowa | Uzupełnianie zabudowy, poprawa standardu zabudowy, rozwój usług obsługi mieszkańców, w tym biur oraz małej produkcji, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 33MNU | Zabudowa jednorodzinna ekstensywna, w części wschodniej względnie intensywna, w części tereny sadów | Uzupełnianie zabudowy, poprawa standardu zabudowy, rozwój usług obsługi mieszkańców, w tym biur oraz małej produkcji, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 34MNU | Zabudowa jednorodzinna ekstensywna z usługami, małą produkcją i zabudową biurową | Uzupełnienie zabudowy, poprawa standardu, rozwój usług związanych z obsługą mieszkańców, w tym handlu, drobnej produkcji i zabudową biurową, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu |
| 35MNU | Zabudowa jednorodzinna względnie intensywna o niskim standardzie | Wprowadzenie usług nieuciążliwych, poprawa standardu zabudowy, w okresie kierunkowym możliwa zmiana funkcji na MW, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 36MNU | Teren niezabudowany, w części zabudowa usługowa | Wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej zwartej, z usługami obsługi mieszkańców, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 37MNU | Zabudowa jednorodzinna z usługami, w tym zagrodowa | Poprawa standardu zabudowy, możliwe uzupełnienie zabudową mieszkaniową z usługami obsługi mieszkańców, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 38MNU | Zabudowa intensywna wzdłuż ul. Portowej, w części teren niezabudowany | Wprowadzenie zabudowy jednorodzinnej z usługami obsługi mieszkańców, poprawa standardu zabudowy istniejącej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |

2.1.2.a. Obszary zabudowy jednorodzinnej z usługami (MN/U5)

Funkcje dominujące: mieszkalnictwo jednorodzinne, usługi

Funkcja uzupełniająca: rekreacyjno-wypoczynkowa, zieleni urządzona

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę szeregową, bliźniaczą i wolnostojącą;
- Ustala się lokalizację usług jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub jako wolnostojących;
- Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków garażowych;
- Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (do 10 m), przy czym ostatnia proponowana częściowo lub całkowicie w dachu;



- Ustala się maksymalny wskaźnik udziału powierzchni zabudowy w zagospodarowaniu działki na poziomie 50%;
- Ustala się minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki na poziomie 30%;
- Zakłada się realizację miejsc postojowych w ilości:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż na 1 budynek mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej: co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż na 100 m² terenu przeznaczonego na tę funkcję,
 - dla zabudowy mieszanej: co najmniej 2 miejsca postojowe lub garaże na 1 budynek.

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów *

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|--|---|
| MN/U5 | Zabudowa jednorodzinna ekstensywna, usługi obsługi mieszkańców | Uzupełnienie zabudowy, rozwój usług obsługi mieszkańców i podróżnych, nieuciążliwa działalność produkcyjna, poprawa standardu zabudowy, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |

2.1.3 Tereny zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej (MNr)

Funkcja dominująca: mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne

Funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, zabudowa zagrodowa

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę wolnostojącą z wymogiem zachowania i wprowadzenia zieleni;
- Ustala się lokalizację usług jako wbudowanych w budynek mieszkalny;
- Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków garażowych;
- Dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej;
- Ogranicza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych;
- Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (do 10m), przy czym ostatnia proponowana częściowo lub całkowicie w dachu. Dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- Ustala się optymalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej



w zagospodarowaniu działki na poziomie 75%;

- Ustala się optymalną wielkość nowowyznaczanych działek budowlanych dla zabudowy wolnostojącej ekstensywnej 1500 - 2000 m²;
- Proponuje się dowiązanie wysokości ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych do ogrodzeń sąsiednich działek, a w przypadku terenów niezabudowanych do średnich wysokości ogrodzeń wzdłuż dróg publicznych
- Szczegółowe określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę określone powinno zostać w planach miejscowych, ze względu na trudne warunki geologiczne i fizjograficzne obszaru (m. in. less, duże spadki terenu)

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|---|--|
| 1MNr | Teren niezabudowany, w części obszar rolniczy | Wprowadzenie zabudowy na dużych działkach, możliwe prowadzenie działalności rolnej, głównie sadownictwa, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej; |
| 2MNr | Teren niezabudowany, w części obszar rolniczy | Wprowadzenie zabudowy na dużych działkach, możliwe prowadzenie działalności rolnej, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej. |
| 3MNr | Tereny niezabudowane, w tym sady, pojedyncze gospodarstwa rolne | Wprowadzenie zabudowy na dużych działkach, możliwe prowadzenie działalności rolnej, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych. |
| 4MNr | Tereny niezabudowane, w tym sady, częściowo zabudowa jednorodzinna ekstensywna, pojedyncze gospodarstwa rolne | Wprowadzenie zabudowy na dużych działkach, możliwe prowadzenie działalności rolnej, tradycyjna, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |

2.1.3.a. Obszary zabudowy jednorodzinnej rezydencjonalnej (MNr5)

Funkcja dominująca: mieszkalnictwo jednorodzinne ekstensywne

Funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe, zabudowa zagrodowa

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Dla zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się zabudowę wolnostojącą;
- Ustala się lokalizację usług jako wbudowanych w budynek mieszkalny;
- Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków garażowych;



- Dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej;
- Dopuszcza się realizację wolnostojącej zabudowy zagrodowej;
- Ustala się obowiązek rozdzielania funkcji rolniczych i nierolniczych odrębnymi terenami podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (do 10 m), przy czym ostatnia proponowana częściowo lub całkowicie w dachu;
- Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w zagospodarowaniu działki na poziomie 20%;
- Ustala się minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki na poziomie 75%;
- Szczegółowe określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę określone powinno zostać w planach miejscowych, ze względu na trudne warunki geologiczne i fizjograficzne obszaru (m. in. less, duże spadki terenu);
- Zakłada się realizację miejsc postojowych w ilości:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż na 1 budynek mieszkalny,
 - dla zabudowy usługowej: co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż na 100 m² terenu przeznaczonego na tę funkcję,
 - dla zabudowy mieszanej: co najmniej 2 miejsce postojowe lub garaże na 1 budynek.

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów *

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|---|---|
| MNr5 | Tereny niezabudowane, w części obszar rolniczy | Wprowadzenie zabudowy na dużych działkach, możliwe prowadzenie działalności rolnej, proponowane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej. |

2.1.4 Tereny zabudowy wielorodzinnej (MW)

Funkcja dominująca: mieszkalnictwo wielorodzinne

Funkcja uzupełniająca: usługi komercyjne nieuciążliwe, usługi publiczne, dopuszczalna zabudowa jednorodzinna szeregową (na podstawie ustaleń planów miejscowych)



Proponowana ogólne kierunki zagospodarowania:

- Ustala się lokalizację usług jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub wolnostojących;
- Dopuszcza się realizację garaży podziemnych i zespołów budynków garażowych;
- Ogranicza się realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej;
- Ogranicza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych;
- Proponuje się maksymalną wysokość zabudowy do 3 lub 4 kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia proponowana częściowo lub całkowicie w dachu. Dopuszcza się realizację dachów płaskich;
- Ustala się optymalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki na poziomie 25%;
- Dla nowych inwestycji proponuje się wprowadzenie wymogu realizacji miejsc postojowych min. 2 miejsce na 1 mieszkanie;
- Ogranicza się wprowadzanie wewnętrznych ogrodzeń;
- Wprowadza się wymóg realizacji terenów zieleni osiedlowej;
- W przypadku świadczenia usług dla ludności nakazuje się przystosowanie zagospodarowania dla osób niepełnosprawnych;
- Wyklucza się realizację obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 400 m²

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|---|--|
| 1MW | Zabudowa wielorodzinna i usługowa | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy w rozumieniu przepisów budowlanych, możliwa wymiana starej tkanki budynkowej przy ul. Żeromskiego, rozwój funkcji usługowej w zabudowie istniejącej (w parterach) i projektowanej, obszar w strefie konserwatorskiej A |
| 2MW | Osiedle mieszkaniowe przy ul. Słowackiego | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy w rozumieniu przepisów budowlanych, możliwy rozwój funkcji usługowej w zabudowie istniejącej, obszar w strefie konserwatorskiej A |
| 3MW | Zabudowa wielorodzinna z usługami | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy w rozumieniu przepisów budowlanych, możliwy rozwój funkcji usługowej w zabudowie istniejącej, w budynkach mieszkalnych w parterach, obszar w strefie konserwatorskiej A |
| 4MW | Tereny niezagospodarowane, częściowo sady | Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej do 4 kondygnacji, możliwa lokalizacja usług, w tym w parterach budynków, wraz z obsługą komunikacyjną, możliwość lokalizacji parkingu podziemnego |
| 5MW | Zabudowa osiedla Rokitek | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy w rozumieniu przepisów budowlanych, możliwy rozwój funkcji usługowej w zabudowie istniejącej, w |



| | | |
|------|--|--|
| 6MW | Budynek wielorodzinny, w części pustostan z otoczeniem | Poprawa standardu, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych, możliwa lokalizacja budownictwa społecznego |
| 7MW | Teren niezabudowany, częściowo zabudowa wielorodzinna | Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej do 4 kondygnacji, możliwa lokalizacja usług, w tym w parterach budynków, wraz z obsługą komunikacyjną, możliwość lokalizacji parkingu podziemnego, poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy istniejącej w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 8MW | Tereny użytkowane rolnicze, częściowo zabudowa wielorodzinna | Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej do 3 kondygnacji, możliwa lokalizacja usług, w tym w parterach budynków, wraz z obsługą komunikacyjną, możliwość lokalizacji parkingu podziemnego, poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy istniejącej w rozumieniu przepisów budowlanych, wskazane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej |
| 9MW | Teren częściowo zabudowany, przy ul. Lubelskiej | Wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej do 3 kondygnacji, możliwa lokalizacja usług, w tym w parterach budynków, wraz z obsługą komunikacyjną, możliwość lokalizacji parkingu podziemnego, poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy istniejącej w rozumieniu przepisów budowlanych, wskazane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej |
| 10MW | Zabudowa osiedla „Huty”, w części teren niezabudowany, ogródki działkowe | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy w rozumieniu przepisów budowlanych, możliwy rozwój funkcji usługowej w zabudowie istniejącej, w budynkach mieszkalnych w parterach, wprowadzenie nowej zabudowy do 4 kondygnacji |

2.1.4.a. Obszar zabudowy wielorodzinnej (MW5)

Funkcja dominująca: mieszkalnictwo wielorodzinne

Funkcja uzupełniająca: usługi komercyjne nieuciążliwe, usługi publiczne, dopuszczalna zabudowa jednorodzinna szeregowa (na podstawie ustaleń planów miejscowych)

Proponowana ogólne kierunki zagospodarowania:

- Ustala się lokalizację usług jako wbudowanych w budynek mieszkalny lub wolnostojących;
- Dopuszcza się realizację garaży podziemnych i zespołów budynków garażowych;
- Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 4 kondygnacji nadziemnych (do 15 m), przy czym ostatnia proponowana częściowo lub całkowicie w dachu;



- Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w zagospodarowaniu działki na poziomie 60%;
- Ustala się minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki na poziomie 25%;
- Wprowadza się wymóg realizacji terenów zieleni osiedlowej;
- W przypadku świadczenia usług nakazuje się przystosowanie zagospodarowania dla osób niepełnosprawnych;
- Wyklucza się realizację obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 400 m²;
- Zakłada się realizację miejsc postojowych w ilości:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż na 1 mieszkanie,
 - dla zabudowy usługowej: co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż na 100 m² terenu przeznaczonego na tę funkcję.

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów *

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|-----------------------------------|--|
| MW5 | Zabudowa wielorodzinna z usługami | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy w rozumieniu przepisów budowlanych, możliwy rozwój funkcji usługowej w zabudowie istniejącej, w budynkach mieszkalnych w parterach |

2.1.5 Tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami (obszar Starego Miasta) (MWU)

Funkcja dominująca: mieszkalnictwo wielorodzinne z usługami nieuciążliwymi

Funkcja uzupełniająca: usługi nieuciążliwe

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Ustala się lokalizację usług nieuciążliwych jako wbudowanych w budynek mieszkalny;
- Ogranicza się realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej;
- Dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych, związanych z obsługą ludności;
- Ogranicza się lokalizację tymczasowych obiektów gospodarczych;



Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|-----------------------|---|
| 1MWU | Obszar Starego Miasta | Ze względu na wysokie walory architektoniczne, historyczne i estetyczne wskazane do zachowania w stanie istniejącym. Poprawa standardu, przebudowa, przebudowa, rozbudowa i budowa nowych obiektów tylko w porozumieniu z konserwatorem zabytków. Zmiana sylwety, kompozycji frontów niewskazana. Obszar w strefie ochrony konserwatorskiej A, obszar projektowanej przestrzeni publicznej, konieczna przebudowa sieci infrastruktury technicznej |

2.2 Obszary dominacji usług publicznych i komercyjnych

W obszarach dominacji usług wydziela się:

- Tereny usług publicznych (UP);
- Tereny usług oświaty (UO);
- Tereny usług sakralnych (UK);
- Tereny usług sportu, rekreacji i turystyki (US);
- **Obszar usług turystyki (UT5);**
- Tereny usług innych (U);
- **Obszar zabudowy usługowej (U5);**
- **Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m² (UC)**

2.2.1 Tereny zabudowy usług publicznych (UP)

Funkcja dominująca: usługi publiczne

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Preferuje się lokalizację w formie wolnostojących budynków;
- Preferuje się realizację zabudowy w formie architektonicznej stanowiącej dominantę przestrzenną;
- Preferuje się dostosowanie wysokości zabudowy do wysokości zabudowy sąsiedniej;
- Ogranicza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych;
- Proponuje się wprowadzić wskaźnik miejsc postojowych – 20 miejsc na 1000 m² pow. użytkowej.



Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|--|--|
| 1UP | Hala sportowo - widowiskowa | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, obszar w strefie konserwatorskiej A |
| 2UP | Budynek poczty i operatora telekomunikacyjnego | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, obszar w strefie konserwatorskiej A |
| 3UP | Zabudowa użyteczności publicznej (sąd, urzędy administracji publicznej) | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej |
| 4UP | Zabudowa użyteczności publicznej (policja, starostwo powiatowe, urzędy administracji samorządowej) | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej |
| 5UP | Zabudowa użyteczności publicznej (administracja publiczna, dom kultury, ośrodek zdrowia) | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, zmiana funkcji niewskazana |
| 6UP | Budynki straży pożarnej | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, obszar w strefie konserwatorskiej A |
| 7UP | Zespół szpitala | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej |
| 8UP | Teren miejskiej spółki komunalnej wraz z zabudową gospodarczą | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, uporządkowanie terenu, wprowadzenie zieleni izolacyjnej, zmiana lokalizacji sortowni odpadów na tereny przemysłowe 3P lub 4PU, 5PU, w związku z tym możliwa lokalizacja dworca autobusowego |
| 9UP | Budynek kina i domu kultury | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy w rozumieniu przepisów budowlanych, zmiana funkcji niewskazana |

2.2.2 Tereny zabudowy usług oświaty (UO)

Funkcja dominująca: usługi oświaty

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Preferuje się lokalizację w formie wolnostojących budynków;
- Preferuje się realizację zabudowy w formie architektonicznej stanowiącej dominantę przestrzenną;



- Proponuje się realizację kompozycji roślinnej dostosowanej do funkcji;
- Preferuje się dostosowanie wysokości zabudowy do wysokości zabudowy sąsiedniej;
- Ogranicza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych;
- Proponuje się wprowadzić wskaźnik miejsc postojowych – 20 miejsc na 1000 m² powierzchni użytkowej.

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|---|---|
| 1UO | Zespół budynków Wyższej Szkoły Przyrodniczo-Humanistycznej i budynek gimnazjum i liceum | Poprawa standardu, przebudowa i rozbudowa zabudowy w rozumieniu przepisów budowlanych, możliwe wprowadzenie zabudowy związanej z funkcjonowaniem uczelni wyższej, do 3 kondygnacji, obszar w strefie konserwatorskiej A |
| 2UO | Przedszkole samorządowe | Poprawa standardu, przebudowa i rozbudowa zabudowy w rozumieniu przepisów budowlanych, zmiana funkcji niewskazana |
| 3UO | Przedszkole samorządowe | Poprawa standardu, przebudowa zabudowy i rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, zmiana funkcji niewskazana |
| 4UO | Szkoła podstawowa i przedszkole | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, zmiana funkcji niewskazana, urządzenie otoczenia w obiekty sportowe, obszar w strefie konserwatorskiej A |
| 5UO | Przedszkole samorządowe i biblioteka publiczna | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, obszar w strefie konserwatorskiej A |
| 6UO | Budynek szkoły ponadgimnazjalnej, budynek na potrzeby uczelni wyższej | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, zmiana funkcji niewskazana, obszar w strefie konserwatorskiej A |
| 7UO | Budynki szkoły podstawowej i przedszkola samorządowego | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, zmiana funkcji niewskazana, urządzenie otoczenia w obiekty sportowe |
| 8UO | Zespół budynków szkoły ponadgimnazjalnej | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, zmiana funkcji niewskazana |
| 9UO | Zespoły szkolne (szkoła podstawowa, szkoła ponadgimnazjalna) | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, zmiana funkcji niewskazana |
| 10UO | Budynek gimnazjum | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, zmiana funkcji niewskazana |



| | | |
|------|---|---|
| 11UO | Kompleks budynków szkoły rolniczej, w części sady | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, możliwość zabudowy obiektami na potrzeby szkolne do 3 kondygnacji, wraz z zielenią towarzyszącą, urządzenie otoczenia w obiekty sportowe, zmiana funkcji niewskazana |
| 12UO | Budynek szkoły podstawowej i gimnazjum | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, urządzenie otoczenia w obiekty sportowe |
| 13UO | Przedszkole samorządowe | Poprawa standardu, przebudowa i remont zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, wraz z zielenią towarzyszącą |

2.2.3 Tereny zabudowy usług kultu religijnego (UK)

Funkcja dominująca: usługi kultu religijnego

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Wprowadza się zasady zagospodarowania zgodne z wymogami konserwatorskimi w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków dla obiektów zabytkowych;
- Preferuje się realizację zabudowy w formie architektonicznej stanowiącej dominantę przestrzenną;
- Proponuje się realizację kompozycji roślinnej dostosowanej do funkcji;
- Ogranicza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych;
- Wprowadza się wymóg realizacji miejsc postojowych.

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|--|---|
| 1UK | Kościół pw. św. Jakuba z otoczeniem | Kierunki zagospodarowania zgodne z wytycznymi konserwatorskimi, w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków, obszar w strefie konserwatorskiej A |
| 2UK | Kościół pw. św. Pawła z otoczeniem | Kierunki zagospodarowania zgodne z wytycznymi konserwatorskimi, w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków, obszar w strefie konserwatorskiej A |
| 3UK | Kościół pw. św. Józefa z otoczeniem | Kierunki zagospodarowania zgodne z wytycznymi konserwatorskimi, w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków, obszar w strefie konserwatorskiej A |
| 4UK | Kościół pw. św. Michała, seminarium duchowne | Kierunki zagospodarowania zgodne z wytycznymi konserwatorskimi, w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków, obszar w strefie konserwatorskiej A |



| | | |
|-----|--------------------|---|
| 5UK | Kościół parafialny | Poprawa standardu, przebudowa zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych Zagospodarowanie otoczenia, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej |
| 6UK | Kościół parafialny | Poprawa standardu, przebudowa zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych Zagospodarowanie otoczenia, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej |
| 7UK | Kościół parafialny | Poprawa standardu, przebudowa zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych Zagospodarowanie otoczenia, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej |

2.2.4 Tereny zabudowy usług sportu, rekreacji i turystyki (US)

Funkcja dominująca: usługi sportu, rekreacji i turystyki

Funkcja uzupełniająca: usługi kultury, usługi gastronomii, zieleń urządzone

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Wprowadza się zabudowę kubaturową;
- Preferuje się ograniczenie wysokości zabudowy kubaturowej dopuszczalnych usług towarzyszących do wysokości zabudowy usług sportu i turystyki;
- Proponuje się realizację kompozycji roślinnej dostosowanej do funkcji;
- Proponuje się stworzenie pasów zieleni, w tym roślinności wysokiej;
- Ogranicza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych;
- Wprowadza się wymóg realizacji miejsc postojowych;
- Wprowadza się wymóg przystosowania zagospodarowania dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
- Ustala się minimalny współczynnik powierzchni biologicznie czynnej na 50%.

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|---|--|
| 4US | Teren niezabudowany | Uporządkowanie i oczyszczenie terenu, lokalizacja urządzeń sportowo-rekreacyjnych w rozumieniu przepisów budowlanych, nie wskazana nowa zabudowa kubaturowa, możliwość lokalizacji parkingu lub „miasteczka ruchu drogowego”, obszar częściowo w strefie konserwatorskiej A |
| 2US | Teren w części zabudowany, teren niezabudowany, | Zabudowa związana z działalnością rekreacyjną i sportową, uporządkowanie i oczyszczenie terenu, możliwość lokalizacji obiektu hotelarskiego do 3 kondygnacji w południowej części obszaru, obszar w strefie konserwatorskiej A |



| | | |
|-----|--|---|
| 3US | Obszar skarpy, w części zagospodarowany, obiekt hotelowy | Poprawa standardu, przebudowa i przebudowa zgodnie z przepisami budowlanymi, zagospodarowanie terenu małą architekturą, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, obszar w strefie konserwatorskiej A |
| 4US | Stadion sportowy | Poprawa standardu, przebudowa zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych Zagospodarowanie otoczenia, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej |
| 5US | Basen kryty | Poprawa standardu, przebudowa zabudowy, w tym rozbudowa w rozumieniu przepisów budowlanych Zagospodarowanie otoczenia (zielen, mała architektura), wzmocnienie obsługi komunikacyjnej |
| 6US | Teren niezabudowany | Uporządkowanie terenu, zagospodarowanie dla potrzeb rekreacyjno – sportowych okolicznych osiedli, możliwa budowa obiektu sportowego lub hotelarskiego (do 2 kondygnacji), wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, warunkowo możliwość zmiany funkcji |
| 7US | Teren niezabudowany | Możliwość lokalizacji wysokostandardowej bazy turystycznej i/lub hotelowej do 3 kondygnacji |
| 8US | Teren niezabudowany, w części użytkowany rolniczo | Lokalizacja wysokostandardowych obiektów sportowo – rekreacyjno – turystycznych, w tym basenu, obiektu hotelowego, lub hali widowiskowo-sportowej, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej. Zabudowa o wysokich walorach architektonicznych wskazana zabudowa do 3 kondygnacji |
| 9US | Kompleks sportowy z basenem otwartym | Przebudowa i rozbudowa, w tym przebudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, możliwość stworzenia nowych obiektów sportowo-rekreacyjnych ogólnodostępnych |

2.2.4.a. Obszar usług turystyki (UT5)

Funkcja dominująca: usługi turystyki

Funkcja uzupełniająca: usługi kultury, usługi gastronomii, zielen urządzona

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej;
- Dopuszcza się realizację obiektów usługowych i gospodarczych, niezwiązanych trwale z gruntem;
- Ogranicza się lokalizację obiektów usługowych i gospodarczych jedynie do terenu u podnóża wzgórza, z zastrzeżeniem obowiązku zachowania punktów, ciągów i osi widokowych;
- Ustala się maksymalną wysokość obiektów usługowych do 1 kondygnacji nadziemnej (do 4 m);
- Proponuje się realizację kompozycji roślinnej dostosowanej do funkcji;
- Wprowadza się wymóg przystosowania zagospodarowania dla potrzeb



osób niepełnosprawnych;

- Ustala się minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki na poziomie 75%;
- Wprowadza się wymóg realizacji miejsc postojowych;
- Zakłada się realizację miejsc postojowych w ilości: co najmniej 2 miejsca postojowe na 500 m² terenu przeznaczanego na tę funkcję.

Ze względu na bardzo wysokie wartości krajobrazowe, dla obszaru UT5 ustala się obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w oparciu o studium historyczno-krajobrazowe obszaru.

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów *

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|---------------------|---|
| UT5 | Teren niezabudowany | Zakaz zabudowy kubaturowej, realizacja obiektów usługowych i gospodarczych, niezwiązanych trwale z gruntem, związanych ze świadczeniem usług kultury, usług gastronomicznych, zagospodarowanie terenu zielenią małą architekturą, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, obszar w strefie konserwatorskiej - A |

2.2.5 Tereny usług innych (U)

Funkcja dominująca: usługi komercyjne

Funkcja uzupełniająca: usługi publiczne, dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa (na podstawie ustaleń planów miejscowych)

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do maksymalnej wysokości dopuszczonej dla sąsiednich terenów, w tym mieszkaniowych;
- Preferuje się ograniczenie uciążliwości do granic działki bez względu na lokalizację obiektów;
- Wyklucza się lokalizację instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalność związaną ze stosowaniem substancji niebezpiecznych;
- Ogranicza się realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej;
- Ogranicza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych;
- Nakazuje się zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych granicach działki;
- Ustala się optymalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej



w zagospodarowaniu działki na poziomie 15%, a w przypadku obszarów 25U – 30U na poziomie 30%;

- Proponuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, usług publicznych, usług sportu i rekreacji;
- Wprowadza się możliwość realizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 400 m² (na obszarach wyznaczonych w tabeli);
- W przypadku świadczenia usług dla ludności nakazuje się przystosowanie zagospodarowania dla osób niepełnosprawnych;
- Dopuszcza się wprowadzenie mieszkalnictwa jednorodzinnego lub wielorodzinnego z wbudowaną funkcją usługową oraz innych funkcji, w zależności od szczegółowych kierunków zagospodarowania określonych w tabeli i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|--------------------------------------|---|
| 1U | Stacja paliw, były zakład mleczarski | Przebudowa i rozbudowa, w tym przebudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, uporządkowanie terenu (likwidacja istniejącej zabudowy o niskim standardzie), obszar w strefie konserwatorskiej A, możliwe wprowadzenie nowej zabudowy związanej z turystyką lub gastronomią do 2 kondygnacji |
| 2U | Zabudowa jednorodzinna z usługami | Uzupełnienie zabudowy, poprawa standardów zabudowy, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych, w tym wymiana tkanki budynkowej, usługi związane obsługą turystów (o wysokim standardzie), zakaz lokalizacji dużych obiektów handlowych, styl dostosowany do wymogów konserwatorskich, obszar w strefie konserwatorskiej A |
| 3U | Stacja paliw | Poprawa standardu i estetyki, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, możliwość lokalizacji obiektu noclegowego (pensjonat, motel) |
| 4U | Zabudowa jednorodzinna z usługami | Poprawa standardu i estetyki, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, możliwość lokalizacji usług obsługi turystów, w tym obiektu noclegowego (pensjonat, motel) lub gastronomicznego |
| 5U | Teren niezabudowany, w części sady | Wprowadzenie zabudowy związanej z obsługą mieszkańców oraz podróżnych, w tym obiekt hotelarski lub gastronomiczny. |
| 6U | Obiekt handlowy | Konieczna poprawa standardu i estetyki zabudowy, przebudowa i przebudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, obszar w strefie konserwatorskiej A |



| | | |
|-----|--|---|
| 7U | Plac 3 Maja, targowisko | Konieczna poprawa standardu i estetyki zabudowy, przebudowa i przebudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, możliwa budowa obiektu handlowego, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej – budowa parkingu |
| 8U | Obiekt usługowy podstawowej obsługi mieszkańców | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, osiedlowy obiekt handlowo - usługowy |
| 9U | Osiedlowy obiekt handlowo - usługowy | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, osiedlowy obiekt handlowo - usługowy |
| 10U | Dom Handlowy | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, osiedlowy obiekt handlowo - usługowy |
| 11U | Istniejąca zabudowa dworca autobusowego | W okresie kierunkowym zmiana przeznaczenia budynku na obiekt handlowo – usługowy lub biurowy, zmiana lokalizacji dworca autobusowego, poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego |
| 12U | Zabudowa usług publicznych i komercyjnych, częściowo zabudowa mieszkalna | Uzupełnienie zabudowy, rozwój usług obsługi mieszkańców, poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, możliwa zmiana funkcji |
| 13U | Zabudowa usługowa obsługi mieszkańców | Uzupełnienie zabudowy, rozwój usług obsługi mieszkańców, w tym obiekt handlowo-usługowy lub biurowy, możliwa nieuciążliwa działalność produkcyjna, poprawa standardu zabudowy, remont i przebudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej |
| 14U | Teren niezabudowany, częściowo sady | Wprowadzenie zabudowy usługowo – handlowej dla obsługi projektowanego osiedla, warunkowo możliwa zmiana funkcji na MNU, wskazane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej |
| 15U | Teren niezabudowany | Wprowadzenie osiedlowej zabudowy handlowo-usługowej, w tym biurowej, obiektów użyteczności publicznej, możliwa zabudowa produkcyjna (nieuciążliwa), wprowadzenie zieleni izolacyjnej |
| 16U | Zabudowa usługowa | Wprowadzenie zabudowy handlowo-usługowej, w tym biurowej, usług publicznych, możliwa zmiana funkcji na MNU |
| 17U | Teren usług osiedlowych i pętla autobusowa | Uzupełnienie zabudowy, poprawa standardu zabudowy, wprowadzenie usług podstawowej obsługi mieszkańców |
| 18U | Teren niezabudowany, częściowo zabudowa usługowo-produkcyjna | Uzupełnienie zabudowy i poprawa standardu istniejącej zabudowy, przebudowa i przebudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, możliwość lokalizacji usług obsługi mieszkańców, w tym handlu, możliwa budowa obiektu handlowego o pow. sprzedaży pow. 400 m ² |
| 19U | Teren wykorzystywany rolniczo, w tym sady | Rezerwa terenowa pod osiedlowe obiekty handlowo – usługowe, w tym o powierzchni sprzedaży pow. 400 m ² , możliwa zmiana funkcji na MNU, wskazane uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji sanitarnej |



| | | |
|-----|---|---|
| 20U | Parking nieutwardzony, obiekty handlowe | Uzupełnienie i wprowadzenie zabudowy usługowej, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, lokalizacja usług obsługi mieszkańców |
| 21U | Teren wykorzystywany rolniczo | Rezerwa terenowa pod osiedlowe obiekty handlowo – usługowe, możliwa zmiana funkcji na MNU |
| 22U | Zabudowa usługowa | Uzupełnienie zabudowy, poprawa standardu, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, lokalizacja usług podstawowej obsługi mieszkańców, w tym zabudowa biurowa |
| 23U | Zabudowa usługowa | Poprawa standardu, przebudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |
| 24U | Zabudowa usługowa, składowa | Lokalizacja obiektu handlowego, handlowo – rozrywkowego z obsługą komunikacyjną, o pow. sprzedaży pow. 400 m ² ; |
| 25U | Zabudowa usługowa i produkcyjna | Poprawa standardu, przebudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, wprowadzenie zieleni izolacyjnej, adaptacja istniejącej zabudowy, w okresie kierunkowym możliwa zmiana funkcji, preferowana US, MN, ZU, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |
| 26U | Zabudowa usługowa i stacja paliw | Poprawa standardu, przebudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, wprowadzenie zieleni izolacyjnej, |
| 27U | Giełda rolno-ogrodnicza SORH SA | Poprawa standardu, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, konieczna poprawa estetyki, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, możliwa budowa obiektów kubaturowych (proponowana wysokość do 6m) o wysokim standardzie architektonicznym dla potrzeb kupców i SORH, wprowadzenie zieleni izolacyjnej, w okresie kierunkowym możliwa zmiana funkcji, preferowana US, MN, ZU |
| 28U | Zabudowa usługowa i produkcyjna, w tym usługi publiczne | Poprawa standardu, przebudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, poprawa estetyki, wprowadzenie zieleni izolacyjnej, w okresie kierunkowym możliwa zmiana funkcji, preferowana US, MN, ZU |
| 29U | Zabudowa usług obsługi mieszkańców, w tym publicznych | Poprawa standardu, przebudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, poprawa estetyki, wprowadzenie zieleni izolacyjnej, możliwa lokalizacja zabudowy biurowej, |
| 30U | Zabudowa usługowa | Poprawa standardu, przebudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, poprawa estetyki, wprowadzenie zieleni izolacyjnej, w okresie kierunkowym możliwa zmiana funkcji, preferowana US, MN, ZU, możliwa lokalizacja dworca autobusowego (jako wariant) |
| 31U | Zabudowa jednorodzinna, zabudową usługową, w części produkcyjna i biurowa | Uzupełnianie zabudowy, poprawa standardu zabudowy, , przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, rozwój usług obsługi mieszkańców, w tym zabudowy biurowej, usług publicznych, handlu, możliwa lokalizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |



| | | |
|-----|--|--|
| 32U | Stacja paliw i parking | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, możliwe wprowadzenie zabudowy usługowej i handlowej, w tym biurowej, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej |
| 33U | Budynek dworca kolejowego, zabudowa usług gastronomicznych i handlowych o niskim standardzie | Konieczna poprawa standardu, rozwój usług związanych z obsługą mieszkańców, w tym handlu i usług, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, możliwa lokalizacja dworca autobusowego (wariant). Budynek dworca kolejowego do modernizacji na działalność usługową i handlową jako miejsce obsługi podróżnych (w przypadku wznowienia kolejowego ruchu pasażerskiego lub w przypadku lokalizacji dworca autobusowego) |
| 34U | Zabudowa zagrodowa | Wprowadzenie zabudowy związanej z obsługą podróżnych |
| 35U | Teren niezabudowany, w części wykorzystywany rolniczo | Wprowadzenie usług obsługi mieszkańców, w tym handlu, możliwa zabudowa biurowa i drobnej produkcji nieuciążliwej, możliwa zmiana funkcji na MNU |
| 36U | Teren niezabudowany, w części wykorzystywany rolniczo | Wprowadzenie usług obsługi mieszkańców, w tym handlu, możliwa zabudowa biurowa i drobnej produkcji nieuciążliwej, możliwa zmiana funkcji na MNU |
| 37U | Teren wykorzystywany rolniczo | Wprowadzenie zabudowy handlowo-usługowej wraz z obsługą komunikacyjną, możliwość lokalizacji obiektu o powierzchni sprzedaży pow. 400 m ² , wprowadzenie zieleni izolacyjnej, możliwe wprowadzenie również funkcji mieszkaniowej |
| 38U | Teren wykorzystywany rolniczo, pojedyncze gospodarstwa rolne | Wprowadzenie zabudowy usługowej związanej z obsługą podróżnych i mieszkańców, w tym handlu, możliwa zabudowa biurowa, możliwa lokalizacja obiektów handlowych o pow. sprzedaży pow. 400 m ² |
| 39U | Osiedlowe obiekty usługowo-handlowe | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, osiedlowy obiekt handlowo - usługowy |
| 40U | Teren niezabudowany | Wprowadzenie zabudowy handlowo – usługowej na potrzeby mieszkańców osiedla, możliwa lokalizacja zabudowy biurowej, w tym obiektów użyteczności publicznych; |
| 41U | Obiekt usługowo-składowy o niskim standardzie | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, osiedlowy obiekt handlowo – usługowy, możliwa lokalizacja obiektów użyteczności publicznej oraz biur, a także zabudowy mieszkaniowej |
| 42U | Zabudowa jednorodzinna i zagrodowa | Wprowadzenie zabudowy usługowej, w tym handlu, biur, obsługi mieszkańców, szczególnie przy ul. Portowej, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, możliwa zmiana funkcji na MNU, możliwa lokalizacja obiektu handlowego o pow. sprzedaży pow. 400 m ² , wzmocnienie obsługi komunikacyjnej |



| | | |
|-----|---|--|
| 43U | Zabudowa usługowa, produkcyjna i mieszkaniowo-usługowa | Poprawa standardu zabudowy, uporządkowanie terenu, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, możliwa lokalizacja obiektów użyteczności publicznej, handlu i obsługi mieszkańców i drobnej produkcji nieuciążliwej |
| 44U | Zabudowa usługowa | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, możliwa lokalizacja obiektów użyteczności publicznej, handlu i obsługi mieszkańców |
| 45U | Zabudowa jednorodzinna, zabudową usługową, w części produkcyjna | Uzupełnianie zabudowy, poprawa standardu zabudowy, , przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, rozwój usług obsługi mieszkańców, w tym zabudowy biurowej, obiektów użyteczności publicznej, handlu, możliwa lokalizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |
| 46U | Teren niezabudowany | Wprowadzenie zabudowy handlowo-usługowej wraz z obsługą komunikacyjną, możliwość lokalizacji obiektu o powierzchni sprzedaży pow. 400m², wprowadzenie zieleni izolacyjnej. Obszar częściowo w strefie konserwatorskiej A |

2.2.5.a. Obszar zabudowy usługowej (U5)

Funkcja dominująca: usługi komercyjne

Funkcja uzupełniająca: usługi publiczne, dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa (na podstawie ustaleń planów miejscowych)

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Preferuje się ograniczenie uciążliwości do granic działki bez względu na lokalizację obiektów;
- Wyklucza się lokalizację instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalność związaną ze stosowaniem substancji niebezpiecznych;
- Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych (do 12 m), przy czym ostatnia proponowana częściowo lub całkowicie w dachu;
- Preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do maksymalnej wysokości dopuszczonej dla sąsiednich terenów, w tym mieszkaniowych;
- Ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w zagospodarowaniu działki na poziomie 60%;
- Ustala się minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki na poziomie 15%;



- Proponuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, usług publicznych, usług sportu i rekreacji;
- W przypadku świadczenia usług dla ludności nakazuje się przystosowanie zagospodarowania dla osób niepełnosprawnych;
- Dopuszcza się funkcję mieszkaniową związaną z obsługą funkcji podstawowej.
- Zakłada się realizację miejsc postojowych w ilości: co najmniej 1 miejsce postojowe lub garaż na 100 m² terenu przeznaczanego pod usługi.

Na obszarze U5, w zasięgu którego znajduje się dawna „latarnia”, należy uwzględnić konieczność jej ochrony i odpowiedniego wyeksponowania. Zasady ochrony należy określić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów *

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|---------------------------------------|--|
| U5 | Zabudowa usługowa obsługi mieszkańców | Uzupełnienie zabudowy, rozwój usług obsługi mieszkańców, w tym obiekt handlowo-usługowy lub biurowy, możliwa nieliczna działalność produkcyjna, poprawa standardu zabudowy, remont i przebudowa w rozumieniu przepisów budowlanych, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej |

2.2.6 Tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m² (UC).

Funkcja dominująca: teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m².

Funkcja uzupełniająca: usługi komercyjne

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Preferuje się wprowadzenie ograniczenia wysokości obiektów kubaturowych do maksymalnej wysokości 15m;
- Preferuje się ograniczenie uciążliwości do granic działki bez względu na lokalizację obiektów;
- Wyklucza się lokalizację instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalność związaną ze stosowaniem substancji niebezpiecznych;



- Ogranicza się realizację wolnostojącej zabudowy gospodarczej;
- Ogranicza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych;
- Nakazuje się zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych granicach działki;
- Proponuje się wprowadzenie zieleni izolacyjnej dla terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, usług publicznych, usług sportu i rekreacji;
- Wprowadza się możliwość realizacji obiektów handlowych o pow. sprzedaży powyżej 2000 m² na obszarze 1UC;
- W przypadku świadczenia usług dla ludności nakazuje się przystosowanie zagospodarowania dla osób niepełnosprawnych;

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla obszaru:

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|----------------------------|---|
| 1UC | Teren częściowo zabudowany | Wprowadzenie zabudowy handlowo-usługowej wraz z obsługą komunikacyjną, możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² , wprowadzenie zieleni urządzonej, zabudowa do 3 kondygnacji, obszar w strefie konserwatorskiej A |

2.3 Obszary dominacji zabudowy produkcyjnej, magazynowej i technicznej

W obszarach dominacji zabudowy produkcyjnej, magazynowej i technicznej wydziela się:

- Tereny produkcyjno-przemysłowe (P);
- Tereny produkcyjno-usługowe (PU);
- Tereny infrastruktury technicznej (IT).

2.3.1 Tereny produkcyjno-przemysłowe (P)

Funkcja dominująca: produkcyjna, przemysłowa i magazynowa (składowa)

Funkcja uzupełniająca: usługi

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Dopuszcza się realizację obiektów wielkokubaturowych;
- Preferuje się ograniczenie uciążliwości do granic działki bez względu na lokalizację



obiektów;

- Ogranicza się lokalizację instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalność związaną ze stosowaniem substancji niebezpiecznych;
- Ogranicza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych;
- Nakazuje się zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych granicach działki;
- Ustala się optymalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki na poziomie 10%;
- Wprowadza się wymóg realizacji zieleni izolacyjnej ograniczającej uciążliwość zakładu;
- W przypadku świadczenia usług dla ludności nakazuje się przystosowanie zagospodarowania dla osób niepełnosprawnych.

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|--|---|
| 1P | Huta szkła, port rzeczny | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, konieczne zmniejszenie uciążliwości dla mieszkańców i środowiska, wprowadzenie zieleni izolacyjnej, możliwość wprowadzenia nowej funkcji (US) dla byłego portu rzecznej, lokalizacja bazy dla floty rzecznej wraz z lokalizacją bazy lokalowej i gospodarczej – rewitalizacja istniejących obiektów |
| 2P | Teren niezabudowany, w części wykorzystywany rolniczo, pojedyncza zabudowa jednorodzinna i zagrodowa | Możliwość lokalizacji wszelkiej działalności produkcyjnej, przemysłowej i magazynowej, w tym obiektów infrastruktury technicznej ze strefą uciążliwości w granicach terenu, wraz z obsługą komunikacyjną, możliwe wprowadzenie zabudowy biurowej i usługowej na potrzeby obsługi obszaru, poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |
| 3P | Teren produkcyjno-składowy, w północnej części wykorzystywany rolniczo, w części pojedyncza zabudowa jednorodzinna i zagrodowa | Możliwość lokalizacji wszelkiej działalności produkcyjnej, przemysłowej i magazynowej, w tym obiektów infrastruktury technicznej ze strefą uciążliwości w granicach terenu, wraz z obsługą komunikacyjną, możliwe wprowadzenie zabudowy biurowej i usługowej na potrzeby obsługi obszaru, oraz obiektów użyteczności publicznej (możliwość lokalizacji sortowni odpadów), poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |



2.3.2 Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU)

Funkcja dominująca: produkcyjna, magazynowa (składowa)

Funkcja uzupełniająca: usługi

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Dopuszcza się realizację obiektów wielkokubaturowych;
- Preferuje się ograniczenie uciążliwości do granic działki bez względu na lokalizację obiektów;
- Ogranicza się lokalizację instalacji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz działalność związaną ze stosowaniem substancji niebezpiecznych;
- Ogranicza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych;
- Nakazuje się zabezpieczenie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach działki;
- Ustala się optymalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki na poziomie 20%;
- Wprowadza się wymóg realizacji zieleni izolacyjnej ograniczającej uciążliwość zakładu;
- W przypadku świadczenia usług dla ludności nakazuje się przystosowanie zagospodarowania dla osób niepełnosprawnych.

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|--|---|
| 1PU | Istniejąca zabudowa produkcyjno-usługowa | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, możliwość wprowadzenia nieuciążliwej produkcji, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |
| 2PU | Istniejąca zabudowa produkcyjno-usługowa | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, możliwość wprowadzenia nieuciążliwej produkcji, w tym przetwórstwa rolno - spożywczego, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |
| 3PU | Tereny produkcyjno-usługowe, w tym usług publicznych, zabudowa biurowa | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, wprowadzenie zieleni izolacyjnej, w okresie kierunkowym proponowana zmiana funkcji, preferowana US, MNU, ZU |
| 4PU | Teren produkcyjny i magazynowy, w części zabudowa zagrodowa i sady | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, uzupełnienie zabudowy produkcyjnej, w tym magazynowej oraz usługowej, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |



| | | |
|-----|--|--|
| 5PU | Teren użytkowany rolniczo, w części zabudowa zagrodowa | Wprowadzenie zabudowy produkcyjnej, w tym magazynowej oraz usługowej oraz biurowej |
| 6PU | Teren niezabudowany | Wprowadzenie zabudowy produkcyjnej o małej uciążliwości (w granicach obszaru), w tym magazynowej oraz usługowej i biurowej, lokalizacja drobnej działalności gospodarczej, wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej |
| 7PU | Zabudowa jednorodzinna i zagrodowa, w części teren niezabudowany | Wprowadzenie zabudowy produkcyjno-usługowej, w tym magazynowej oraz obiektów użyteczności publicznej, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |
| 8PU | Teren niezabudowany | Wprowadzenie zabudowy produkcyjno-usługowej o małej uciążliwości (w granicach obszaru) z obsługą komunikacyjną, lokalizacja drobnej działalności gospodarczej, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |
| 9PU | Teren niezabudowany, w części sady | Wprowadzenie zabudowy produkcyjno-usługowej o małej uciążliwości (w granicach obszaru) z obsługą komunikacyjną, lokalizacja drobnej działalności gospodarczej, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |

2.3.3 Tereny infrastruktury technicznej (IT)

Funkcja: urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Proponuje się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- Preferuje się ograniczenie uciążliwości do granic działki bez względu na lokalizację obiektów;
- Proponuje się realizację zieleni izolacyjnej ograniczającej uciążliwość urządzeń;

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|---|--|
| 1IT | Kompleks obiektów infrastruktury technicznej (hydrofornia, stacja redukcyjna gazu, kotłownia) | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, ograniczenie uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |
| 2IT | GPZ | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, ograniczenie uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, wprowadzenie zieleni izolacyjnej, |
| 3IT | Oczyszczalnia ścieków | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |



| | | |
|-----|-------------------------------------|---|
| 4IT | Obiekt hydrotechniczny | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |
| 5IT | GPZ | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |
| 6IT | Stacja pomiarowa i rozdzielcza gazu | Poprawa standardu zabudowy, przebudowa i rozbudowa w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, ograniczenie uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |

2.4 Obszary rekreacyjno-wypoczynkowe i zielone

W obszarach rekreacyjno-wypoczynkowych i zielonych wydziela się:

- Tereny zieleni urządzonej (ZU);
- **Obszary zieleni urządzonej (ZU5);**
- Tereny zieleni naturalnej, nieurządzonej (ZN);
- **Obszary zieleni naturalnej, nieurządzonej (ZN5);**
- Tereny ogródków działkowych (ZD);
- **Obszary ogródków działkowych (ZD5);**
- Tereny cmentarzy (ZC).

2.4.1 Tereny zieleni urządzonej (ZU)

Funkcja dominująca: rekreacyjno-wypoczynkowa, ochronna

Funkcja uzupełniająca: usługi gastronomii, usługi sportu i rekreacji

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Proponuje się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- Ustala się minimalny współczynnik powierzchni biologicznie czynnej na 75%;
- Dopuszcza się realizację zabudowy usług gastronomii pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy nie przekroczy 10% powierzchni terenu zieleni;
- Wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów;
- Preferuje się realizację zabudowy w formie pawilonów ogrodowych;
- Ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 1 kondygnację (6m);
- Preferuje się wprowadzenie ogrodzeń i oświetlenia terenów;
- Dla ciągów pieszych i rowerowych preferuje się stosowanie przepuszczalnych



nawierzchni naturalnych;

- Ogranicza się ingerencję w naturalne ukształtowanie terenu;
- Nakazuje się przystosowanie zagospodarowania parków i zieleńców dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|--|--|
| 1ZU | Teren bulwaru im. Marsz. J. Piłsudskiego | Zagospodarowanie terenu dla potrzeb rekreacji i wypoczynku, wyposażenie w małą architekturę, budowa ciągów pieszo-jezdnych, możliwa lokalizacja usług gastronomii i istniejącym budynku (do modernizacji i przebudowy w rozumieniu przepisów prawa budowlanego), rozbudowa infrastruktury dla potrzeb żeglugi rzecznej, obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, obszar w strefie ochrony konserwatorskiej A, obszar projektowanej przestrzeni publicznej |
| 2ZU | Sady | Wyznaczenie szlaków pieszych i punktów widokowych na panoramę miasta. Możliwa lokalizacja małej architektury. Zabudowa nie wskazana (dynamiczna rzeźba terenu, zagrożenie wzmożoną erozją wodną) |
| 3ZU | Sady | Wyznaczenie szlaków pieszych i punktów widokowych na panoramę miasta. Możliwa lokalizacja małej architektury. Zabudowa nie wskazana (dynamiczna rzeźba terenu, zagrożenie wzmożoną erozją wodną) |
| 4ZU | Sady | Wyznaczenie szlaków pieszych i punktów widokowych na panoramę miasta. Możliwa lokalizacja małej architektury. Zabudowa nie wskazana (dynamiczna rzeźba terenu, zagrożenie wzmożoną erozją wodną) |
| 5ZU | Sady | Wyznaczenie szlaków pieszych i punktów widokowych na panoramę miasta. Możliwa lokalizacja małej architektury, możliwość stworzenia ścieżki edukacyjnej. Zabudowa nie wskazana (dynamiczna rzeźba terenu, zagrożenie wzmożoną erozją wodną), obszar częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej A |
| 6ZU | Park Piszczele | Ochrona istniejącej zieleni, możliwość wprowadzenia małej architektury, objęcie ochroną prawną istniejących drzewostanów (gdy jest to celowe), obszar w strefie ochrony konserwatorskiej A |
| 7ZU | Tereny zieleni miejskiej, skarpa Starego Miasta, wąwóz Piszczele, wąwóz Królowej Jadwigi | Oczyszczenie i uporządkowanie terenu wzdłuż ul. Podwale Górne, Podwale Dolne i Staromiejskiej, wyznaczenie ciągów pieszych i rowerowych. Wprowadzenie małej architektury oraz małych usług gastronomii wzdłuż ww. ulic. Zagospodarowanie terenu i ochrona istniejących form ochrony przyrody w rozumieniu przepisów prawa o ochronie przyrody, objęcie dalszą ochroną istniejących drzewostanów (o ile jest to celowe), wzmocnienie skarpy, w tym nowe nasadzenia. Zakaz zmiany funkcji, obszar w strefie ochrony konserwatorskiej A |



| | | |
|------|---|---|
| 8ZU | Wąwóz | Ochrona istniejącego stanu, prace modernizacyjne i remontowe tylko w szczególnych przypadkach, obszar w strefie ochrony konserwatorskiej A |
| 9ZU | Plac Jana Pawła II, skarpa Starego Miasta | Zagospodarowanie i uporządkowanie placu, możliwa lokalizacja małej architektury, ciągów pieszych i rowerowych, proponowana lokalizacja muszli koncertowej i miejsca na imprezy miejskie, wprowadzenie zieleni, dalsze wzmocnienie skarpy, w tym nowe nasadzenia, obszar w strefie ochrony konserwatorskiej A, zmiana funkcji niewskazana, zabudowa kubaturowa niewskazana |
| 10ZU | Park Miejski | Rewitalizacja zieleni i małej architektury, wprowadzenie nowych nasadzeń, możliwa lokalizacja małej gastronomii, zagospodarowanie byleży wieży ciśnień (punkt widokowy, gastronomia, lub jako obiekt kulturalny), zmiana funkcji niewskazana |
| 11ZU | Teren wąwozu, niezabudowany | Uporządkowanie i oczyszczenie terenu, ochroną przed erozją, możliwe nowe nasadzenia, zmiana funkcji niewskazana |
| 12ZU | Wąwóz Gołębicki | Zagospodarowanie i oczyszczenie terenu, wprowadzenie ciągów pieszych, małej architektury, możliwe zagospodarowanie dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców, zmiana funkcji niewskazana |
| 13ZU | Sady, obszar dolin i wąwozów | Teren o dynamicznej rzeźbie terenu, niewskazany pod zainwestowanie, uporządkowanie obszaru, wprowadzenie zieleni ochronnej |
| 14ZU | Sady, obszar doliny | Teren o dynamicznej rzeźbie terenu, niewskazany pod zainwestowanie, uporządkowanie obszaru, wprowadzenie zieleni ochronnej |
| 15ZU | Tereny rolnicze, oczka wodne, doliny | Teren o dynamicznej rzeźbie terenu, niewskazany pod zainwestowanie, uporządkowanie obszaru, wprowadzenie zieleni ochronnej, zagospodarowanie dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców, wprowadzenie małej architektury i ciągów pieszych. Zmiana funkcji niewskazana |
| 16ZU | Sady, oczka wodne, skarpy i doliny | Teren o dynamicznej rzeźbie terenu, niewskazany pod zainwestowanie, uporządkowanie obszaru, wprowadzenie zieleni ochronnej, zagospodarowanie dla potrzeb rekreacji i wypoczynku mieszkańców, wprowadzenie małej architektury i ciągów pieszych, zmiana funkcji niewskazana |
| 17ZU | Teren użytkowany rolniczo, częściowo skarpa, sady | Uporządkowanie terenu, wprowadzenie zieleni i małej gastronomii, wyznaczenie ciągów pieszych i rowerowych, obszar rezerwowi dla podwyższenia atrakcyjności terenów US. Warunkowo możliwa zmiana funkcji na US |
| 18ZU | Teren wzdłuż cieku wodnego | Uporządkowanie terenu i zagospodarowanie w celu ochrony wartości przyrodniczych, oraz wypoczynku i rekreacji mieszkańców. Obszar jako element powiązania przyrodniczego Starego Miasta i Gór Pieprzowych |
| 19ZU | Teren wykorzystywany rolniczo, w tym sady | Zagospodarowanie terenu dla potrzeb rekreacji wypoczynku mieszkańców, możliwa lokalizacja obiektów sportowych pobliskiej szkoły |



| | | |
|------|------------------------------|--|
| 20ZU | Obszar wokół oczka wodnego | Zagospodarowanie terenu dla potrzeb rekreacji wypoczynku mieszkańców, ochrona zasobów przyrodniczych |
| 21ZU | Obszar wzdłuż cieków wodnych | Zagospodarowanie terenu dla potrzeb rekreacji wypoczynku mieszkańców, ochrona zasobów przyrodniczych |
| 22ZU | Łąka na os. Huty | Zagospodarowanie terenu dla potrzeb rekreacji wypoczynku mieszkańców, rezerwa terenowa dla sąsiedniego terenu 10US |
| 23ZU | Teren niezabudowany | Oczyszczenie i zagospodarowanie terenu, wprowadzenie zieleni wysokiej, izolacyjnej |

2.4.1.a. Obszary zieleni urządzonej (ZU5)

Funkcja dominująca: rekreacyjno-wypoczynkowa, ochronna

Funkcja uzupełniająca: usługi gastronomii, usługi sportu i rekreacji

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Proponuje się zachowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu;
- Ustala się minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki na poziomie 75%;
- Dopuszcza się realizację zabudowy usług gastronomii pod warunkiem, że maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w zagospodarowaniu działki nie przekroczy 10% powierzchni terenu zieleni;
- Ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 1 kondygnacji nadziemnej (do 6 m);
- Preferuje się realizację zabudowy w formie pawilonów ogrodowych;
- Ogranicza się ingerencję w naturalne ukształtowanie terenu;
- Nakazuje się przystosowanie zagospodarowania parków i zieleni dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

*Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów **

| <i>Symbol obszaru</i> | <i>Stan istniejący</i> | <i>Kierunki zagospodarowania</i> |
|-----------------------|------------------------|--|
| ZU5 | Tereny niezabudowane | Zagospodarowanie terenu dla potrzeb rekreacji wypoczynku mieszkańców, ochrona zasobów przyrodniczych |



2.4.2 Tereny zieleni naturalnej, nieurządzonej (ZN)

Wskazane zagospodarowanie dążące do renaturalizacji obszaru. Większość obszarów ZN stanowi obszary zalewowe Wisły i Trześniówki.

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|---|---|
| 1ZN | Łąka okresowo podmokła, krzewy i zarośla | Wskazane działania do renaturalizacji terenu |
| 2ZN | Tereny niezagospodarowane | Możliwe zagospodarowanie terenu dla potrzeb mieszkańców. Teren stanowi strefę ochronną linii energetycznych WN |
| 3ZN | Łąki okresowo podmokłe, krzewy i zarośla łęgowe | Wskazane działania do renaturalizacji terenu, obszar między korytem rzeki Wisły a wałem przeciwpowodziowym, obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią |
| 4ZN | Łąki okresowo podmokłe, krzewy i zarośla łęgowe | Wskazane działania do renaturalizacji terenu, obszar między korytem rzeki Wisły a wałem przeciwpowodziowym, obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią |
| 5ZN | Łąki okresowo podmokłe, krzewy i zarośla łęgowe | Wskazane działania do renaturalizacji terenu, możliwe wprowadzenie zieleni wysokiej, izolacyjnej |
| 6ZN | Łąki okresowo podmokłe, krzewy i zarośla łęgowe | Wskazane działania do renaturalizacji terenu, naturalna zieleń izolacyjna pomiędzy obszarami zabudowy mieszkaniowej i terenami przemysłowymi, możliwe wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż linii kolejowej |
| 7ZN | Ciek wodny | Wskazane działania do renaturalizacji terenu |
| 8ZN | Ciek wodny, łąki okresowo podmokłe, krzewy i zarośla łęgowe, wzdłuż rzeki Trześniówki | Wskazane działania do renaturalizacji terenu wzdłuż cieku wodnego, teren wału przeciwpowodziowego rzeki Trześniówki, obszar zagrożenia powodziowego |
| 9ZN | Łąki okresowo podmokłe, krzewy i zarośla łęgowe | Wskazane działania do renaturalizacji terenu wzdłuż cieku wodnego, teren wału przeciwpowodziowego rzeki Trześniówki, obszar bezpośredniego zagrożenia powodziowego |
| 10ZN | Łąki okresowo podmokłe, krzewy i zarośla łęgowe | Wskazane działania do renaturalizacji terenu wzdłuż cieku wodnego, teren wału przeciwpowodziowego rzeki Trześniówki, obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią |
| 11ZN | Łąki okresowo podmokłe, krzewy i zarośla łęgowe | Wskazane działania do renaturalizacji terenu, obszar między korytem rzeki Wisły a wałem przeciwpowodziowym, obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią |

2.4.2.a. Obszary zieleni naturalnej, nieurządzonej (ZN5)

Funkcja dominująca: renaturyzacyjna, ochronna



Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Wskazane zagospodarowanie dążące do renaturyzacji obszaru;
- Ogranicza się ingerencję w naturalne ukształtowanie terenu;
- Na obszarach zieleni naturalnej, nieurządzonej oznaczonej symbolem ZN5, zlokalizowanych w zasięgu obszarów Natura 2000 należy uwzględnić cele ochrony tych obszarów.

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów *

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|---------------------------|---|
| ZN5 | Tereny niezagospodarowane | Wskazane działania do renaturalizacji terenów, tereny wzdłuż cieków wodnych, tereny wałów przeciwpowodziowych, obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią |

2.4.3 Tereny ogródków działkowych (ZD)

Ustala się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi zagospodarowania ogródków działkowych

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|------------------------------|--|
| 1ZD | Istniejące ogródki działkowe | Wskazane wprowadzenie standardów jakości budynków gospodarczych, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej. W okresie kierunkowym możliwa zmiana funkcji jako inne tereny zielone, proponuje się wprowadzenie zakazu zabudowy budynkami |
| 2ZD | Istniejące ogródki działkowe | Wskazane wprowadzenie standardów jakości budynków gospodarczych, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej. W okresie kierunkowym możliwa zmiana funkcji jako inne tereny zielone, proponuje się wprowadzenie zakazu zabudowy budynkami |
| 3ZD | Łąki | Rezerwa terenowa pod ogródki działkowe z obsługą komunikacyjną |

2.4.3.a. Obszary ogródków działkowych (ZD5)

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Ustala się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi zagospodarowania ogródków działkowych;
- Dopuszcza się altany i obiekty gospodarcze oraz sportowo-rekreacyjne



lokalizowane na podstawie zgłoszenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- Na terenach ogródków działkowych ustala się zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów *

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|---------------------------|---|
| 1ZD | Tereny niezagospodarowane | Rezerwa terenowa pod ogródki działkowe z obsługą komunikacyjną proponuje się wprowadzenie zakazu zabudowy budynkami |

2.4.4 Tereny cmentarzy (ZC)

Ustala się kształtowanie zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi zagospodarowania cmentarzy. *Wokół cmentarzy wyznacza się zgodną z przepisami odrębnymi 50 m strefę, w której zakazuje się lokalizowania nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowywujących żywność oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. W sytuacji gdy teren wokół cmentarza nie posiada sieci wodociągowej i wszystkie budynki korzystające z wody nie są do tej sieci podłączone wielkość strefy ulega zwiększeniu do 150m. Przy ustalaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla nowo wyznaczonych terenów pod funkcję cmentarzy należy sporządzić dokumentację potwierdzającą spełnienie warunków określonych w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.*

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|---|---|
| 1ZC | Istniejący cmentarz zabytkowy, Park Piszczele | Obszar w strefie ochrony konserwatorskiej A Obiekt zabytkowy, zagospodarowanie w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków, możliwe porządkowanie zieleni i architektury. W nowoprojektowanej części cmentarza należy nawiązać się do jego zabytkowej części, objęcie ochroną prawną istniejących drzewostanów (gdy jest to celowe), |
| 2ZC | Istniejący cmentarz zabytkowy | Obiekt zabytkowy, zagospodarowanie w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków, możliwe porządkowanie zieleni i architektury, obszar w strefie ochrony konserwatorskiej A |
| 3ZC | Istniejący cmentarz zabytkowy | Obiekt zabytkowy, zagospodarowanie w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków, możliwe porządkowanie zieleni i architektury |
| 4ZC | Istniejący cmentarz zabytkowy | Obiekt zabytkowy, zagospodarowanie w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków, możliwe porządkowanie zieleni i architektury |



| | | |
|-----|---|--|
| 5ZC | Cmentarz komunalny | Wskazane porządkowanie zieleni, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej |
| 6ZC | Teren niezabudowany, rezerwa pod cmentarz | Rezerwa pod cmentarz, wzmocnienie obsługi komunikacyjnej, wprowadzenie zieleni izolacyjnej |

2.4.5. Obszary wód powierzchniowych (WS5)

W ramach wód powierzchniowych wydziela się:

- Obszary wód powierzchniowych (WS5).

Proponowane ogólne kierunki zagospodarowania:

- Dopuszcza się wykonywanie prac konserwacyjnych, regulacyjnych oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową.
- Dopuszcza się wykorzystanie dla funkcji rekreacyjnej (np. wędkarstwo, kąpieliska, uprawianie sportów wodnych);
- Dopuszcza się realizację przystani, pomostów i przepraw.

Tab. Szczegółowe kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów *

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|---|--|
| WS5 | Istniejące wody powierzchniowe | Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Możliwe zagospodarowanie terenu dla potrzeb mieszkańców, wykorzystanie do funkcji rekreacyjnej. |

2.5 Tereny obronności i bezpieczeństwa państwa oraz tereny zamknięte

| Symbol obszaru | Stan istniejący | Kierunki zagospodarowania |
|----------------|-------------------------------|---|
| 1TZ | Istniejąca jednostka wojskowa | Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku zmiany statusu wskazana zmiana funkcji na podstawie sporządzonego dla tego obszaru planu miejscowego. Proponowana funkcja handlowo – usługowa, zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna. Możliwa lokalizacja dworca komunikacji zbiorowej. |
| 2TZ | Teren kolejowy | Zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku zmiany statusu wskazana zmiana funkcji na podstawie sporządzonego dla tego obszaru planu miejscowego. |



2.6 Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej

Studium wyznacza tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej na terenie miasta, które ze względu na wysokie walory agroklimatyczne proponuje się pozostawić w intensywnym użytkowaniu rolniczym. W okresie kierunkowym obszary te zostaną przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową rezydencjonalną, która będzie stanowiła uzupełnienie funkcji wiodącej.

Studium wprowadza możliwość zagospodarowania terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zgodnie z proponowanymi kierunkami:

- umożliwia się odnawianie i rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej, z możliwością wprowadzenia funkcji agroturystycznej;
- wprowadza się możliwość lokalizowania budowli rolniczych, w tym budynków gospodarczych na terenach upraw rolnych;
- umożliwia się uzupełnianie istniejącej zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej wzdłuż utwardzonych ciągów komunikacyjnych, przy zachowaniu istniejącego podziału geodezyjnego działek;
- umożliwia się przekształcenia siedlisk na cele zabudowy jednorodzinnej.

2.7 Tereny proponowane do objęcia zakazem i ograniczeniem zabudowy

- Linie energetyczne (pas uciążliwości linii energetycznej: 19 m po każdej stronie osi linii wzdłuż linii WN 110 kV, 7 m po każdej stronie osi linii wzdłuż linii sN 15 kV);
- Gazociągi (2 metry od osi gazociągu wybudowanego po 11 grudnia 2001 r., dla starszych, zgodnie z rozporządzeniem MPiH z 1995 r.), oraz zgodnie z warunkami określonymi w rozdz. 6.3.5;
- **Obszary znajdujące się w zasięgu strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia, obejmującej pasy terenu o szerokości po 15 m od osi gazociągu, po obu jego stronach. Zasięg strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia przedstawiono na rysunku studium.**
- Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej określone w Studium;
- Obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią na rzece Wiśle, Koprzywianie i Trześniówce, których użytkowanie determinują przepisy odrębne;
- Teren położony w granicach projektowanego powiększonego rezerwatu przyrody „Góry Pieprzowe” i na obszarze projektowanego użytku ekologicznego „Kamień Plebański”;



- *Tereny wokół cmentarzy w odległości do 50m od granic cmentarza obowiązują całkowity zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych i wymagających ochrony, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących żywność oraz produkujących artykuły żywności, w odległości od 50 do 150m od cmentarza mogą być lokalizowane wymienione wyżej obiekty pod warunkiem, że tereny te posiadają sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody będą do tej sieci podłączone. Ponadto w odległości co najmniej 150m od granic cmentarza nie mogą być lokalizowane indywidualne studnie służące do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze, natomiast w odległości 500m od granic cmentarza nie mogą znajdować się ujęcia wody o charakterze zbiorników wodnych, służące jako źródło zaopatrzenia sieci wodociagowej w wodę do picia i na potrzeby gospodarcze;*
- Pasy ochronne wzdłuż cieków wodnych, w celu konieczności umożliwienia wypełnienia obowiązków przez właścicieli wód;
- Obszary wokół stacji bazowych telefonii wytwarzających promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące zgodnie z przepisami dotyczącymi dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

3. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.

Podstawowym kierunkiem działań planistycznych mających na celu ochronę i kształtowanie środowiska przyrodniczego i kulturalnego powinno być zachowanie i ochrona zasobów przyrodniczych i kulturowych. Dzięki temu możliwy będzie rozwój miasta oraz poprawa jakości życia mieszkańców. Kierunki ochrony środowiska wyznaczają w dużej części odrębne przepisy prawne, dotyczące poszczególnych form ochrony przyrody, jak również ocena stanu i zasobów przyrodniczych, które należy objąć ochroną.

3.1 Elementy środowiska przyrodniczego objęte ochroną z tytułu przepisów o ochronie przyrody

3.1.1 Rezerwaty przyrody

~~Rezerwat „Góry Pieprzowe” o pow. 18,01 ha, utworzony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego w 1979 r., znajduje się na terenie gminy Dwikozy i miasta Sandomierza (5,7 ha). Rezerwat chroni murawy stepu ostnicowego i zarośla suchostajne (kserotermiczne), oraz urozmaicono rzeźbę terenu, w tym widoczne utwory~~



~~środkowo-kambryjskie, uznane za najciekawsze i najstarsze w Górach Świętokrzyskich.~~

~~Rezerwat objęty jest ochroną częściową, co oznacza, że ochrona ma na celu przywrócenie stanu pierwotnego środowiska i zmierza do unaturalnienia biocenozy lub zachowania ich w określonym stanie. Ochrona częściowa może być związana z przebudową stanu gatunkowego, poprzez promowanie wybranych gatunków przy jednoczesnym eliminowaniu ich konkurentów.~~

~~Dla wymaganej ochrony rezerwatu, w roku 2005 opracowano Plan Ochrony Rezerwatu „Góry Pieprzowe”. Ponadto zakazy i nakazy obowiązujące z rezerwacie przyrody określa ustawa o ochronie przyrody (zostały one przytoczone w rozdziale 3.3 opracowania ekofizjograficznego podstawowego).~~

~~Zakazy te nie dotyczą między innymi prac wynikających z planu ochrony, prac związanych z ochroną i bezpieczeństwem kraju.~~

~~Zachowanie unikalnej flory i fauny tego terenu jest niezwykle ważne nie tylko ze względów naukowych, ale też ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo Wisły, która jest ważnym korytarzem ekologicznym, przez który odbywa się migracja fauny i flory. Dlatego też „Góry Pieprzowe” proponowane są do objęcia ochroną w ramach sieci NATURA 2000 – kod pltmp024 (znajduje się na tzw. Shadow List 2006, czyli optymalnej koncepcji sieci NATURA 2000), jako obszar potencjalny.~~

3.1.2 Pomniki przyrody

Na terenie Sandomierza zlokalizowane są 23 pomników przyrody (13 pozycji rejestrowych), utworzonych rozporządzeniami Wojewody Tarnobrzskiego. Użytkowanie ich powinno być zgodne z przepisami ustawy o ochronie przyrody. W ramach ochrony należy wyznaczyć strefy ochrony wokół pomnika, a także chronić obiekty aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu, jeżeli nie stanowią zagrożenia dla ludzi lub mienia. Jednak z uwagi na brak w terenie drzewa pomnikowego – wiązu szypułkowego (nr rej. 660) jego status prawny będzie uchylony, a przy braku zgody właściciela działki na którym rośnie lipa drobnolistna (nr rej. 473), drzewo to również zostanie skreślone z listy.

W ochronie pomników przyrody ~~z przepisów ustawy o ochronie przyrody wynikają należy~~
uwzględnić następujące zakazy:

- niszczenia, uszkodzania lub przekształcania obiektu lub obszaru;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;



- uszkodzania i zanieczyszczania gleby, dokonywania zmian stosunków wodnych;
- zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt,
- umieszczania tablic reklamowych.

3.2 Obszary objęte prawnymi formami ochrony środowiska na podstawie przepisów odrębnych

3.2.1 Obszary objęte ochroną z tytułu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Grunty leśne

Sandomierz nie posiada bardzo obszarów leśnych. Położone są głównie we wschodniej części miasta na terenie skarpy Kamienia Plebańskiego i Gór Pieprzowych, oraz miejscami w dolinie Wisły (lasy łęgowe). W związku z ochroną tych terenów należy ograniczać przeznaczenie na cele nieleśne, ograniczać szkodliwą działalność powstającą w skutek działalności nieleśnej oraz poprawiać wartość użytkową i zapobiegać obniżaniu produktywności. Zmiana użytkowania wymaga zgody, stosownie do przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ministra właściwego do spraw środowiska w przypadku gruntów leśnych Skarbu Państwa, a w przypadku pozostałych gruntów leśnych marszałka województwa.

3.2.2 Obszary objęte ochroną z tytułu ustawy Prawo Wodne

Obszary narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi

Na terenie miasta występuje obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią, dla którego obowiązują zasady określone *na mapach zagrożenia powodziowego*.

Ponadto miasto jest zagrożone wodami powodziowymi na terenach położonych poza wałami przeciwpowodziowymi. Jednak Sandomierz nie został dotąd objęty „Studium ochrony przeciwpowodziowej”, opracowanym przez RZGW Kraków, stąd obszary potencjalnego zagrożenia powodziowego, o których mowa w ustawie Prawo Wodne, nie obowiązują. Wyróżnia się zatem tereny zagrożone zalaniem w przypadku awarii obwałowań, które zostały omówione szerzej w rozdziale 8 części B Studium.



Granice terenów bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz terenów zagrożonych zalaniem w przypadku awarii obwałowań przedstawiono w zał. graf. nr 2b.

W związku ze zmianami wprowadzonymi w ustawie z dnia 18.07.2001r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2012r. poz. 145 ze zm.), nie ma wymogu sporządzania studium ochrony przeciwpowodziowej (istnieje natomiast obowiązek sporządzenia map zagrożenia powodziowego).

Wody podziemne

Sandomierz posiada bardzo zróżnicowaną sytuację hydrogeologiczną. Północna część położona jest w obszarze niewodonośnym, natomiast południowa w obrębie zbiornika wód podziemnych GZWP nr 425. Wody zbiornika powinny podlegać ochronie. W związku z tym należy:

- ograniczać organizowanie gospodarki ściekowej w sposób umożliwiających odpływ ścieków w grunt;
- ustalać zasady nawożenia gleb i stosowania odpowiednich środków ochrony roślin;
- ograniczać lokalizację inwestycji mogących negatywnie wpływać na jakość wód podziemnych

Na obszarze objętym opracowaniem nie występują strefy ochrony pośredniej ujęć wodnych. Nie postuluje się także, wprowadzenia takich stref. Ochrona wód podziemnych będzie prowadzona na podstawie dokumentacji hydrogeologicznej głównego zbiornika wód podziemnych nr 425 Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów.

Gospodarowanie wodami

Na obszarze miasta Sandomierza objętym zmianą Nr 5 Studium gospodarowanie wodami ma uwzględniać ustalenia zawarte w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły (Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 18 października 2016 r., Dz. U. 2016, poz. 1911).

3.3 Obszary wskazane do objęcia prawną ochroną przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody

Ze względu na wysokie walory przyrodnicze i krajobrazowe poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego Sandomierza wskazuje się objąć ochroną następujące obszary:

- powiększenie istniejącego rezerwatu przyrody „Góry Pieprzowe” o tereny położone w Kamieniu Plebańskim w granicach administracyjnych miasta Sandomierz;
- ~~– cały obszar rezerwatu przyrody „Góry Pieprzowe” zostanie włączony do sieci~~



NATURA 2000 pn. „Góry Pieprzowe”;

- wąwóz Salve Regina wraz z otoczeniem objąć prawną ochroną przyrody jako pomnik przyrody;
- powołanie formy ochrony przyrody - Park Krajobrazowy „Dolina Środkowej Wisły”, z włączeniem w jego granice Gór Pieprzowych (na terenie miasta, granica tego obszaru zawiera się w granicach projektowanego obszaru NATURA 2000);
- ustanowienie (odnowienie) ochrony dla obszaru byłego użytku ekologicznego „Kamień Plebański”, ponownie jako użytek ekologiczny; proponowany do objęcia ochroną prawną jako forma pozostałości ekosystemu mająca znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej;
- *Sandomierski Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy, jako fragment krajobrazu naturalnego i kulturowego zasługujący na ochronę ze względu na walory widokowe i estetyczne. W granicach, którego zaleca się pielęgnację wszelkich form zieleni oraz realizacji zieleni wysokiej i niskiej przy obiektach kubaturonnych, szczególnie przemysłowych i drogowych uwzględniającej ochronę walorów krajobrazowych i estetycznych.*

Proponuje się ponadto, po przeprowadzeniu szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczo-krajobrazowej objęcie ochroną (głównie jako pomniki przyrody) cennych przyrodniczo oraz krajobrazowo drzewostanów stanowiących elementy zieleni miejskiej.

3.4 Lokalne wartości środowiska przyrodniczego

Krajobraz

Miasto posiada wyjątkowo atrakcyjne walory widokowe i pejzażowe ze względu na położenie po obu brzegach Wisły. Północna część miasta usytuowana jest na wysoczyźnie o bardzo urozmaiconej rzeźbie terenu, kilkadziesiąt metrów powyżej części południowej, położonej w rozległej, płaskiej dolinie Wisły.

Podstawowym zadaniem powinno być zachowanie czytelności istniejących dominant w krajobrazie miasta.

Rzeźba terenu

Wśród wartości związanych z dynamiczną, urozmaiconą rzeźbą terenu Sandomierza na uwagę zasługują przede wszystkim:

- wysoka skarpa wiślana, poprzecinana licznymi, mniejszymi i większymi wąwozami i dolinami, utrwalonymi roślinnością;
- rozległa, płaska strefa doliny rzeki Wisły oraz Trześniówki, szczególnie widoczne



w prawobrzeżnej części miasta;

- doliny boczne i wąwozy wysoczyzny lessowej, szczególnie w północnej części miasta (Chwalki, Mokoszyń);

Wody powierzchniowe

Wody powierzchniowe Sandomierza stanowią głównie wartość estetyczną, ale dla środowiska przyrodniczego również jako istotny element całego ekosystemu. Ponadto inne, najcenniejsze wartości związane z występowaniem wód powierzchniowych posiadają:

- Wisła i jej dopływ Trześniówka jako element o dużych walorach krajobrazowych, związanych również z rekreacją i wypoczynkiem;
- rzeka Koprzywianka, oraz liczne zanikające, o odciętych przepływie zasypywane zbiorniki wodne, pozostałość starorzeczy Wisły, tworzące możliwość renaturalizacji systemu wodnego. Zasilane wodami Koprzywianki mogą być wykorzystane i zagospodarowane rekreacyjnie;
- źródelka i ciekły wodne, często okresowe, występują na zboczach, dnach dolinek i wąwozów.

Dolina Wisły - Jeżeli jednostki organizacyjne utworzone przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa sporządzą szczegółowe warunki korzystania z wód dorzecza Wisły na terenie miasta, które zatwierdza MOSZNiL po uzgodnieniu z Sejmikiem Województwa, wówczas będą one musiały być uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, uwzględniono cele szczegółowe:

niepogarszanie aktualnego stanu JCWP

- *zapobieganie dopływowi lub ograniczenia dopływu zanieczyszczeń do wód podziemnych,*
- *zapobieganie pogarszaniu się stanu wszystkich części wód podziemnych (z zastrzeżeniami wymienionymi w RDW),*
- *zapewnienie równowagi pomiędzy poborem a zasilaniem wód podziemnych,*
- *wdrożenie działań niezbędnych dla odwrócenia znaczącego i utrzymującego się rosnącego trendu stężenia każdego zanieczyszczenia powstałego w skutek działalności człowieka.*

Wody podziemne

Sandomierz położony jest na dwóch obszarach hydrogeologicznych. Północna część miasta nie jest wodonośna, natomiast południowa wchodzi w skład jednego z Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (nr 425).



Fauna i flora

Fauna i flora występująca na terenie miasta jest typową dla obszaru tej części wysoczyzny i płaskowyżu, który jest elementem większej jednostki: Wyżyny Kielecko-Sandomierskiej. Jednak, że względu na położenie (na granicy dwóch krain geograficznych, klimatycznych i geologicznych) wytworzyły się tutaj szczególne warunki do rozwoju fauny i flory. Największe wartości stanowią:

- roślinność i świat zwierzęcy Gór Pieprzowych, jako ewenement geologiczno-przyrodniczy na skalę europejską (m. in. największe skupisko dziko rosnących róż – pod względem ilości gatunków, niezwykła fauna owadów i pająków);
- roślinność kserotermiczna zboczy o nachyleniu południowym, w tym Gór Pieprzowych;
- zbiorowiska szuwarowe i łąkowe będące ostoją zwierząt;
- zbiorowiska leśne i zaroślowe porastające dna i zbocza wąwozów, dolin i skarp. Utrwalają niestabilną rzeźbę terenu;
- sady, jako uprawy trwałe, pełniące funkcje glebo- i wodochronne, zapobiegają intensyfikacji procesów erozyjnych;
- zieleń miejska (parki, cmentarze, roślinność naturalna wąwozów i dolin, skupiska drzew) jako obszary i obiekty kształtujące dobre warunki mikroklimatyczne miasta i utrwalające rzeźbę terenu;

Korytarze ekologiczne

Studium określa lokalną sieć korytarzy ekologicznych jako obszarów umożliwiających migrację zwierząt i roślin. Dla tych terenów niezbędne jest zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych umożliwiających ciągłość przyrodniczą pomiędzy obszarami prawnej ochrony przyrody lub obszarami o wysokich walorach środowiska naturalnego.

Na obszarach korytarzy ekologicznych proponuje się lokalizowanie zabudowy w taki sposób, który nie wprowadza znaczących barier (zabudowa, sieć infrastruktury liniowej) uniemożliwiających naturalną migrację zwierząt i roślin (zał. graf.).

Dolina Wisły została zaliczona ponadto jako ekosystem kluczowy w skali krajowej, co oznacza, że środowisko zachowało w dużym stopniu swój naturalny charakter i obszar ten odgrywają decydującą rolę w utrzymaniu równowagi ekologicznej i funkcjonowaniu systemu ekologicznego w układach makroprzestrzennych.

3.5 Zagrożenia środowiskowe



3.5.1 Zagrożenia wynikające z cech środowiska przyrodniczego

- budowa geologiczna i warunki hydrogeologiczne krawędzi Wyżyny Kielecko-Sandomierskiej (w tym głównie najbardziej zagospodarowanego i cennego pod względem kulturowym Starego Miasta) powoduje zagrożenie związane z występowaniem katastrof geologicznych. Specyficzne właściwości lessu (uplastycznianie się pod wpływem wilgoci) powodują zjawisko sufozji, czyli osiadania gruntu i zawałów powierzchni;
- zagrożenie wystąpienia powodzi i podtopień. Dolina Wisły i Trześniówki obudowana została wałami przeciwpowodziowymi. Jednak stan niektórych fragmentów tych zabezpieczeń nie jest wystarczający. Dotychczas, na terenie miasta nie doszło do poważniejszych szkód spowodowanych wysoką wodą. Na wysokości Sandomierza woda nie przelala się przez wały, ani Wisły, ani Trześniówki;
- zagrożenie erozją wodną stanowi znaczący problem na terenie miasta. Budowa geologiczna oraz rzeźba terenu sprzyjają takim zjawiskom. Jednak odpowiednie zagospodarowanie terenu (m. in. roślinność wzmacniająca, ograniczenie zabudowy skarp i zboczy) mogą, przynajmniej częściowo powstrzymać erozję;
- zagrożenie zanieczyszczeniami powierzchniowymi, płytko zalegających wód gruntowych pozbawionych warstwy izolacyjnej (południowa część miasta);
- zagrożenie wynikające z tendencji do tworzenia się zastoisk chłodnego, wilgotnego i zanieczyszczonego powietrza (w lewobrzeżnej części Sandomierza);

3.5.2 Zagrożenia wynikające z działalności człowieka

- postępująca dewastacja krajobrazu przyrodniczo-kulturowego, zwłaszcza strefy krawędziowej doliny Wisły poprzez dysharmonizujące formy zabudowy i zagospodarowania.
- degradacja cennych wartości przyrodniczo-krajobrazowych, wskutek ich izolacji przestrzennej i funkcjonalnej od większych struktur przyrodniczych;
- zanieczyszczenie wód – pozaklasowa jakość wód Wisły i Trześniówki wpływająca na degradację środowiska przyrodniczego;
- zanieczyszczenie powietrza – przekroczone dopuszczalne normy stężenia gazów i pyłów. Pochodzą one z lokalnych zakładów przemysłowych, ruchu samochodowego, ale przede wszystkim spoza obszaru miasta;



- potencjalne zagrożenie zanieczyszczenia wód wglębnych i powierzchniowych ściekami ze zbiorników indywidualnych. Problem na terenie miasta jest coraz mniejszy, jednak może dotyczyć nowych obszarów rozwojowych, szczególnie w południowej części miasta (słaba izolacja wód podziemnych), Ochrona wód podziemnych powinna być zgodna z dokumentacją hydrogeologiczną zbiornika wód podziemnych GZWP nr 425;
- potencjalne zagrożenie zanieczyszczenia powietrza gazami i pyłami pochodzącymi z indywidualnych urządzeń grzewczych. Istnieje konieczność wprowadzenia ekologicznych źródeł ciepła zarówno dla użytkowników indywidualnych, jak i dla miejskiej sieci ciepłowniczej (np. gaz ziemny);
- uciążliwości związane z promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym wytwarzanym przez stacje bazowe telefonii komórkowych. Ochrona przed nimi powinna polegać na zapewnieniu jak najlepszego stanu środowiska poprzez utrzymanie poziomów tych pól poniżej dopuszczalnych lub co najmniej na tych poziomach. Zasady te określone są w przepisach dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów;
- uciążliwości związane z nadmiernym hałasem i związanym z nim klimatem akustycznym miasta. Dopuszczalne wartości poziomów dźwięku w środowisku określa załącznik do Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

4. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Rejon Sandomierza posiada bardzo korzystne w skali kraju warunki agroklimatyczne, a także wysokiej jakości gleby, co stwarza warunki do rozwoju sadownictwa, ogrodnictwa i uprawy warzyw. W roku 2003 grunty orne wraz z sadami stanowiły 49% powierzchni miasta.

Tereny rolne Sandomierza obejmują głównie północne obrzeża miasta (zał. graf. nr 2b) i są chronione na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dominującą funkcją pozostanie sadownictwo, z wykształconymi już cechami rolnictwa specjalistycznego w otoczeniu zabudowy rezydencjonalnej.

Studium proponuje następujące zapisy dotyczące kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej



- proponuje się powiązanie planowanej funkcji mieszkaniowej z funkcją rolniczą oraz ograniczenie zainwestowania z wyjątkiem: obiektów służących produkcji rolnej, przetwórstwu rolno-spożywczemu oraz ustaleń w rozdziale 2;
- zakazuje się prowadzenia melioracji o charakterze odwadniającym na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- umożliwia się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- wprowadza się możliwość lokalizacji terenów zieleni, urządzeń infrastruktury turystycznej i rekreacji, ciągów spacerowych;
- szczególne wskaźniki dotyczące zagospodarowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej zostaną ujęte w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie Sandomierza gospodarka leśna praktycznie nie istnieje. Odsetek gruntów leśnych jest bardzo niewielki, a istniejące obszary leśne w większości znajdują się pod ochroną na mocy przepisów odrębnych. Ze względu na deficyt wolnych terenów, a także wysoką jakość glebowo-rolniczą istniejącej przestrzeni Studium nie wyznacza nowych terenów pod zalesienia. Zwiększanie powierzchni lasów wskazane jest jedynie w celu ograniczenia lub zahamowania procesów erozji gleb i stepowienia na obszarach podatnych na tego typu niebezpieczeństwo.

5. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej

Sandomierz zaliczany jest do najcenniejszych, historycznych zespołów urbanistyczno-krajobrazowych w Polsce. Wśród ogromnych walorów miasta na uwagę zasługują:

- walory krajobrazowo-przyrodnicze, na które składa się piękne położenie miasta na wysokim brzegu Wisły oraz warunki glebowe (less), wpływające nie tylko na specyfikę upraw i zieleni, tworzących lokalny mikroklimat, ale również kształtujące lokalny krajobraz, pocięty głębokimi wąwozami wyżłobionymi w wielometrowych warstwach lessu;
- wartości urbanistyczne, wynikające zarówno z ukształtowania miasta i jego sytuacji, jak i zachowanych faz rozwoju;
- wartości architektoniczne, związane z wysokimi walorami zachowanych obiektów zabytkowych jak kościół św. Jakuba (I poł. XIII w.) ratusz (XIV – XVI w.), katedra (dawna kolegiata – XIV w.), klasztor i kościół Benedyktynów (XVII w.), kolegium



jezuickie (XVII w.) i wiele innych;

- wartości historyczne, wynikające zarówno ze wspaniałych tradycji kulturowych, jak i zachowanych śladów faz rozwoju osadnictwa.

Do wyjątkowych walorów historyczno-kulturowych i krajobrazowych należą:

- zespół Starego Miasta w granicach wyznaczonych fragmentami murów średniowiecznych;
- Wzgórze Staromiejskie;
- Przedmieście Opatowskie i Przedmieście Zawichojskie;
- krajobraz Wyżyny Sandomierskiej;
- dawne układy wiejskie

Jednym z głównych zadań ochrony i zwiększenia rangi ochrony w skali światowej i krajowej obiektów, układu urbanistyczno – krajobrazowego Sandomierza (o szczególnym znaczeniu dla kultury narodowej i historii) powinna być promocja jego na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO. Zapewni to w szczególności międzynarodową promocję turystyczną miasta, a co za tym idzie wzrost gospodarczy miasta i regionu. Ochrona cennych zabytków oraz działania inwestycyjne miasta powinna jednak odbywać się na zasadzie zrównoważonego rozwoju. Szczególne wartości architektoniczne oraz historyczne obiektów oraz cele i założenia ich ochrony zawarte są również w „Programie opieki nad zabytkami w woj. świętokrzyskim na lata 2007 – 2011”.

5.1 Obiekty wpisane do rejestru obiektów zabytkowych województwa świętokrzyskiego

- Zespół urbanistyczno-architektoniczny i krajobrazowy
nr rej. 14 – data wpisu 9.01.1947, 7 z 10.01.1966 oraz 3 z 25.02.1977 i z 10.04.1984
- Zespół kościoła katedralnego p.w. NMP; ul. Katedralna
 - kościół, nr rej. 154 z 9.03.1932 oraz 11 z 10.01.1966
 - dzwonnica, nr rej. 153 z 11.04.1932 oraz 11 z 10.01.1966
 - ogrodzenie cmentarza przykościelnego, nr rej. 11 z 21.05.1999
 - sufraganówka, nr rej. 27 z 1.03.1967
 - wikarówka, nr rej. 53 z 1.03.1967
- Zespół kościoła parafialnego p.w. św. Pawła, ul. Staromiejska; nr rej. 5 z 28.02.1977
 - kościół, nr rej. 152 z 11.04.1932 oraz 12 z 10.01.1966
 - dzwonnica, nr rej. 12 z 10.01.1966



- ogrodzenie z bramą
- plebania (drew.), nr rej. 12 z 10.01.1966 (nie istnieje)
- Synagoga, ul. Basztowa nr rej. 854 z 29.04.1959 oraz 29 z 20.05.1966
- Dom gminy żydowskiej, ul. Basztowa, nr rej. 55 z 20.05.1967
- Zespół klasztorny benedyktynek, ul. Żeromskiego, nr rej. 7 z 1.03.1977
- kościół p.w. św. Michała, nr rej. 149 z 22.10.1932 oraz 13 z 10.01.1966
- klasztor, nr rej. 149 z 22.10.1932 oraz 13 z 10.01.1966
- dzwonnica, nr rej. 13 z 10.01.1966
- budynek furty klasztornej, nr rej. 13 z 10.01.1966
- domek kapelana, nr rej. 13 z 10.01.1966
- kazalnica, nr rej. 13 z 10.01.1966
- ogród
- ogrodzenie
- zabudowania gospodarcze
- budynek dawnego seminarium niższego, ul. Żeromskiego, nr rej. 277 z 23.09.19
- Zespół klasztorny dominikanów, ul. Staromiejska, nr rej. 8 z 9.03.1977
- kościół p.w. św. Jakuba, nr rej. 151 z 9.03.1935 oraz 8 z 10.01.1966
- dzwonnica, nr rej. 151 z 9.03.1932
- pozostałości klasztorne, nr rej. 8 z 10.01.1966
- ogród wraz z sąsiednimi wawozami i lipami przed kościołem, nr rej. 8 z 10.01.1966
- Zespół szpitalny, ul. Opatowska, nr rej. 10 z 9.03.1977
- kościół p.w. św. Ducha, nr rej. 150 z 9.03.1932 oraz 85 z 20.05.1967
- budynek szpitalny płn.
- budynek szpitalny pld.
- Zespół klasztorny reformatów, pl. św. Wojciecha, nr rej. 11 z 9.03.1977
- kościół p.w. św. Józefa, nr rej. 147 z 22.10.1932
- klasztor
- mur wokół dziedzińca przedkościelnego z kapliczkami na stacje Męki Pańskiej i bramką
- ogrody klasztorne
- ogrodzenie terenów klasztornych
- Zespół „Domu Długosza”, ul. Długosza
- mansjonarza ‘Domu Długosza’, nr AK.11/Sa/5/32/Ki z 30.04.1932 oraz 14 z 10.01.1966
- podwórze, nr AK.11/Sa/5/32/Ki z 30.04.1932



- ogród w granicach ogrodzenia, nr rej. 39 z 28.06.1947
- Kanonia, ul. Mariacka 10, nr rej. 145 z 28.02.1935 oraz 28 z 31.03.1971
- Dawna szkoła parafialna z oficyną, ul. Mariacka 18, nr rej. 56 z 20.05.1967
- Dom Księży Emerytów, ul. Mariacka 9, nr rej. 54 z 20.03.1967
- Collegium Jezuickie „Collegium Gostomianum”, ul. Długosza, nr rej. 146 z 9.03.1932 oraz 30 z 20.05.1966
- Zamek, nr rej. 156 z 9.03.1932 oraz 31 z 20.01.1966
- Pozostałości obwarowań miejskich, nr rej. 21 z 10.03.1977
- odcinek muru zach. (wzdłuż ul. Basztowej z fragmentami baszt)
- odcinek muru płu. (wzdłuż ul. Mickiewicza)
- mur w domu, ul. Forteczna 10/12
- odcinki muru w budynkach, ul. Katedralna 7, 9, 15
- Furta Dominikańska tzw. „Ucho igielne” przy domu, ul. Zamkowa 2
- Brama Opatowska, nr rej. 157 z 16.12.1931 oraz 16 z 10.01.1966
- Ratusz, nr rej. 148 z 16.12.1931 oraz 15 z 10.01.1966
- Dworek, ul. Browarna 9, nr rej. 847 z 30.04.1959 oraz 57 z 20.05.1967
- Dworek, ul. Królowej Jadwigi 3, nr rej. 58 z 20.05.1967
- Dworek, - Staromiejska 2, nr rej. 59 z 20.05.1967
- Zespół dworski, ul. Zawichojska 2
- dworek, nr rej. 846 z 30.04.1959 oraz 83 z 20.05.1967
- oficyna, nr rej. 83 z 20.05.1967
- Kamienica Oleśnickich, Rynek 10, nr rej. 41 z 28.08.1947 oraz 33 z 20.01.1966
- Cmentarz żydowski, ul. Sucha, nr rej. 325 z 17.10.1989
- Cmentarz wojenny żołnierzy Armii Radzieckiej z 1944 r., ul. Mickiewicza, nr rej. 326 z 17.10.1989
- Cmentarz wojenny z I i II wojny światowej, ul. Mickiewicza, nr rej. 390 z 17.10.1989
- Cmentarz katolicki (św. Pawła), ul. Staromiejska, nr rej. 413 z 17.10.1989
- Cmentarz katolicki („katedralny”), ul. Mickiewicza, nr rej. 414 z 17.10.1989
- Mogiła zbiorowa żołnierzy austriackich z 1914 r., ul. Leszka Czarnego, nr rej. 518 z 24.05.1993
- „Dom Katolicki”, ul. Mariacka 16, nr rej. 497 z 20.03.1993
- Dom, ul. Żeromskiego 9, nr rej. 575 z 16.06.1994
- Dom Mariacka 3, nr rej. 77 z 20.05.1967



- Dom, Rynek 3, nr rej. 60 z 20.05.1967
- Dom, tzw. „Konwikt Bobolów”, Rynek 5, nr rej. 61 z 20.05.1967
- Dom, Rynek 6, nr rej. 62 z 20.05.1967
- Dom, Rynek 7, nr rej. 63 z 20.05.1967
- Dom, Rynek 8, nr rej. 64 z 20.05.1967
- Dom, Rynek 9, nr rej. 65 z 20.05.1967
- Odwach, Rynek 12, nr rej. 66 z 20.05.1967
- Dom, Rynek 15, nr rej. 67 z 20.05.1967
- Dom, Rynek 20, nr rej. 68 z 20.05.1967
- Dom, Rynek 22, nr rej. 69 z 20.05.1967
- Dom („Greka Kojaszora”), Rynek 23, nr rej. 855 z 29.06.1959 oraz 70 z 20.05.1967
- Dom („Węgry Łazarczyka”), Rynek 27, nr rej. 72 z 1.03.1967
- Dom, Rynek 31, nr rej. 75 z 20.05.1967
- Dom, ul. Opatowska 1, nr rej. 78 z 20.05.1967
- Spichlerz, ul. Rybitwy 5, nr rej. 848 z 60.04.1959 oraz 84 z 20.05.1967
- Dom, ul. Opatowska 9, nr rej. 80 z 20.05.1967
- Dom, ul. Opatowska 8, nr rej. 79 z 20.05.1967
- Dom, Rynek 30, nr rej. 74 z 20.05.1967
- Dawny klasztor dominikanów, pl. Poniatowskiego 3, nr rej. 9 z 5.01.1998
- Dom, pl. Poniatowskiego 1, nr rej. 82 z 20.05.1967
- Dom, ul. Podole 3, nr rej. 81 z 31.03.1971
- Dom, ul. Tkacka 2, nr rej. 474 z 15.07.1993
- Dom, ul. Opatowska 21, nr rej. 586 z 9.05.1997.

5.2 Obiekty wpisane na listę miejskiej ewidencji zabytków

- Kapliczka, ul. Dworcowa;
- Dom Księża Emerytów, ul. Mariacka 9;
- Gimnazjum Żeńskie, ob. Liceum Ekonomiczne, ul. Żeromskiego 8;
- Pałac Biskupi, ul. Mariacka 7;
- Dworek, ul. Zamkowa 1;
- Dom, ul. Zawichojska 1;
- Dom, ul. Zawichojska 3;



- Dom, ul. Zawichojska 12a;
- Dom, ul. Zawichojska 20;
- Dom, ul. Basztowa 5;
- Dom, ul. Browarna 2;
- Dom, ul. Buczka 11;
- Dom, ul. Dworcowa 34;
- Dom, ul. Flisaków 13;
- Dom, ob. PZW, ul. Flisaków;
- Dom, ob. Muzeum Literatury, ul. Katedralna 5;
- Dom, ul. Katedralna 7;
- Dom, ul. Katedralna 11;
- Dom, ul. Krakowska 14
- Dom, ul. Krakowska 20;
- Dom, ul. Krępanki 3;
- Dom, ul. Krępanki 5;
- Dom, ul. Krępanki 7;
- Dom, ul. Krępanki 9;
- Dom, ul. Krępanki 10;
- Dom, ul. Kręta 11;
- Dom, ul. Królowej Jadwigi 2;
- Dom, ul. Krucza 12;
- Dom, ul. Krzyżowa 4;
- Dom, ul. Manifestu Lipcowego 2;
- Dom, ul. Mariacka 1;
- Dom, ul. Mariacka 5;
- Dom, ul. Mickiewicza 4;
- Dom, ul. Mickiewicza 5;
- Dom, ul. Mickiewicza 6;
- Dom, ul. Mickiewicza 7;
- Dom, ul. Mickiewicza 8
- Dom, ul. Mickiewicza 10;
- Dom, ul. Mickiewicza 12;
- Dom, ul. Nadbrzeżna 10;



- Dom, ul. Nadbrzeżna 14;
- Dom, ul. Nadbrzeżna 16;
- Dom, ul. Ostrówek 3;
- Dom, ul. Ostrówek 6;
- Dom, ul. Piszczele 2;
- Dom, ul. Piszczele 6;
- Dom, ul. Piszczele 8;
- Dom, ul. Piszczele 10;
- Dom, ul. Podwale Dolne 8;
- Dom, ul. Portowa 4;
- Dom, ul. Portowa 6;
- Dom, ul. Portowa 9;
- Dom, ul. Portowa 11;
- Dom, ob. Przedszkole, ul. Powiśle;
- Dom, ul. Rynek 4;
- Dom, ul. Rynek 11;
- Dom, ul. Rynek 14;
- Dom, ul. Rynek 19;
- Dom, ul. Rynek 20;
- Dom, ul. Rynek 21;
- Dom, ul. Rynek 23;
- Dom, ul. Rynek 28;
- Dom, ul. Salve Regina 3;
- Dom, ul. Salve Regina 5;
- Dom, ul. Opatowska 5;
- Dom, ul. Opatowska 13a;
- Dom, ul. Opatowska 13b;
- Dom, ul. Sokolnickiego 2;
- Dom, ul. Sokolnickiego 4;
- Dom, ul. Sokolnickiego 6;
- Dom, ul. Sokolnickiego 8;
- Dom, ul. Sokolnickiego 10;



- Dom, ul. Staromiejska 1;
- Dom, ul. Staromiejska 4;
- Dom, ul. Staromiejska 6;
- Dom, ul. Struga 2;
- Dom, ul. Struga 4;
- Dom, ul. Waryńskiego 3;
- Dom, ul. Waryńskiego 7;
- Dom, ul. Zamkowa 9;
- Dom, ul. Żeromskiego 10.

5.3 Stanowiska archeologiczne

Na terenie miasta zlokalizowanych jest ponad 100 stanowisk archeologicznych, określonych na podstawie Archeologicznego Zdjęcia Polski, z czego 46 uznanych jako najbardziej wartościowe i cenne.

Najważniejsze stanowiska i obszary archeologiczne na terenie Sandomierza

- Stan. nr 1 (AZP 89-74/1) – Wzgórze Miejskie. Osada neolityczna, cmentarzysko kultury złockiej, osada X – XIII w., miasto od 1286 r., cmentarzysko rzędowe XI w., cmentarze przykościelne XIV – XIX w., umocnienia drewniane i murowane XIV – XVIII/XIX w., groby nowożytnie;
- Stan. nr 2 (AZP 89-74/2) – Wzgórze Katedralne. Osada XI – XIII w., miasto od poł. XIV w., kościół NMP i cmentarz przykościelny od XII w., umocnienia podgrodzia XII – XIII w.;
- Stan. nr 3 (AZP 89-74/3) – Wzgórze Collegium Gostomianum. Osada i cmentarzysko z okresu neolitu, osada kultury łużyckiej, osada X w., gród koniec X – XII w., kościół św. Piotra i cmentarz przykościelny XII – XIX w., zespół Collegium Gostomianum od XVIII w.;
- Stan. nr 4 (AZP 89-73/1) – Wzgórze Zamkowe. Osada kultury pomorskiej, osada wczesnośredniowieczna, podgrodzie XI – XII w., gród XII – XIII w., zamek od XIV w.;
- Stan. nr 5 (AZP 89-74/5) – Żmigród. Osada neolityczna, osada z początków epoki brązu, osada wczesnośredniowieczna;
- Stan. nr 6 (AZP 89-74/6) – Wzgórze Zawichojskie. Osada neolityczna, cmentarzysko



z późnego neolitu i wczesnego okresu epoki brązu, osada z wczesnego okresu epoki brązu, osada kultury łużyckiej;

- Stan. nr 7 (AZP 89-73/2) – Wzgórze Staromiejskie. Osada neolityczna, groby neolityczne, cmentarzysko z okresu rzymskiego, osada wczesnośredniowieczna, cmentarzysko XI – XII w., kościoły św. Jakuba (od XII w.), św. Pawła (od XIII w.) i św. Jana (od XI lub XII w.), cmentarzysko przykościelne;
- Stan. nr 8 (AZP 89-73/3) – Krakówka. Osada neolityczna, cmentarzysko kultury pomorskiej, grób kultury przeworskiej, osada wczesnośredniowieczna i średniowieczna;
- Stan. nr 9 (AZP 89-73/3) – Wzgórze Salve Regina. Grób bądź cmentarzysko kultury złockiej;
- Stan. nr 11 (AZP 89-74/7) – Kruków (cmentarz komunalny). Osada neolityczna, cmentarzysko kultury mierzanowickiej;
- Stan. nr 20 (AZP 89-74/20) – ul. Struga. Osada neolityczna;
- Stan. nr 21 (AZP 89-74/21) – ul. Krucza. Osada neolityczna;
- Stan. nr 24 (AZP 89-74/24). Osada wczesnośredniowieczna;
- Stan. nr 25 (AZP 89-74/25). Osada neolityczna;
- Stan. nr 30 (AZP 89-73/4). Grób kultury ceramiki sznurowej;
- Stan. nr 31 (AZP 89-73/5). Grób kultury ceramiki sznurowej;
- Stan. nr 33 (AZP 89-73/7). Grób kultury ceramiki sznurowej;
- Stan. nr 34 (AZP 89-73). Cmentarzysko szkieletowe i osada wczesnośredniowieczna;
- Stan. nr 35 (AZP 89-73/16). Osada kultury pucharów lejkowatych;
- Stan. nr 36 (AZP 89-73/17). Grób kultury ceramiki sznurowej;
- Stan. nr 37 (AZP 89-73/8). Osada wczesnośredniowieczna;
- Stan. nr 38 (AZP 89-73/9). Osada neolityczna, osada wczesnośredniowieczna, cmentarzysko szkieletowe;
- Stan. nr 40 (AZP 89-73/18). Osada wczesnośredniowieczna;
- Stan. nr 42 (AZP 89-73/20). Osada średniowieczna, port rzeczny;
- Stan. nr 44 (AZP 89-73/25). Cmentarzysko kultury amfor kulistych;
- Stan. nr 45 (AZP 89-73/26). Cmentarzysko kultury pucharów lejkowatych, osada neolityczna, cmentarzysko XI w., osada wczesnośredniowieczna;
- Stan. nr 56 (AZP 89-73/11). Cmentarzysko kultury łużyckiej;
- Stan. nr 64 (AZP 89-73/46). Osada neolityczna, osada z okresu rzymskiego, osada średniowieczna;



- Stan. nr 67 (AZP 89-73/79). Osada neolityczna, osada kultury trzcinieckiej, osada kultury przeworskiej;
- Stan. nr 78 (AZP 89-73/27). Cmentarzysko i osada kultury amfor kulistych, cmentarzyska kultur ceramiki sznurowej, złockiej i trzcinieckiej;
- Stan. nr 81 (AZP 89-73/12). Osada neolityczna, osada wczesnośredniowieczna;
- Stan. nr 82 (AZP 89-73/57). Cmentarzysko kultury złockiej;
- Stan. nr 84 (AZP 89-73/80). Osada wczesnośredniowieczna;
- Stan. nr 91 (AZP 89-73/87). Cmentarzysko szkieletowe, być może kultury pucharów lejkowatych;
- Stan. nr 93 (AZP 89-73/89). Osada neolityczna, osada kultury łużyckiej, osada wczesnośredniowieczna;
- Stan. nr 94 (AZP 89-73/90). Osada neolityczna, osada wczesnośredniowieczna;
- Stan. nr 102 (AZP 89-73/250). Cmentarz żydowski, późne średniowiecze – okres nowożytny;
- Stan. nr 103 (AZP 89-73/35). Osada wczesnośredniowieczna;
- Stan. nr 2 Kamień Plebański (AZP 89-74/34). Cmentarzysko kultury złockiej;
- Stan. nr 7 Kamień Plebański (AZP 89-74/39). Cmentarzysko szkieletowe kultury pucharów lejkowatych, cmentarzysko ciałopalne kultury przeworskiej, osada XI – XIII w.;
- Stan. nr 7 Mokoszyn (AZP 89-74/107). Osada, kultura ceramiki wstęgowej rytej;
- Stan. nr 3 Mokoszyn (AZP 89-74/109). Osada kultury malickiej;
- Stan. nr 4 Mokoszyn (AZP 89-74/34). Osada kultury pucharów lejkowatych;
- Stan. nr 8 Kamień Plebański (AZP 89-74/61). Osada pradziejowa;
- Stan. nr 10 Kamień Plebański (AZP 89-74/63). Osada, kultura trzciniecka;
- Stan. nr 11 Kamień Plebański (AZP 89-74/64). Cmentarzysko kultury pomorskiej;
- Stan. nr 2 Mokoszyn (AZP 89-74/108). Osada pradziejowa;
- Stan. nr 4 Mokoszyn (AZP 89-74/110). Osada kultury pucharów lejkowatych;
- Stan. nr 12 Kamień Plebański (AZP 89-74/65). Cmentarzysko kultury pomorskiej;
- Stan. nr 13 Kamień Plebański (AZP 89-74/66). Osada neolityczna;
- Stan. nr 2 Kamień Plebański (AZP 89-74/67). Osada neolityczna, osada kultury pomorskiej;
- Stan. nr 103 (AZP 90-74/35). Osada wczesnośredniowieczna.



Mając na uwadze wymienione powyżej przykłady wartości architektonicznych i kulturowych miasta konieczna jest ich skuteczna ochrona, która jest uwarunkowana:

- wyeksponowaniem, uporządkowaniem i szerszym udostępnieniem najatrakcyjniejszych architektoniczno-urbanistycznych zespołów Sandomierza;
- eliminacją dysharmonizujących elementów zagospodarowania z wartościami krajobrazowymi Sandomierza;
- skuteczną ochroną i właściwym zagospodarowaniem obiektów i zespołów zabytkowych łącznie z otoczeniem.

Ewidencja zabytków jest podstawą do sporządzenia miejskiego programu ochrony nad zabytkami. Szczegółowy zakres ochrony obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustalany będzie na etapie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego.

5.4 Strefy ochrony konserwatorskiej

Wojewódzki Konserwator Zabytków w Tarnobrzegu określił zasięg strefy konserwatorskiej „A” decyzją z dnia 10.04.1984 r., znak KL VI-5340/3/140/84, nr rej. 3/A. Ścisłą ochroną konserwatorską objęto obszar w granicach brzegu Wisły, ul. Żwirki i Wigury, Zacisze, Kościuszki, Mickiewicza, Kosely, Kazimierza Wielkiego, Słonecznej, Leszka Czarnego, do ul. Krakowskiej i dalej do brzegu Wisły.

Zakres ochrony strefy „A” dotyczy układu urbanistycznego miasta lokacyjnego wraz ze skarpą i jej bezpośrednim podnóżem oraz obszary otaczające miasto lokacyjne o różnym stopniu zachowania zabytkowej struktury przestrzennej, ale o wysokiej wartości historycznej i artystycznej poszczególnych obiektów architektonicznych i zespołów zabudowy.

5.5 Obszary proponowane do objęcia ochroną

W celu skutecznej ochrony wartości kulturowych zespołu Starego Miasta proponuje się wprowadzenie nowej formy ochrony krajobrazu kulturowego – jaką jest park kulturowy. Jest to ograniczony przestrzennie obszar, mający na celu utrzymanie i wyeksponowanie ukształtowanych w wyniku działalności człowieka wyróżniających się krajobrazowo terenów z zachowanymi zabytkami charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej. Granica projektowanego Sandomierskiego Parku Kulturowego określona została w załączniku graf. nr 2b

Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami na terenie parku lub jego



części mogą zostać ustanowione zakazy i ograniczenia dotyczące:

- prowadzenia robót budowlanych oraz działalności przemysłowej, rolniczej, budowlanej, handlowej lub usługowej;
- zmiany sposobu korzystania z zabytków nieruchomych;
- umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków niezwiązanych z ochroną parku kulturowego, z wyjątkiem znaków drogowych i znaków związanych z ochroną porządku i bezpieczeństwa publicznego;
- składowania i magazynowania odpadów.

Powołanie parku kulturowego następuje w drodze uchwały Rady Gminy, a szczegółowe określenie zasad gospodarowania na jego terenie wymaga konsultacji Konserwatora Zabytków.

Z uwagi na wysoką wartość architektoniczną, kulturową i historyczną niektórych obiektów pochodzących z okresu międzywojennego oraz odbudowanych po 1945 r. należy dążyć do systematycznego uzupełniania miejskiej ewidencji zabytków. Dotyczy to szczególnie obiektów położonych w centrum miasta oraz wybrane obiekty usytuowane na obrzeżach, na obszarach rozwojowych przewidzianych w Studium do zainwestowania. Dotyczy to przede wszystkim Koćmierzowa, który ma wykształcony wiejski układ osadniczy. Właściwie wkomponowany, może on stać się w przyszłości swoistą przestrzenią publiczną dla obsługi nowych, rozwojowych terenów wokół.

Ponadto w celu ochrony kulturowej wskazuje się stworzenie następujących stref i obszarów:

- strefa ochrony ekspozycji „E” – obejmuje obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołu Starego Miasta z jego dominantami ekspozycyjnymi, z wyznaczonych punktów widokowych, określających panoramę miasta, jak i wgląd w atrakcyjne wnętrza urbanistyczne. Obowiązywać będzie zakaz wznoszenia obiektów, a także zieleni przesłaniających panoramę zabytkowych zespołów Sandomierza.
- strefa ochrony krajobrazu „K” – obejmuje obszar krajobrazu integralnie związany z zespołem zabytkowym, stanowiący tło krajobrazowe dla bezpośredniego otoczenia zespołu, jak i elementy krajobrazu eksponowane wewnątrz zespołu zabytkowego. W ramach tej strefy wszelkie przekształcenia krajobrazu powinny być podporządkowane ochronie unikalnych wartości zabytkowych i krajobrazowych miasta.
- obszary ochrony archeologicznej „W” – obejmuje obszary, na których zlokalizowane są zespoły stanowisk archeologicznych. W strefie ochrony archeologicznej, obowiązuje



prorowadzenie nadzoru archeologicznego przy pracach ziemnych, realizacji uzbrojenia inżynieryjnego terenu oraz prowadzeniu wszelkich prac budowlanych zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. W związku tym wymagane jest uzyskanie warunków konserwatorskich, które określą tok postępowania przy wyżej wymienionych pracach w strefie obserwacji archeologicznej. W odniesieniu do pojedynczych stanowisk archeologicznych, wyznaczonych w Studium, wymagane jest natomiast przeprowadzenie przedinwestycyjnych badań archeologicznych.

Na obszarach ochrony archeologicznej dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych fragmentów zabytkowych w celu ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczaniu ich przed zniszczeniem. W przypadku dokonania w trakcie inspekcji terenowej realizowanej inwestycji odkrycia reliktyw archeologicznych, prace budowlane należy przerwać, a teren udostępnić do ratowniczych badań archeologicznych, które są prowadzone na koszt inwestora.

Ustala się, że powyższe zasady są wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

6.1 Układ drogowy

W Studium przyjęto funkcjonalny podział dróg na układ powiązań zewnętrznych (stanowiący układ nadrzędny) oraz układ powiązań wewnętrznych (stanowiący układ podstawowy).

6.1.1 Układ powiązań zewnętrznych

Sandomierz stanowi istotny element w systemie transportu drogowego nie tylko województwa świętokrzyskiego, ale i całego regionu. Jest to węzeł międzyregionalny położony na skrzyżowaniu dwóch korytarzy transportowych, drogi krajowej nr 77 (Lipnik – Przemyśl) i nr 79 (Warszawa – Kraków – Bytom).

Powiązania zewnętrzne Sandomierza realizowane są przede wszystkim przez wspomniane wyżej drogi krajowe nr 77 i nr 79 oraz przez dwie drogi wojewódzkie: nr 723 (Sandomierz – Tarnobrzeg) i dalej do drogi krajowej nr 9 oraz nr 777 (Sandomierz – Maruszów - dr. kraj. nr 74).



Zgodnie z Kompleksowym Programem Rozwoju Sieci Drogowej w województwie świętokrzyskim nadrzędnym układem komunikacyjnym w regionie pozostaną drogi krajowe nr 77 i 79 oraz droga wojewódzka nr 723, z dość znaczącymi jednak zmianami:

- droga krajowa nr 77 będzie dostosowana do parametrów drogi ekspresowej (nr S-74. o parametrach S 2/2(3)) i w jej ciągu zostanie wybudowana dwujezdniowa obwodnica Sandomierza (w tym most w Koćmierzowie), która przebiegać będzie na zachód od miasta na terenie gminy Samborzec oraz częściowo gminy Obrazów i miasto Tarnobrzeg;
- budowa drugiej nitki mostu na Wiśle w ciągu drogi nr 77 wraz z realizacją dwujezdniowej ul. Lwowskiej – Bis a następnie przełożenia trasy z ul. Trześniowskiej; (jednojezdniowa), z budową wiaduktu nad linią kolejową i węzła z drogą 723;
- na przecięciu dróg krajowych nr 77 (później S-74) i nr 79 zlokalizowane zostaną węzły drogowe: „Milczany” na północny zachód od miasta, oraz „Andruszowice” na południowy zachód od miasta;
- przebudowa ul. Krakowskiej w ciągu drogi krajowej nr 77;
- połączenie odcinka drogi krajowej nr 79 od Chwałek do węzła „Milczany”;
- dobudowa drugiej jezdni na całym przebiegu drogi krajowej nr 77 (do parametrów klasy technicznej GP 2/2 i 1/2);
- przebudowa drogi krajowej nr 79 (do parametrów klasy technicznej G 1/2).

Uzupełniający układ komunikacyjny województwa stanowić będzie natomiast droga wojewódzka nr 777.

Projektowana droga ekspresowa S-74 będzie jednym z najważniejszych elementów systemu tranzytowego szlaków komunikacji międzynarodowej i krajowej, które ma zapewnić sprawne połączenie województwa z największymi ośrodkami w kraju i z zagranicą.

Obciążenie ruchem układu powiązań zewnętrznych Sandomierza

Wśród trzynastu najbardziej obciążonych ruchem kołowym odcinków dróg w województwie, dwa zlokalizowane są w Sandomierzu:

- przejście drogi krajowej nr 79 – 20 510 samochodów na dobę;
- przejście drogi krajowej nr 77 – 15 838 samochodów na dobę.

Zgodnie z Kompleksowym Programem, wielkości ruchu >10 000 pojazdów/dobę,



wskazują na pilną potrzebę dobudowy drugiej jezdni na tych odcinkach dróg.

Wielkość ruchu zawarta w przedziale 6 000 – 10 000 pojazdów na dobę, wskazuje na potrzebę dobudowy drugiej jezdni w ciągu najbliższych 5-10 lat. Taka sytuacja występuje na 24 odcinkach w województwie, w tym na miejskim odcinku drogi wojewódzkiej nr 723. (8 456 pojazdów na dobę). Droga wojewódzka nr 777 na odcinku Sandomierz – Zawichost jest najbardziej obciążoną drogą uzupełniającą układu komunikacyjnego województwa.

Tab. Prognoza ruchu średniodobowego pojazdów do 2020 r. w Sandomierzu według Kompleksowego Programu na podstawie badań z roku 2000.

| Lp. | Nr drogi | Nazwa odcinka | Średniodobowy ruch pojazdów w roku | | | | |
|-----|----------|----------------------------------|------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| | | | 2000 | 2005 | 2010 | 2015 | 2020 |
| 1 | 79 | Sandomierz - (przejście) | 20 510 | 25 480 | 30 454 | 35 426 | 40 400 |
| 2 | 77 | Sandomierz (przejście) | 15 838 | 19 676 | 23 517 | 27 356 | 31 200 |
| 3 | 723 | Sandomierz dr nr 77 - Tarnobrzeg | 8 457 | 10 506 | 12 557 | 14 607 | 16 700 |
| 4 | 77 | Sandomierz - Gorzyce | 5 903 | 7 333 | 8 765 | 10 196 | 11 600 |
| 5 | 777 | Sandomierz - Dwikozy | 5 352 | 6 649 | 7 947 | 9 244 | 10 500 |
| 6 | 77 | Lipnik - Sandomierz | 4 591 | 5 704 | 6 817 | 7 930 | 9 000 |

Jak wynika z powyższej tabeli, ruch na drogach w ciągu 20 lat ma wzrosnąć dwukrotnie. O ile, w przypadku wybudowania obwodnicy prognozowany ruch dla drogi krajowej nr 77 i 79 może ulec mniejszemu wzrostowi niż zakłada powyższa tabela, to w przypadku dróg wojewódzkich niniejsza prognoza jest realna.

Zmiana kategorii dróg:

Zmiany kategorii dróg. następowałyby w wyniku sukcesywnej realizacji dróg ekspresowych, budowy obwodnic, przełożeń tras lub dostosowania rangi drogi do planowanej funkcji przewidzianej między innymi w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W Sandomierzu dotyczyć to będzie przede wszystkim tych ulic, które poprzez budowę obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej nr 77 (przyszłej S-74), oraz przełożenie przebiegu ul. Lwowskiej i Trześniowskiej (ul. Lwowska – bis), zostaną wyłączone z układu powiązań zewnętrznych miasta. Proces ten koordynowany jest przez służby drogowe wspólnie z lokalnym samorządem. W związku z tym, po realizacji wyżej wymienionych inwestycji proponuje się następujące zmiany kategorii dróg:

- ul. Trześniowska na drogę gminną;



- ul. Lubelska na drogę powiatową;
- ul. Ożarowska (od gr. miasta do skrzyżowania z ul. Kwiatkowskiego) na drogę powiatową;
- obecny przebieg drogi krajowej nr 79 (ul. Krakowska, ul. Jana Pawła II) na drogę wojewódzką;
- obecny ciąg drogi krajowej nr 77 (ul. Kwiatkowskiego, ul. Żwirki i Wigury, ul. Lubelska – bis) na drogę wojewódzką.

Pozostałe drogi pozostawia się bez zmiany kategoryzacji, mimo potencjalnego zmniejszenia ich znaczenia w układzie powiązań zewnętrznych miasta.

6.1.2 Układ powiązań wewnętrznych

Studium adaptuje istniejący główny układ drogowy miasta, na który składa się z:

- 77,5 km dróg gminnych;
- 10,2 km dróg powiatowych;
- 2,9 km dróg wojewódzkich;
- 13,7 km dróg krajowych.

Łączna długość dróg na terenie miasta wynosi 104,3 km.

Proponowany podział funkcjonalny układu powiązań wewnętrznych:

- drogi główne (G): ul. Kwiatkowskiego, ul. Żwirki i Wigury, ul. Lubelska, ul. Lwowska - bis, ul. Krakowska, ul. Jana Pawła II;
- drogi zbiorcze (Z): ul. Portowa, ul. Zarzekowice, ul. Koćmierzów, ul. Mickiewicza (od ul. Kwiatkowskiego do ul. Kościuszki), ul. Ożarowska, ul. Kościuszki (wraz z przedłużeniem), ul. Kosęły, ul. Rokitek, ul. Polna, ul. II Pułku Piechoty Legionów, ul. Partyzantów, ul. Krakowska (od ul. Partyzantów do nowej ul. Krakowskiej), ul. „stara” Lwowska (po budowie Lwowskiej-bis), ul. Długa.
- drogi lokalne (L): pozostałe ulice miejskie
- drogi dojazdowe (D): lokalne ciągi pieszo-jezdne służące obsłudze nieruchomości

Podstawową osią komunikacyjną miasta stanowiącą element układu powiązań wewnętrznych w granicach administracyjnych miasta (układ podstawowy) będą zatem stanowiły ulice główne (G) oraz zbiorcze (Z), które będą generowały największy ruch samochodowy, komunikację zbiorową oraz w części także ruch tranzytowy. Układ uzupełniający w rozumieniu funkcjonalnym stanowić będą pozostałe ulice miejskie klasy technicznej L oraz D (załącznik graficzny nr 2b)



Tab. Kierunki zagospodarowania i wskaźniki dotyczące dróg układu podstawowego i uzupełniającego oraz terenów komunikacji w Sandomierzu

| Symbol obszaru | Nazwa ulicy | Projektowane parametry |
|----------------|---|--|
| 1KDG | al. Jana Pawła II, ul. Krakowska | Minimalna szerokość w pasach rozgraniczających 30 m, jako ulica o przekroju dwujezdniowym dwupasmowym, w wyjątkowych przypadkach jako jednojezdniowa (z min. szerokością 20 m), ograniczenie powiązań z drogami klasy niższej niż KDD, pozostałe ustalenia zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne |
| 2KDG | ul. Kwiatkowskiego, ul. Żwirki i Wigury | Minimalna szerokość w pasach rozgraniczających 35 m, jako ulica o przekroju dwujezdniowym dwupasmowym, ograniczenie powiązań z drogami klasy niższej niż KDD, pozostałe ustalenia zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne |
| 3KDG | ul. Lubelska | Minimalna szerokość w pasach rozgraniczających 30 m, jako ulica o przekroju dwujezdniowym dwupasmowym, w wyjątkowych przypadkach jako jednojezdniowa (z min. szerokością 20 m), ograniczenie powiązań z drogami klasy niższej niż KDD, pozostałe ustalenia zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne |
| 4KDG | ul. Lwowska – bis | Minimalna szerokość w pasach rozgraniczających 35 m, jako ulica o przekroju dwujezdniowym dwupasmowym, ograniczenie powiązań z drogami klasy niższej niż KDL, skrzyżowania co 500 m, pozostałe ustalenia zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne |
| 5KDG | ul. Lwowska (od Trześniowskiej do gr. miasta) | Minimalna szerokość w pasach rozgraniczających 30 m, jako ulica o przekroju dwujezdniowym dwupasmowym, w wyjątkowych przypadkach jako jednojezdniowa (z min. szerokością 20 m), ograniczenie powiązań z drogami klasy niższej niż KDD, skrzyżowania co 400 m, pozostałe ustalenia zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne |
| 1KDZ | ul. Mickiewicza | Minimalna szerokość w pasach rozgraniczających 20 m, jako ulica o przekroju jednojezdniowym, skrzyżowania co 150 m, należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, pozostałe ustalenia zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne |



| | | |
|------|--------------------------------|--|
| 2KDZ | ul. Kościuszki | Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, jako ulica o przekroju jednojezdniowym, skrzyżowania co 150 m, należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, pozostałe ustalenia zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne |
| 3KDZ | ul. Ożarowska | Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, jako ulica o przekroju jednojezdniowym, skrzyżowania co 150 m, należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, pozostałe ustalenia zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne |
| 4KDZ | ul. Długa | Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, jako ulica o przekroju jednojezdniowym, skrzyżowania co 150 m, należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, pozostałe ustalenia zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne |
| 5KDZ | ul. Zaleśna | Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, jako ulica o przekroju jednojezdniowym, skrzyżowania co 150 m, należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, pozostałe ustalenia zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne |
| 6KDZ | ul. Lwowska | Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, jako ulica o przekroju jednojezdniowym, skrzyżowania co 150 m, należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, pozostałe ustalenia zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne |
| 7KDZ | ul. Portowa, ul. Koćmierzów | Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, jako ulica o przekroju jednojezdniowym, skrzyżowania co 150 m, należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, pozostałe ustalenia zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne |
| KDZ5 | ul. Długa | Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, jako ulica o przekroju jednojezdniowym, skrzyżowania co 150 m, należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie dla terenów przeznaczonych pod nową zabudowę, pozostałe ustalenia zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne |



| | | |
|------|-----------------------------------|---|
| KDL | pozostałe ulice miejskie | Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, a poza terenem zabudowy i nie przeznaczonym pod zabudowę 15 m, drogi klasy L powinny mieć co najmniej dwa pasy ruchu, z wyjątkiem sytuacji wynikających z trudnych warunków terenowych lub istniejącego zagospodarowania terenu, pozostałe ustalenia zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne |
| KDL5 | ul. Zawichojska ul. Kościuszki | Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, drogi klasy L powinny mieć co najmniej dwa pasy ruchu, z wyjątkiem sytuacji wynikających z trudnych warunków terenowych lub istniejącego zagospodarowania terenu, pozostałe ustalenia zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne |
| KDD | pozostałe ulice miejskie | Minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, poza terenem zabudowanym i nie przeznaczonym pod zabudowę 15 m, pozostałe ustalenia zgodnie z przepisami dotyczącymi warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne |
| 1KU | parking | Rozbudowa i powiększenie parkingu, rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 2KU | Zespół garaży | Rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |
| 3KU | Teren niezagospodarowany | Teren przewidziany opcjonalnie pod budowę dworca autobusowego lub placu manewrowego dla komunikacji zbiorowej. Możliwa lokalizacja parkingu zgodnie z koncepcją „park&ride” wraz z usługami obsługi kierowców |
| 4KU | Zespół garaży | Rozbudowa, przebudowa i remont w rozumieniu przepisów budowlanych |

Główne kierunki rozwoju drogowego układu powiązań wewnętrznych Sandomierza:

- budowa, przebudowa i remont ciągów jezdnych i pieszych na terenie miasta, zgodnie z Wieloletnim Planem Inwestycyjnym i Planem Rozwoju Lokalnego Sandomierza;
- zapewnienie obsługi komunikacyjnej dla kierunkowych obszarów rozwoju miasta;
- budowa drogi dojazdowej do zakładów Pilkington Polska;
- budowa przedłużenia ul. Kościuszki celem odciążenia ul. Zawichojskiej i Mickiewicza w rejonie Starego Miasta, które są na granicy wyczerpania przepustowości, a także zmniejszenia roli placu przed Bramą Opatowską jako węzła komunikacyjnego;
- budowa drogi prowadzącej ze skrzyżowania ul. Zawichojskiej i Żwirki i Wigury w stronę Przedmieścia Zawichojskiego i Kamienia Plebańskiego, dla odciążenia ul. Błonie, która stanowi główny dojazd do Sandomierskiego Ogrodniczego rynku Hurtowego SA;



- prace modernizacyjne i budowa ulic położonych na obrzeżach miasta, głównie z północnej i zachodniej części miasta;
- udrożnienie najbardziej obciążonych skrzyżowań w mieście: Lwowska/Trześniowska, Zawichojska/Lubelska/Żwirki i Wigury, Mickiewicza/Kosely, Lwowska/Portowa.

Dla dróg publicznych objętych niniejszą zmianą Nr 5 Studium, przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się:

- obniżenie klasy technicznej dróg maksymalnie o jedną klasę,
- zmianę parametrów technicznych dróg lub korektę ich przebiegu, w przypadku braku technicznej możliwości ich realizacji lub zmian wynikających ze skali opracowania.

6.1.3 Komunikacja zbiorowa

Na terenie Sandomierza funkcjonuje komunikacja miejska, której zarządcą jest Zakład Komunikacji Miejskiej. Obsługiwana jest przez 4 linie autobusowe. Tabor składa się z 12 pojazdów.

Komunikacja regionalna i dalekobieżna obsługiwana jest natomiast za pośrednictwem przedsiębiorstw PKS z Tarnobrzega, Stalowej Woli i Ostrowca Świętokrzyskiego oraz przewoźników prywatnych.

W Sandomierzu nie funkcjonuje komunikacja kolejowa. Najbliższy dworzec kolejowy zlokalizowany jest w Tarnobrzegu i Stalowej Woli.

Studium zakłada zmianę lokalizacji dworca komunikacji zamiejskiej. Obecne położenie dworca w pobliżu koncentracji miejsc pracy, nauki, administracji, handlu i usług oraz rozrywki jest pod tym względem korzystne. Problem stanowi natomiast ilość miejsca potrzebnego do bezpiecznej i komfortowej obsługi podróżnych oraz układ dróg dojazdowych do dworca i uciążliwość lokalizacji dla otoczenia.

Wskazuje się wariantowo wytyczne innych lokalizacji:

- ul. Lwowska, przy budynku byłego dworca PKP;
- ul. Błonie, w pobliżu giełdy SORH;
- przy nowoprojektowanej ul. Kościuszki, w okolicy miejskiej hali sportowej;
- na obszarze 1TZ, stanowiącym obecnie teren jednostki wojskowej.

Innym rozwiązaniem jest oddzielenie miejsca obsługi pasażerów od placu



manewrowego i postojowego dla autobusów. W tym przypadku autobusy podjeżdżałyby na dworzec, właśnie z takich placów manewrowych. Studium proponuje lokalizację takich placów w rejonie byłego dworca PKP, lub przy ul. Mickiewicza, w pobliżu skrzyżowania z drogą krajową nr 77 (ul. Kwiatkowskiego).

6.1.4 Pozostałe systemy komunikacji

Ruch rowerowy

Dla zwiększenia udziału ruchu rowerowego uznaje się za niezbędną budowę ścieżek rowerowych wzdłuż głównych, istniejących ciągów drogowych oraz przy nowych: budowanych i projektowanych. Ścieżki będą wiązać główne źródła i cele tego ruchu przede wszystkim z terenami zabudowy mieszkaniowej, z miejscami nauki i pracy.

Równoległe z budową ścieżek w pasach drogowych ulic będą wyznaczane i budowane ścieżki rowerowe w ciągach zieleni łącznie z trasami powiązań pieszych.

Turystyczne szlaki rowerowe okolic Sandomierza:

- szlak rowerowy żółty: Sandomierz – Radoszki – Pielaszów – Opatów;
- szlak rowerowy zielony: Sandomierz – Bogoria – Koprzywnica – Klimontów – Ujazd.

Przez Sandomierz przebiega ponadto transeuropejski szlak rowerowy Berlin – Lwów.

Strefa ograniczenia ruchu, parkingi

Studium adaptuje istniejącą strefę ograniczonego ruchu w obrębie Starego Miasta polegającego na częściowym lub całkowitym wyłączeniu z ruchu niektórych ulic.

System parkingów miejskich okalających Stare Miasto powinien zostać uporządkowany i częściowo rozbudowany, głównie w okolicach głównego wjazdu na Stare Miasto. Właściwe oznakowanie istniejących ogólnodostępnych parkingów w centrum miasta powinno również odciążyć te, które są obecnie najintensywniej wykorzystywane (dotyczy to głównie ruchu turystycznego).

W zakresie bilansu miejsc parkingowych proponuje się następujące wskaźniki:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
- dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
- dla usług handlu i innych usług: 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży;
- dla usług gastronomii: 24 miejsca postojowe na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- dla obiektów użyteczności publicznej: 20 miejsc na 1000 m² pow. użytkowej,
- dla obiektów sakralnych: 12 miejsc na 1000 m² pow. użytkowej.



Szlak wodny Wisły

Studium proponuje turystyczne, w tym komunikacyjne wykorzystanie Wisły, jako jednego z głównych szlaków wodnych kraju poprzez realizację odpowiedniej infrastruktury. Postuluje się reaktywację i modernizację portu rzecznego (po stronie huty) oraz zagospodarowanie brzegów rzeki przy Bulwarze Piłsudskiego, w taki sposób, aby umożliwić wykorzystanie Wisły do celów komunikacyjnych oraz turystycznych w większym stopniu niż dotychczas.

6.2 Układ kolejowy

Przez Sandomierz przebiega linia kolejowa nr 25 relacji Koluszki – Dębica, oraz nr 78 Sandomierz - Grębów. Ze względu na bardzo zły stan techniczny torów na odcinku Ostrowiec Świętokrzyski – Sandomierz kursowanie pociągów zostało wstrzymane. Przez Sandomierz funkcjonuje jednak nadal kolejowa komunikacja towarowa.

Podstawowym i priorytetowym działaniem w tym zakresie powinno być doprowadzenie do ponownego uruchomienia tej trasy kolejowej. Staje się to coraz bardziej realne, ponieważ PKP wraz z samorządem województwa mazowieckiego i podkarpackiego oraz z udziałem samorządu Świętokrzyskiego, przy współfinansowaniu z funduszy unijnych, planują modernizację linii kolejowej Warszawa – Rzeszów. Najkrótsza trasa kolejowa pomiędzy tymi miastami przebiega właśnie przez Sandomierz i Ostrowiec Świętokrzyski. Z inwestycją tą może wiązać się również korekta przebiegu linii kolejowej. Takie rozwiązanie niewątpliwie wpłynie na rozwój regionu sandomierskiego.

Towarowy transport kolejowy prowadzony jest w Sandomierzu tylko do huty szkła Pilkington Polska Sp. z o.o.

6.3 Infrastruktura techniczna

6.3.1 System zaopatrzenia w wodę

Miasto Sandomierz zaopatrywane jest w wodę z ujęcia „Romanówka” położonego ok. 10 km na północ od miasta, w gminie Dwikozy. Woda ujmowana jest z poziomu wodonośnego trzeciorzędowego – jurajskiego.

Pobór wody odbywa się z 8 pomp głębinowych, a zasoby eksploatacyjne wynoszą 480m³/h



i ponad 2-krotnie przewyższają średnie zużycie wody z ostatnich 5 lat (180 – 210 m³/h). Stacja hydroforowa zlokalizowana jest w Sandomierzu, na osiedlu Rokitek. Znajdują się tam 2 zbiorniki o pojemności 3000 m³ każdy, z których woda trafia do miejskiej sieci wodociągowej.

Długość sieci wodociągowej, zbudowanej w latach 1960 – 2001, to niecałe 140 km. System miejskich wodociągów zaopatruje ponad 90% odbiorców. W związku z tym, obszary rozwojowe miasta, będą zaopatrzone w wodę poprzez rozbudowę już istniejących sieci.

Ponadto na terenie miasta funkcjonuje ujęcie wody dla Szpitala Powiatowego oraz lokalne, indywidualne ujęcia wody (studnie) na potrzeby mieszkańców. Huta szkła posiada dodatkowo alternatywne źródło zaopatrzenia w wodę na cele przemysłowe z ujęcia w Tarnobrzegu.

Główne kierunki rozwoju miejskiej sieci wodociągowej Sandomierza:

- tereny rozwoju miasta, w tym szczególnie obszary przeznaczone pod zainwestowanie w rejonie ulic Sucharskiej, Lipowej, Chwałeckiej oraz kierunkowe obszary rozwoju prawobrzeżnej części Sandomierza: Koćmierzów i Trześń;
- przebudowa sieci na obszarze Starego Miasta.

Ilość wody dostarczanej dla potencjalnych obszarów rozwoju Sandomierza nie spowoduje znaczącego zmniejszenia się zasobów eksploatacyjnych ujęcia wody. Parametry techniczne miejskiej sieci wodociągowej (przepustowość sieci) również nie będą miały znaczenia przy większym przepływie wody w miejskim systemie wodociągów.

6.3.2 System odprowadzania i oczyszczania ścieków

System odprowadzania ścieków opiera się na miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, która grawitacyjnie odprowadza ścieki z lewobrzeżnej części miasta oraz sieci kanalizacji tłocznej w części prawobrzeżnej.

Odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez system kanalizacji sanitarnej odbywa się zgodnie z „Koncepcją Programową Rozbudowy Kanalizacji Ściekowej i Ogólnospławnej” opracowanej w 1993 r., oraz według „Koncepcji Programowej Sieci Kanalizacji Ściekowej prawobrzeżnej części miasta Sandomierza” z 1996 r., aktualizowanej w 2006 r.

Ścieki odprowadzane są do miejskiej oczyszczalni ścieków (eksploatuje ją Zakład Oczyszczania Ścieków w Sandomierzu), zlokalizowanej w lewobrzeżnej części miasta, przy ul. Przemysłowej. Oddana do użytku w 1998 r. jest oczyszczalnią mechaniczno-biologiczną z możliwością chemicznego strącania fosforu. Na terenie Sandomierza działa obecnie 6 bezobsługowych przepompowni ścieków: os. Rokitek, ul. Krakowska, ul. Przemysłowa, ul. Żwirki i Wigury, ul.



Portowa, os. Vitrum.

W związku z przestrzennym rozwojem miasta i rozbudową miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej będzie zachodziła konieczność rozbudowy systemu przepompowni ścieków, tym bardziej, że obszary rozwojowe miasta położone są w znacznej odległości od istniejącej oczyszczalni ścieków. Ponadto dynamiczna rzeźba terenu na północy Sandomierza stwarza konieczność dość precyzyjnego określenia przebiegu sieci kanalizacji sanitarnej. Natomiast przepustowość istniejącej oczyszczalni nie stanowi żadnej bariery rozwojowej.

Rozporządzeniem nr 31/2005 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 6 maja 2005 r. utworzono aglomerację Sandomierz, z oczyszczalnią ścieków w Sandomierzu dla 30 000 ludzi. Rozporządzenie to, wydane na podstawie zapisów ustawy Prawo Wodne, określa obszar pow. 2000 mieszkańców, jako teren o skoncentrowanym zaludnieniu lub działalności gospodarczej na którym wymagane jest, aby ścieki komunalne były odprowadzane do oczyszczalni ścieków komunalnych.

Główne kierunki rozwoju systemu kanalizacji sanitarnej Sandomierza:

- Mokoszyn, Kamień Plebański, Chwałki, obszar między ulicami Ożarowską, Mickiewicza i Kwiatkowskiego (w trakcie opracowania projektów wykonawczych) – długość projektowanej sieci to ok. 30 km;
- zachodnie obrzeża miasta;
- tereny rozwoju miasta, w tym szczególnie obszary przeznaczone pod zainwestowanie w rejonie ulic Sucharzowskiej, Lipowej, Chwaleckiej oraz kierunkowe obszary rozwoju prawobrzeżnej części Sandomierza: Koćmierzów i Trześń;
- przebudowa sieci na obszarze Starego Miasta.

Powyższe kierunki rozwoju systemu kanalizacji sanitarnej opierać się będą również o środki finansowe uzyskane z programu „Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie miasta Sandomierza”. Projekt ten znalazł się na liście projektów, które uzyskają dofinansowanie z Funduszu Spójności w ramach Programu Operacyjnego „Infrastruktura i Środowisko na lata 2007 – 2013”.

Dla obszarów zabudowy ekstensywnej dopuszcza się realizację przydomowych zbiorników bezodpływowych. Ze względu na budowę geologiczną obszaru nie proponuje się lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków, szczególnie w lewobrzeżnej części miasta.

Odprowadzanie wód opadowych na terenie miasta odbywać się będzie między innymi



przez system kanalizacji deszczowej oraz indywidualne systemu odprowadzania wód opadowych.

Wody deszczowe odprowadzane będą z kanalizacji deszczowej do rzeki Wisły poprzez kanały i cieków wodne, po ich uprzednim oczyszczeniu z zanieczyszczeń i osadów. W zakresie systemu kanalizacji deszczowej, na terenie Sandomierza, proponuje się przyjąć następujące zasady:

- ścieki odprowadzane będą kanałami w jezdniach do rowów i cieków wodnych lub do studni chłonnych (rozwiązanie możliwe w prawobrzeżnej części miasta);
- ścieki z dachów będą odprowadzane na teren posesji lub wykorzystywane wtórnie w pielęgnacji zieleni (w przypadku zabudowy jednorodzinnej) oraz w ten sam sposób lub poprzez system kanalizacji deszczowej w przypadku zabudowy wielorodzinnej).

Na terenie miasta planuje się modernizację istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, głównie na obszarze Starego Miasta oraz budowę systemu odprowadzania wód opadowych w północnej części miasta (grawitacyjnej) oraz częściowo tłocznej w południowej części Sandomierza. Siecią kanalizacji deszczowej objęte powinny być również tereny przeznaczone pod przemysł i produkcję, usługi, w tym przede wszystkim handel wielkopowierzchniowy oraz inne obszary o przewadze nieprzepuszczalnych nawierzchni. Odprowadzanie wód opadowych z powierzchni utwardzonych może odbywać się także poprzez stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych. Obszary proponowane do objęcia kanalizacją deszczową zostały wskazane na rys. „kierunki rozwoju infrastruktury technicznej”.

6.3.3 System zaopatrzenia w ciepło

Wytwarzaniem, przesyłem i dystrybucją ciepła pochodzącego z podstawowych źródeł ciepła na obszarze miasta zajmuje się, zgodnie z posiadanymi koncesjami, Przedsiębiorstwo Energetyki Cieplnej Sp. z o.o. w Sandomierzu (PEC).

Głównymi źródłami zasilającymi energią ciepłą miejski system ciepłowniczy pozostaną kotłownie wysokoparametrowe „Rokitek” i „Stocznia” oraz 9 mniejszych, lokalnych kotłowni gazowych, zlokalizowanych w rejonie Starego Miasta. Stan techniczny wyżej wymienionych należy uznać za dobry, co jest efektem prowadzonych w ostatnich latach modernizacji.

Na terenie Sandomierza działa ponadto kilkadziesiąt lokalnych kotłowni, które znajdują się poza działaniem PEC.

Główne kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w ciepło Sandomierza:



W roku 2001 opracowany został projekt założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Sandomierz. Jako uchwalony przez Radę Miasta dokument stał się podstawą do opracowania projektu planu ustalającego kierunki i zasady rozwoju systemów: ciepłowniczego, gazowego i energetycznego. Z dokumentu tego wynikają między innymi, następujące kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w ciepło miasta:

- dbałość o należyte funkcjonowanie urządzeń, bieżące naprawy i przewidziane remonty kotłów i urządzeń przykotłowych w celu utrzymania dotychczasowej sprawności wytwarzania ciepła;
- modernizacja źródeł ciepła, poprzez zastąpienie kotłów węglowych przez jednostki opalane gazem lub olejem opałowym oraz kolektory słoneczne i w miarę możliwości siłownie wiatrowe;
- przebudowa lokalnych gazowych kotłowni Starego Miasta, w celu zwiększenia sprawności wytwarzania ciepła z 75% do 95%;
- eliminowanie strat ciepła na drodze do odbiorcy, w tym przebudowa sieci ciepłowniczej, węzłów cieplnych, izolację rurociągów;
- zmniejszanie odległości odbiorcy od źródła ciepła, czego efektem będzie zmniejszenie strat w przesyłach;
- promocja nowoczesnych, energooszczędnych lokalnych systemów grzewczych, opartych głównie na źródłach gazowych i olejowych, w których sprawność wytwarzania ciepła przekracza 90%;
- prowadzenie termorenowacji budynków;
- oparcie miejskiego systemu ciepłowniczego na gazowym źródle wytwarzania ciepła, czemu sprzyjać powinno istniejące pełne zgazyfikowanie miasta;
- możliwość budowy nowych źródeł ciepła dla tych części miasta, które nie będą obsługiwane przez centralną sieć ciepłowniczą: Kruków, Chwalki, Przedmieście Zawichojskie, Gołębice, rejon ulicy Obrońców Westerplatte, nowej Kościuszki na lewym brzegu Wisły, oraz w części prawobrzeżnej na Nadbrzeziu, Trześniu, Koćmierzowie i nowej zabudowy na południe od os. Vitrum.

Planowany do roku 2020 wzrost zapotrzebowania na ciepło w Sandomierzu dla systemu obsługiwanego przez PEC o ponad 8% nie spowoduje konieczności dużego zwiększenia mocy istniejących kotłowni. Obecne rezerwy są na poziomie ponad 35%.

Szczegółowe kierunki rozwoju sieci ciepłowniczej zawarte są w projekcie założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla gminy Sandomierz.



6.3.4 System zaopatrzenia w energię elektryczną

System elektroenergetyczny miasta Sandomierz obsługuje Rejon Dystrybucji Energii Tarnobrzeg, który podlega Rzeszowskiemu Zakładowi Energetycznemu SA (RZE) – RZE Dystrybucja Sp. z o.o.

Zasilanie miasta będzie odbywać się nadal za pośrednictwem czterech stacji energetycznych (GPZ): Sandomierz (SAN), przy ul. Energetycznej, Trześń (TSN), przy ul. Trześniowskiej, Gerlachów (gm. Dwikozy) oraz Sandomierz (HSS), przy ul. Portowej (jest to GPZ przemysłowy, zasilający Hutę Szkła Pilkington Polska Sp. z o.o.).

Obecne obciążenie transformatorów sN/nN jest na poziomie ok. 50% ich mocy nominalnej.

W związku z rozwojem przestrzennym miasta, w tym przede wszystkim nowej zabudowy przemysłowej, usługowej, ale i mieszkaniowej nastąpi wzrost zapotrzebowania na energię elektryczną o ok. 10 % do roku 2020. Nie spowoduje to perturbacji związanych z potrzebą zapewnienia dostaw energii odbiorcom. Istniejące rezerwy mocy w GPZ-ach są wystarczające do zapewnienia zwiększonych dostaw energii. Przyrost ten będzie się wiązał jednak z rozbudową sieci sN i nN wraz z budową nowych stacji transformatorowych. Dla istniejących i nowych linii energetycznych wysokiego napięcia ustala się strefy uciążliwości po 19 metrów w każdą stronę od osi linii, które powinny zostać uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Główne kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- koordynacja działań Urzędu Miasta i Rzeszowskiego Zakładu Energetycznego SA przy optymalizowaniu kosztów nowych podłączeń na obszarach rozwoju przestrzennego Sandomierza, głównie w południowo-zachodniej części miasta (Koćmierzów), oraz na północy;
- rozbudowa GPZ Trześń, ze względu na wzrost zapotrzebowania mocy i energii elektrycznej oraz zwiększenie pewności zasilania, w związku z rozwojem dzielnicy przemysłowej między ul. Trześniowską, a torami kolejowymi;
- przebudowa linii Trześń (TSN) – Stocznia (HSS) (zgodnie z Programem Reelektryfikacji województwa świętokrzyskiego);
- przebudowa stacji 110/15 kV Sandomierz (SAN) wraz z wyprowadzeniem linii 15kV i 110 kV;
- przebudowa linii 110 kV Gorzyce (GRC) – Trześń (TSN);
- **przy planowaniu i realizacji zmian w zagospodarowaniu i zabudowie należy uwzględnić strefy techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, których zasięg wskazano na rysunku zmiany Nr 5 studium.**



6.3.5 System zaopatrzenia w gaz ziemny

Obecnie istniejący system sieci gazowej średnio i niskoprężnej (oparty łącznie na siedmiu stacjach redukcji gazu) na terenie miasta w pełni zabezpiecza potrzeby odbiorców komunalno-bytowych, jak również odbiorców przemysłowych. Z sieci gazowej korzysta ponad 90% mieszkańców miasta i jest to jeden z najwyższych wskaźników w porównaniu z innymi gminami miejskimi w kraju.

Miejski system gazowniczy posiada rezerwy przesyłowe, a przepustowość dwóch stacji pomiarowo-redukcyjnych 1-go stopnia jest wykorzystana jest w stopniu na poziomie niewiele ponad 50%. Do roku 2020 prognozuje się wzrost rocznego zużycia gazu ziemnego o 10%. Przy rozważanym wykorzystaniu gazu ziemnego w kotłowni Rokitek wzrost ten będzie na poziomie 19%. Jednak zarówno I, jak i II opcja wzrostu zapotrzebowania na gaz nie będzie pociągała za sobą konieczności rozbudowy systemu przesyłowego.

Dystrybucją gazu ziemnego na terenie Sandomierza zajmuje się Karpacka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o. w Tarnowie, Oddział Gazowniczy w Sandomierzu.

Główne kierunki rozwoju systemu zaopatrzenia w gaz ziemny Sandomierza:

- dążenie do przyłączania do sieci gazowej nowych odbiorców zlokalizowanych poza obszarami dostępności systemu ciepłowniczego;
- pozyskiwanie nowych odbiorców gazu ziemnego, wśród aktualnych użytkowników węgla;
- budowa sieci rozdzielczej dla odbiorców w rejonach kierunkowego rozwoju Sandomierza;
- **na obszarach objętych zmianą Nr 5 studium dopuszcza się modernizację bądź przebudowę istniejącej infrastruktury gazowej;**
- analiza możliwości przejmowania odbiorców ciepła (dystrybuowanego przez PEC) ze źródeł węglowych przez system gazowniczy
- analiza możliwości dostarczania do PEC gazu ziemnego pozwalającego na zmianę wytwarzania ciepła z źródeł węglowych na gazowe.

Dla istniejących i nowych gazociągów ustala się strefy bezpieczeństwa (2 metry po każdej stronie od osi rurociągu dla zbudowanych przed 11 grudnia 2001 r.) oraz ustala się ograniczenia wewnątrz stref bezpieczeństwa obowiązujących dla urządzeń gazowniczych zbudowanych przed 11 grudnia 2001 r, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Przemysłu



i Handlu (Dz. U. nr 139 poz. 686 z 1995 r.) oraz Polskiej Normy PN-91/M-34501 „Skrzyżowania gazociągów z przeszkodami terenowymi”.

W związku z tym minimalne odległości zewnętrznej krawędzi gazociągu wysokiego ciśnienia od obiektów terenowych określa się na:

- 16,5 m dla budynku użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – odległość od granicy terenu (dla gazociągu Sandomierz – Rozwadów o średnicy DN 500 mm, Saomierz – Rozwadów o średnicy DN 400 mm, Sandomierz – Ostrowiec o średnicy DN 350 mm);
- 15 m dla budynku użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego – odległość od granicy terenu (dla gazociągu Komorów – Sandomierz o średnicy DN 300 mm, Sandomierz – Rozwadów o średnicy DN 250 mm, Sandomierz – Grzybów o średnicy 250 mm);
- 15 m dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno i wielorodzinnej – odległość od rzutu budynku, dla budynków wolnostojących niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże) – odległość od rzutu budynku (dla gazociągów o średnicy DN 200 mm i powyżej);
- 15 m dla budynków użyteczności publicznej oraz dla budynków mieszkalnych i gospodarczych (dla gazociągów o średnicy DN 200 i poniżej).

Na terenach otwartych dopuszcza się nasadzenia pojedynczych drzew w odległości 5 m od gazociągu. Ponadto wszystkie obiekty budowlane znajdujące się w odległości 60 m od gazociągu wysokiego ciśnienia należy uzgodnić w odpowiedniej jednostce terenowej eksploatacji gazu.

Na obszarach objętych zmianą Nr 5 studium występują ograniczenia w zagospodarowaniu, wynikające z położenia części terenów w zasięgu strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia, obejmującej pasy terenu o szerokości po 15 m od osi gazociągu, po obu jego stronach. Zagospodarowanie tych terenów określają przepisy odrębne (w tym Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie). Zasięg strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia przedstawiono na rysunku studium.

Powyższe ustalenia powinny być wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6.3.6 Gospodarka odpadami



Na terenie miasta działają 4 firmy, które zajmują się wywozem odpadów na składowisko odpadów w Piasecznie, w gminie Łoniów. Składowisko to jednak jest już wypełnione.

Sandomierz przystąpił do Ekologicznego Związku Gmin Dorzecza Koprzywainki (EZGDK), którego głównym zadaniem jest opracowanie systemu zbierania, składowania i unieszkodliwiania odpadów. W tym celu stworzono Plan Gospodarki Odpadami dla EZGDK.

Zgodnie z tym planem oraz planem gospodarki odpadami dla województwa, w miejscowości Janczyce (gm. Baćkowice) – 50 km od Sandomierza, w kierunku Kielc stworzone zostanie 1 z 7 planowanych w regionie świętokrzyskim instalacji magazynowania i unieszkodliwiania odpadów niebezpiecznych oraz innych niż niebezpieczne, jako Regionalny Zakład Utylizacji Odpadów.

W roku 2000 wprowadzono w Sandomierzu selektywną zbiórkę odpadów z zakładów przemysłowych oraz zabudowy wielorodzinnej. Przy ul. Przemysłowej, na terenie PGKiM działa sortownia odpadów, która jako jedna z dwóch stanie się elementem Regionalnego Zakładu Utylizacji Odpadów w Janczycach.

Główne kierunki rozwoju gospodarki odpadami w Sandomierzu:

- zmiana lokalizacji sortowni odpadów (obecna lokalizacja to prawie centrum miasta, niedaleko od wzgórza Starego Miasta);
- dalszy proces wprowadzania selektywnej zbiórki odpadów wraz z edukacją ekologiczną, nie tylko dzieci i młodzieży ale przede wszystkim dorosłych;
- stopniowe ograniczanie wywozu odpadów na składowisko w Piasecznie, na rzecz Regionalnego Zakładu Utylizacji Odpadów w Janczycach.

7. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego.

7.1 Zadania rządowe stanowiące inwestycje celów publicznych

Plan Zagospodarowania Województwa Świętokrzyskiego nie zawiera zadań rządowych wpisanych do rejestru zadań rządowych. Dokument ten określa jednak proponowane zadania rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz istotne przedsięwzięcia rządowe o charakterze publicznym.

- realizacja przełożenia trasy w Sandomierzu (ul. Lwowska – bis), wraz z budową drugiej



nitki mostu na Wiśle w ciągu drogi krajowej nr 77 GP 2/2 i 1/2 (lata 2005 – 2010);

- przebudowa drogi krajowej nr 79 do pełnych parametrów drogi G 1/2 (lata 2005 – 2010);
- przebudowa linii kolejowej Skarżysko – Kamienna - Sandomierz (po roku 2013);
- przebudowa wałów przeciwpowodziowych wzdłuż Wisły;
- ~~– utworzenie Parku Krajobrazowego „Dolina Środkowej Wisły”;~~
- ~~– powiększenie obszaru sieci ekologicznej NATURA 2000 „Małopolski Przełom Wisły” i utworzenie osobnego obszaru NATURA 2000 pn. „Góry Pieprzowe”, którego projekt określa tzw. Shadow List/.~~

7.2 Zadania ponadlokalnych celów publicznych o znaczeniu wojewódzkim

Zadania o znaczeniu wojewódzkim zostały określone w kilku opracowaniach strategicznych i programujących stworzonych dla obszaru całego województwa świętokrzyskiego, takich jak: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego, Strategia Rozwoju Województwa Świętokrzyskiego do roku 2020, Strategia Rozwoju Turystyki w Województwie Świętokrzyskim 2006 - 2014, Regionalna Strategia Innowacji Województwa Świętokrzyskiego na lata 2005 – 2013 oraz Program Reelektryfikacji Województwa Świętokrzyskiego na lata 2007 – 2013, Regionalne Programy Operacyjne Województwa Świętokrzyskiego

W dokumentach tych znalazły się następujące zadania odnoszące się do miasta Sandomierza:

- korekta przebiegu drogi wojewódzkiej nr 723 w Sandomierzu, wraz z budową węzła z drogą krajową nr 79;
- przebudowa drogi wojewódzkiej nr 777 na odcinku Sandomierz – Zawichost;
- kreowanie Sandomierza na krajowy ośrodek turystyczny;
- wzmocnienie rangi Sandomierza jako wiodącego ośrodka życia kulturalnego regionu, poprzez organizację imprez kulturalnych, teatralnych i muzycznych;
- rewitalizacja Starego Miasta w Sandomierzu;
- rozbudowa sieci 110 kV poprzez budowę linii zasilających GPZ Sandomierz – Klimontów;
- rozbudowa GPZ Trześń – rozbudowa stacji 110/15 kV do dwóch transformatorów o mocy 2 x 16 MVA;
- przebudowa gazociągu Sandomierz – Ostrowiec Świętokrzyski oraz Sandomierz – Grzybów;
- zapewnienie korytarza dla istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia: Rozwadów –



Sandomierz, Chmielów – Sandomierz – woj. podkarpackie, Sandomierz – Piotrków Trybunalski z odgałęzieniem do Radomia i Szydłowca, Sandomierz – Staszów – Tarnów;

- przebudowa urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń powietrza w Pilkington Sandoglass oraz PEC Sandomierz;
- nominacja do utworzenia kolejnych pomników historii (układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta);
- kontynuacja i przeprowadzenie priorytetowych prac rewaloryzacyjnych najcenniejszych zabytkowych układów urbanistycznych;
- utrzymanie i rozwój dostępności do infrastruktury społecznej i ekonomicznej Sandomierza, jako jednego z 5 najważniejszych ośrodków miejskich województwa;
- utworzenie specjalistycznego kierunku na jednej z sandomierskich uczelni: edukacja przez sztukę, organizacja wydarzeń kulturalnych;
- wspieranie działalności z zakresu innowacyjności biznesu oraz w dziedzinie badawczo-rozwojowej poprzez lokalizację w Sandomierzu lokalnego zespołu innowacji;
- wytyczenie ścieżki edukacyjnej wykorzystującej uwarunkowania geograficzne Ziemi Sandomierskiej (Góry Pieprzowe, roślinność stepowa, doliny lessowe, uprawy winorośli i moreli);
- zagospodarowanie turystyczne terenów nad Wisłą;

7.3 Zadania ponadlokalnych celów publicznych o znaczeniu powiatowym

- modernizacja spalarni odpadów medycznych przy szpitalu powiatowym;
- budowa składowiska odpadów komunalnych w gm. Baćkowice;
- przebudowa drogi powiatowej w kierunku Koćmierzowa i miejscowości Szewce;
- opracowanie systemu powiatowej informacji turystycznej;
- zwiększanie udziału odnawialnych źródeł energii w bilansie paliwowo-energetycznym miasta i powiatu.
- termomodernizacja obiektów użyteczności publicznej.

7.4 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje o znaczeniu lokalnym

Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym określonych w Studium stanowi zadania własne gminy. Zadania te powinny być określone w wieloletnich programach inwestycyjnych miasta i finansowane ze środków budżetu miasta. Inwestycjami celu



publicznego o znaczeniu lokalnym są ponadto zadania i cele zapisane w strategicznych dokumentach miasta, jak Strategia Rozwoju Gospodarczego Sandomierza, Plan Rozwoju Lokalnego Sandomierza na lata 2007 – 2015, czy Lokalny Program Rewitalizacji.

Rodzaje inwestycji celu publicznego określa szczegółowo ustawa o gospodarce nieruchomościami.

Wśród najważniejszych inwestycji celu publicznego, które będą realizowane w Sandomierzu wymienić należy:

- rewitalizacja Starego Miasta w Sandomierzu;
- wzmocnienie zasobów dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego miasta Sandomierza – etap II;
- rewitalizacja i adaptacja zabytkowych kamienic na działalność kulturalno-oświatową, w tym Kamienicy Oleśnickich i „Dworku Patkowskiego”;
- modernizacja podziemnej trasy turystycznej;
- modernizacja miejskiej bazy sportowej, w tym remont stadionu miejskiego, modernizacja basenu letniego, budowa instalacji solarnej na basenie krytym i otwartym, budowa, przebudowa i remont osiedlowych obiektów sportowych;
- budowa centrum sportu i rekreacji w Sandomierzu przy ul. Portowej;
- kompleksowe przygotowanie terenów pod inwestycje w prawobrzeżnej części miasta;
- budowa kanalizacji w północnej i zachodniej części miasta;
- budowa infrastruktury teleinformatycznej e-świętokrzyskie, II i III etap;
- rewitalizacja i zagospodarowanie terenów zielonych miasta, w tym Parku Miejskiego oraz placu Jana Pawła II;
- wyznaczenie nowej lokalizacji i budowa dworca PKS (istnieje kilka wariantów lokalizacji);
- budowa, przebudowa i remont obiektów oświatowych w mieście, w tym: budowa boisk szkolnych (SP nr 1, 3, 4, Gimnazjum nr 1, 2), budowa nowych obiektów przedszkolnych (dla przedszkoli nr 5 i 6); budowa sal gimnastycznych (SP 1, 2), remont i termomodernizacja SP 2;
- budowa schroniska dla zwierząt;
- realizacja budownictwa mieszkaniowego, w tym TBS, budownictwo socjalne i komunalne;
- inwestycje drogowe, w tym budowa, przebudowa, przebudowa i remont miejskich ulic (Program Rozwoju Lokalnego obejmuje prawie 40 pozycji), oraz budowa parkingów



na obrzeżach miasta, w tym budowa niezbędnej infrastruktury technicznej przy tych drogach.

8. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Obszary bezpośredniego zagrożenia powodzią w Sandomierzu położone są pomiędzy linią brzegową a wałami przeciwpowodziowymi i naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego (załącznik graf. nr 2b).

Na obszarze tym obowiązują zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia wynikające z przepisów dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Obszary potencjalnego zagrożenia powodzią wyznacza się na podstawie „Studium ochrony przeciwpowodziowej”. Ze względu na brak tego opracowania wyznacza się obszary zagrożenia zalaniem w przypadku awarii obwałowania. Przy ich określeniu należy uwzględnić takie czynniki jak: zniszczenie lub uszkodzenie wałów przeciwpowodziowych oraz przelanie się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego. Dla obszarów zalewowych na wypadek awarii obwałowania (załącznik graficzny) nie stosuje się przepisów Prawa Wodnego.

Na podstawie „Wstępnej oceny ryzyka powodziowego” opracowanej w pierwszym cyklu planistycznym przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej dla obszaru województwa świętokrzyskiego, zgodnie z „Operatem przeciwpowodziowym dla Miejskiego Komitetu Przeciwpowodziowego w Sandomierzu” na obszarach objętych zmianą Nr 5 studium stwierdzono występowanie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi w wypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych, budowli piętrzących albo budowli ochronnych pasa technicznego lub przelania się wód przez koronę wału przeciwpowodziowego.

W 2015 roku zostały przekazane jednostkom samorządowym „Mapy zagrożenia powodziowego” wykonane przez KZGW, które przedstawiają wyniki modelowania zasięgu wód powodziowych z prawdopodobieństwem m. in. Q10% (woda dziesięcioletnia), Q1% (woda stuletnia) i Q0,2% (woda pięćsetletnia) oraz potencjalne straty materialne spowodowane powodzią. Zgodnie z tym opracowaniem na obszarach objętych zmianą Nr 5 studium znajdują



się obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q_{0,2\%}$) oraz obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego – tereny te nie są objęte obecnie ochroną prawną zgodnie z ustawą Prawo Wodne (t.j. Dz. U. 2020 poz. 310).

Dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także dla wałów oraz wszystkich obszarów, znajdujących się w bezpośrednim ich sąsiedztwie, obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Osuwanie się mas ziemnych dotyczyć może w przypadku Sandomierza kilku obszarów (załącznik graficzny). Ze względu na budowę geologiczną (obszar płyty lessowej) szczególnie narażone na tąpnięcia i osunięcia ziemi jest Stare Miasto, którego obszar stromo opada w stronę doliny Wisły.

Po wielu latach prac zabezpieczających, osuwanie się skarpy staromiejskiej zostało powstrzymane w znacznym stopniu. Należy jednak dążyć do dalszego umacniania skarpy okalającej Stare Miasto, przede wszystkim od strony zachodniej i południowo – wschodniej.

9. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

Na terenie Sandomierza terenami wymagającymi rehabilitacji będą obszary wyznaczone w Lokalnym Programie Rewitalizacji. W wyniku prac nad dokumentem zgłoszono propozycje rewitalizacji dla następujących części miasta:

- obszar A - Stare Miasto w obszarze: Wybrzeże im. Marsz. Piłsudskiego, ul. Żwirki i Wigury, ul. Zawichojska, ul. Żeromskiego, ul. Parkowa, ul. Mickiewicza, ul. Szkolna, Wąwóz i Park Piszczele, cmentarz św. Pawła, ul. Królowej Jadwigi;
- obszar B - teren wyznaczony ulicami: ul. Kościuszki, ul. Okrzei, ul. Energetyczna, ul. Wierzbowa, ul. Sucha, ul. Wojska Polskiego, ul. 11 Listopada, ul. Mickiewicza;
- obszar C – wyznaczony ulicami: ul. Kosęły (w tym MOSiR), ul. Słowackiego, pl. 3 Maja, ul. Żółkiewskiego-Lina, ul. Czachowskiego;
- obszar D – wyznaczony ulicami: ul. Zacisze, ul. Zawichojska, ul. Krukowska, ul. Jaśminowa, ul. Akacjowa, ul. Krucza;
- obszar E – wyznaczony ulicami: ul. Schinzla, ul. Dobkiewicza, ul. Milberta;
- obszar F – wyznaczony ulicami: ul. Lubelska, ul. Górna;



- obszar G – wyznaczony ulicami: ul. Zarzekowice, ul. Portowa, teren MOSiR.

Celami działań rewitalizacyjnych na w/w obszarach, w aspekcie przestrzennym, będą:

- poprawa funkcjonalności struktury ruchu kołowego, ruchu pieszego i estetyki przestrzeni publicznych;
- rozwój miejskiej komunikacji zbiorowej;
- ochrona obiektów cennych architektonicznie i obszarów przyrodniczo cennych;
- przebudowa lub/i remont publicznej infrastruktury związanej z rozwojem funkcji turystycznych, rekreacyjnych, kulturalnych i sportowych połączonych działalnością gospodarczą;
- poprawa warunków oraz bazy kulturalno-sportowej umożliwiającej rozwój aktywności mieszkańców miasta;
- rozbudowa lub/i remont lokalnych mediów.

Na obszarach objętych zmianą Nr 5 Studium znajdują się obszary proponowane do rewitalizacji, których lokalizację wskazano na rysunku Studium.

10. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

W granicach miasta Sandomierz terenem zamkniętym w rozumieniu przepisów geodezyjnych i kartograficznych są wyodrębnione geodezyjnie tereny linii kolejowej (bez bocznicy kolejowej do huty szkła). Nie posiadają one wyznaczonej prawnie obowiązującej strefy ograniczonego użytkowania.

W rozumieniu przepisów obronności i bezpieczeństwa kraju innym obszarem zamkniętym jest Jednostka Wojskowa przy ul. Mickiewicza.

11. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

W granicach miasta nie występują obiekty i obszary, dla których w złożu kopaliny wyznacza się filar ochronny. W związku z tym Studium nie określa takich obszarów w rozumieniu przepisów geologicznych i górniczych.



12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Na obszarze miasta Sandomierz nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych, w tym obowiązujące na nich ograniczenie prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (~~Dz. U. Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113 poz. 984 i Nr 153, poz. 1274~~) (t.j. Dz. U. 2015, poz. 2120).

13. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie Sandomierza, obszarami, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych jest:

- projektowany Sandomierski Park Kulturowy,

Ponadto nie wskazuje się obszarów wymagających scalenia i podziału.

Powyższe obszary znalazły się w granicach terenów, dla których proponowane jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Studium wskazuje obszary lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 400 m². Są to obszary oznaczone na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego symbolami: 19U, 24U, 37U, 42U i 43U.

Niezależnie od powyższych ustala się teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m² oznaczony na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego symbolem 1UC.



W niniejszej zmianie Nr 5 studium wyznacza się obszar, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: obszar usług turystyki, oznaczony symbolem UT5.

W celu kształtowania struktur funkcjonalno-przestrzennych na terenie miasta wyznacza się obszar przestrzeni publicznej (Stare Miasto – ciąg od Bramy Opatowskiej do Bulwaru im. Marsz. J. Piłsudskiego), który zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest obszarem o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców, poprawy jakości życia i sprzyjania nawiązywania kontaktów społecznych. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego proponuje się wyznaczać kolejne, lokalne obszary przestrzeni publicznej, zgodnie z uwarunkowaniami i potrzebami ich tworzenia.

14. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

14.1 Instrumenty planowania przestrzennego

Realizacja polityki przestrzennej miasta odbywać się będzie poprzez wykorzystanie i zastosowanie instrumentów przewidzianych przepisami prawa ogólnie obowiązującego oraz takich, które za właściwe przyjmie samorząd miasta. Do standardowych instrumentów zaliczyć należy opracowywanie i realizację miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w szczególnych wypadkach wydawania indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Obok nich powinny zostać przygotowane instrumenty, które obejmą zasady i działania w sferach:

- planistyczno – lokalizacyjnej;
- niezbędnych i spodziewanych lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych;
- gospodarki mieniem komunalnym;
- promocji miasta;
- inwestycji opierających się na współpracy z inwestorami prywatnymi;
- współpracy z administracją rządową oraz samorządową województw, powiatów oraz gmin sąsiednich.



Do najważniejszych pozaplanistycznych instrumentów służących realizacji polityki przestrzennej Sandomierza powinno się zaliczyć :

- Lokalny Program Rewitalizacji (wskazanie obszarów przeznaczonych do rewitalizacji, rehabilitacji, w tym zmiany funkcji lub przeznaczenia wraz z propozycją konkretnych działań i harmonogramem finansowym – jest w trakcie realizacji);
- Program rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnych (wskazuje obszary, kierunki działania, propozycje imprez i inwestycji oraz zasady promocji, które wzmocnią turystyczno-rekreacyjny charakter miasta - Sandomierz nie dysponuje takim programem);
- Program ochrony wartości przyrodniczo – krajobrazowych (dokument mający na celu inwentaryzację wartości przyrodniczych i krajobrazowych miasta, wraz z zasadami ich ochrony i możliwościami powiązania tych wartości z istniejącą tkanką miejską i obszarami rozwoju przestrzennego – Sandomierz nie dysponuje takim programem);
- Wieloletni Plan Inwestycyjny (zazwyczaj jako załącznik do budżetu miasta, pokazuje wydatki inwestycyjne budżetu na najbliższe lata z rozbiem na poszczególne okresy źródło finansowania – Sandomierz posiada taki plan);
- Strategia Rozwoju Gospodarczego miasta (określa cele strategiczne i operacyjne rozwoju miasta, stanowi dokument strategiczny dla miasta na kilka lub kilkanaście lat – Sandomierz posiada Strategię);
- Plan Rozwoju Lokalnego (przekłada poszczególne cele strategiczne miasta na określone zadania inwestycyjne z informacją o kosztach i źródłach finansowania w rozbiem na poszczególne lata – Sandomierz posiada Plan Rozwoju Lokalnego);
- Miejski program ochrony nad zabytkami (jego podstawę stanowi miejska ewidencja zabytków, określa zasady ochrony dziedzictwa kulturowego miasta – Sandomierz nie dysponuje takim dokumentem);
- Programy Gospodarki Komunalnej (określają kierunki rozwoju mienia miasta i jego obsługi oraz zasady realizacji zadań własnych gminy miejskiej określonych na podstawie ustawy o samorządzie gminnym – Sandomierz dysponuje kilkoma dokumentami z tego zakresu).

14.2 Plany miejscowe

W związku z wejściem w życie nowej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) większość planów



miejsowych jak również Miejsowy Plan Ogólny Zagospodarowania Przestrzennego m. Sandomierza z roku 1989 utraciły ważność z dniem 31 grudnia 2003 r.

Na terenie miasta obowiązują następujące plany miejscowe:

- Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla „KRUKÓW”, uchwalony uchwałą nr VI/38/99 Rady Miasta Sandomierza z dnia 28 stycznia 1999r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 20, poz. 410 z dnia 20-04-1999r. ze zmianami uchwalonymi uchwałą nr XXXI/205/2000 Rady Miasta Sandomierza z dnia 11-10-2000r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 70, poz. 632 z dn. 28-11-2000 oraz uchwałą nr XLIII/321/2001 Rady Miasta Sandomierza z dn. 06 września 2001r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 117, poz. 1384 z dn. 14-11-2001r.
- Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla „GOŁĘBICE III”, uchwalony uchwałą nr VII/39/99 Rady Miasta Sandomierza z dnia 28 stycznia 1999r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 20, poz. 411 z dnia 20-04-1999r.
- Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla „MICKIEWICZA”, uchwalony uchwałą Nr XIV/93/99 Rady Miasta Sandomierza z dnia 1 lipca 1999r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 44, poz. 898 z dnia 16-08-1999r.
- Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla „GOŁĘBICE I”, uchwalony uchwałą Nr XXV/165/2000 Rady Miasta Sandomierza z dnia 24 lutego 2000r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 21, poz. 160 z dnia 18-04-2000r.
- Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Trześniowską, Lwowską, Hołowniczą i rz. Trześniówką, uchwalony uchwałą nr XXXIX/274/2001 Rady Miasta Sandomierza z dnia 26 kwietnia 2001r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 72, poz. 772.
- Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla budownictwa jednorodzinnego „OŻAROWSKA”, uchwalony uchwałą nr XLV/330/2001 Rady Miasta Sandomierza z dnia 15 listopada 2001r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 9, poz. 101 z dnia 04-02-2002 r. ze zmianą – uchwała nr XXXIX/374/2006 z dnia 18-10-2006r. Rady Miasta Sandomierza, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 30, poz. 483 z dnia 15-02-2007r.
- Miejsowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla „OKRZEPI”, uchwalony



uchwałą nr LII/404/2002 Rady Miasta Sandomierza z dnia 19 września 2002r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 175, poz. 2185 z dnia 10-12-2002r. – ze zmianą – uchwałą nr XII/103/2007 Rady Miasta Sandomierza z dnia 29 sierpnia 2007r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 224, poz. 3234 z dn. 6.12.2007

- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla „MOKOSZYN”, uchwalony uchwałą nr XXII/302/2005 Rady Miasta Sandomierza z dnia 28 grudnia 2005r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 80, poz. 1070 z dnia 23-03-2006r.
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu w rejonie ulic: Lubelskiej i Zamiejskiej, uchwalony uchwałą nr XV/132/2007 Rady Miasta Sandomierza z dnia 28 listopada 2007r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 66, poz. 1010 z dnia 03 kwietnia 2008 roku.
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego w rejonie ulicy Zarzekowice, uchwalony uchwałą nr XVI/143/2007 Rady Miasta Sandomierza z dnia 19 grudnia 2007r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 69, poz. 1066 z dnia 07 kwietnia 2008r.
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla „STARÓWKA”, wraz z terenami przyległymi uchwalony uchwałą Nr XV/131/2007 Rady Miasta Sandomierza z dnia 28.11.2007r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 66, poz. 1009 z dnia 3.04.2008r.
- zmiana nr III do Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m. Sandomierza, uchwalona uchwałą nr XLV/303/96 Rady Miasta Sandomierza z dn. 30 grudnia 1996r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Tarnobrzieskiego nr 2 z 1997r.
- zmiana nr IV do Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m. Sandomierza, uchwalona uchwałą nr LVII/384/97 Rady Miasta Sandomierza z dnia 16 października 1997 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Tarnobrzieskiego nr 20 z dn. 14 listopada 2007r.
- zmiana nr VA do Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m. Sandomierza uchwalona uchwałą nr LXIX/503/98 Rady Miasta Sandomierza z dnia 9 czerwca 1998r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Tarnobrzieskiego nr 19 z dnia 20-sierpnia-1998r.
- zmiana nr VB do mpozp m. Sandomierza uchwalona uchwałą nr XXV/164/2000 Rady



Miasta Sandomierza z dnia 24 lutego 2000r. oraz uchwałą nr XIX/195/2000 Rady Miasta Sandomierza z dnia 24 maja 2000r. ogłoszonymi w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 34 z dn. 10 lipca 2000r.

- zmiana nr VII do Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m. Sandomierza uchwalona uchwałą nr XXXI/205a/2000 Rady Miasta Sandomierza z dnia 11 października 2000r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 70, poz. 633 z dn. 28-11-2000r
- zmiana nr VIII do Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego m. Sandomierza uchwalona uchwałą nr XLV/331/2001 Rady Miasta Sandomierza z dnia 15 listopada 2001r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego nr 161, poz. 2286 z dn. 29-12-2001r.
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego terenu osiedla „Salve Regina” wraz z terenami przyległymi - uchwalony uchwałą Rady Miasta Sandomierza z dnia 27 marca 2013 Nr XXVII/288/2013 — ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 3 lipca 2013 poz. 2646,
- Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla „Nadbrzezie” - uchwalony uchwałą rady Miasta Sandomierza z dnia 22 maja 2013 Nr XXVIII/ 301/2013 – ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 3 lipca 2013 poz. 2648.

W trakcie opracowania znajdują się plany:

- Miejscowy plan dla terenów w rejonie ulic: Polnej, Partyzantów i Salve Regina – uchwała Nr XXXII/303/2005 Rady Miasta Sandomierza z dnia 28.12.2005r. o przystąpieniu do sporządzania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego terenów w rejonie ulic: Polnej, Partyzantów i Salve Regina w Sandomierzu.
- Miejscowy plan dla osiedla „KAMIEŃ PLEBAŃSKI” – uchwała Nr XXXII/305/2005 Rady Miasta Sandomierza z dnia 28.12.2005r. o przystąpieniu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla KAMIEŃ PLEBAŃSKI w Sandomierzu i terenów przyległych.
- Miejscowy plan osiedla „SZPITAL” – uchwała Nr XXXII/304/2005 Rady Miasta Sandomierza z dnia 28.12.2005r. o przystąpieniu do sporządzania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla mieszkaniowego „SZPITAL” w Sandomierzu.
- zmiana nr III Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „GOŁĘBICE



III”,

- zmiana nr III Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego „KRUKÓW”,
zmiana mpzp „OŻAROWSKA”,
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Chwalki I”,
- **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług komercyjnych w Sandomierzu przy ulicy Armii Krajowej.**

Jak wynika z powyższego zestawienia duża część miasta posiada plany miejscowe. Niektóre z nich, ze względu na korektę polityki przestrzennej miasta przedstawioną w studium proponowane są do zmiany.

Obszary proponowane do objęcia planami miejscowymi

Studium proponuje objąć planami miejscowymi nowe, planowane do zainwestowania obszary, w tym:

- MPZP „Chwalki”;
- MPZP „Lipowa – pln. granica miasta”;
- MPZP „Miodowa – Pogodna”;
- MPZP „Nadbrzeże - Ostrówek”;
- MPZP „Trześń”;
- MPZP „Koćmierzów”;
- MPZP „Zarzekowice”;
- MPZP „Os. Huty” – jako plan porządkujący
- MPZP „Bulwar im. Piłsudskiego” – jako plan porządkujący i ochronny;
- MPZP „Mickiewicza i os. Rokitek” – jako plan porządkujący;

Po wykonaniu wyżej wymienionych opracowań wszystkie miasto zostanie w ponad 70% pokryte planami miejscowymi co znacznie ułatwi politykę przestrzenną miasta i wprowadzi zasady ładu przestrzennego na obszarach dotąd niezainwestowanych, a przeznaczonych na ten cel w Studium.

Wśród tych obszarów znajdują się również te, które będą wymagały zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne i nieleśne. Dotyczyć to będzie przede wszystkim terenów położonych w północnej części miasta. Opracowywane dla tych fragmentów plany miejscowe powinny założyć konieczność przekształcenia gruntów na cele nierolnicze. Do czasu sporządzenia dokumentów proponuje się pozostawienie dotychczasowego zainwestowania obszarów.

Przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy zwrócić szczególną uwagę na przebieg granic administracyjnych gminy, ze



szczególnym uwzględnieniem ewentualnego pokrywania się obszarów z gminami sąsiednimi.

15. Obszary problemowe

W wyniku analizy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego mającej za zadanie wykształcenie kierunków polityki przestrzennej miasta wytypowano kilka obszarów problemowych w aspekcie przestrzennym:

- konflikt z ochroną wysokiej jakości gleb;
- zagrożenie dziedzictwa kulturowego spowodowane położeniem Sandomierza na obszarze płyty lessowej;

Konflikt z ochroną wysokiej jakości gleb

Jednym z obszarów problemowych na terenie Sandomierza, wskazanym również w Planie Zagospodarowania Województwa Świętokrzyskiego jest konflikt, jaki występuje pomiędzy ochroną wysokiej jakości gleb, szczególnie na północy miasta, a rozwojem przestrzennym miasta. Okolice Sandomierza, w tym i północne krańce miasta należą do obszarów o najkorzystniejszych predyspozycjach do rozwoju sadownictwa i warzywnictwa w Polsce, ze względu na wyjątkowe warunki agroklimatyczne oraz glebowe (I i II klasa bonitacyjna).

Takie uwarunkowania z jednej strony narzucają konieczność ochrony tych obszarów przed zmianą funkcji z rolniczej i leśnej. Tym bardziej, że o ochronie tego typu gleb mówi ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Z drugiej jednak strony, w północnych obszarach Sandomierza coraz wyraźniej widać procesy urbanizacyjne, głównie wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. Ponadto w mieście powoli zaczyna brakować nowych obszarów pod inwestycje, głównie związane z zabudową mieszkaniową i rezydencjonalną.

Studium przyjęło rozwiązanie, które ma chronić grunty o najlepszych właściwościach dla sadownictwa oraz otworzyć część tego obszaru pod budownictwo mieszkaniowe, zgodnie z uwarunkowaniami ekofizjograficznymi. Nowa zabudowa będzie wznoszona wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych.

Zagrożenie dziedzictwa kulturowego spowodowane położeniem Sandomierza na obszarze płyty lessowej

Innym obszarem problemowym miasta jest dość niekorzystne położenie, szczególnie historycznej części Sandomierza na obszarze płyty lessowej. Ze względu na hydrogeologiczne warunki wzgórza Starego Miasta może stać się przyczyną poważnych katastrof geologicznych.



Tiksotropowe właściwości lessu, z którego zbudowana jest skarpa, polegające na jego uplastycznianiu się pod wpływem wilgoci, powodują jego „płynięcie” i ruchy podłoża określane mianem „przygotowawczych do osuwiska”. Powstające w ten sposób jamy i zapadliska zagrażają nie tylko poszczególnym budynkom, ale całej Starówce.

Od lat prowadzone są próby zabezpieczania i wzmacniania gruntu na obszarze Starego Miasta. Dodatkowym utrudnieniem w tych pracach jest rozbudowany system podziemnych korytarzy, poprowadzonych na kilku poziomach pod powierzchnią obszaru historycznego miasta. Po ostatniej wielkiej katastrofie budowlanej oraz osunięciu się skarpy nad Wisłą (zagrożało Collegium Gostomianum) w 1967 r., podjęto prace nad zabezpieczaniem podziemnych chodników. Prace trwały 10 lat i polegały na zakładaniu w podziemnych wyrobiskach posadzek, obmurowaniu chodników, podbijaniu fundamentów zagrożonych budynków. Część z nich została udostępniona turystom.

Mimo tych prac nadal istnieje ryzyko wystąpienia katastrof budowlanych na obszarze Starego Miasta oraz osunąć skarpy nadwiślańskiej, co wykazały niedawno prowadzone badania geologiczne z zastosowaniem technologii GPS.

Ciągle trwa proces osiadania skarpy (kilka milimetrów rocznie), co powoduje w wielu kamienicach i domach spękania i rysy.

W związku z tym niezbędne jest prowadzenie dalszych prac konserwacyjnych i ochronnych. Przykładem takich prac jest opracowywany projekt rewitalizacji Starego Miasta w Sandomierzu, który zakłada między innymi wymianę sieci wodno-kanalizacyjnej, wzmocnienia posadowień budynków, oraz przeprowadzenie gruntownych remontów i modernizacji poszczególnych kamienic.

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego, przyjętym Uchwałą nr XLVII/833/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22 września 2014 r., Sandomierz, w tym obszar objęty zmianą Nr 5 studium został zakwalifikowany do głównych obszarów problemowych: o relatywnie słabo wykorzystanym potencjale rolnictwa w odniesieniu do bardzo dobrych warunków glebowych; depopulacji wg powiatów i do obszaru doliny Wisły.

W odniesieniu do problemów w zakresie środowiska przyrodniczego obszar objęty zmianą Nr 5 studium zalicza się do: obszarów zagrożenia dziedzictwa kulturowego spowodowanego położeniem na obszarze wysoczyzny lessowej, obszarów, w których występuje ryzyko powodzi wg. Wojewódzkiego Planu Zarządzania Kryzysowego, do strefy zwiększonej koncentracji osuwisk oraz obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych, do obszarów zagrożonych erozją gleb oraz lokalnie do obszarów deficytowych w wodę.



16. CZĘŚĆ C – Uzasadnienie przyjętych rozwiązań. Synteza ustaleń studium

Zmiana nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sandomierza wynikała z konieczności uściślenia polityki przestrzennej miasta, dostosowania jej do nowych warunków gospodarczych i społecznych miasta w szczególności do wskazania obszaru dopuszczającego możliwość zainwestowania terenu na cele usługowo-handlowe, w szczególności pod tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m². Zmianą objęto również teren pod rozbudowę istniejącego cmentarza parafialnego oraz teren na cele usługowo-handlowe, komercyjne.

W związku z tym uznano konieczność wprowadzenia zmian i aktualizacji wcześniejszych zamierzeń inwestycyjnych. Dotyczyły one przede wszystkim zmian w przeznaczeniu terenów na różne funkcje, głównie usługowe i komercyjne. Ponadto zmiana nr 4 studium uwzględnia zapisy opracowań o charakterze strategicznym i programującym szczebla wojewódzkiego i krajowego, w tym przede wszystkim Planu Zagospodarowania Województwa Świętokrzyskiego.

Opracowanie zmiany nr 4 studium opierało się w części na założeniach przyjętego wcześniej studium. Głównym elementem opracowania są:
- kierunki zagospodarowania przestrzennego, stanowiące część B opracowania wraz z ustaleniami dotyczącymi poszczególnych obszarów miasta.

Synteza ustaleń studium:

1. w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

W studium określono cele i zadania polityki przestrzennej miasta wynikające z dokumentów strategicznych, programujących i określających rozwój miasta nie tylko w aspekcie lokalnym, ale i aspekcie powiązań z obszarem powiatu, województwa oraz kraju. Wśród nich znalazły się:

- Strategia Rozwoju Województwa Świętokrzyskiego



- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego
- Strategia Rozwoju Sandomierza
- Plan Rozwoju Lokalnego Sandomierza
- Wieloletni Program Inwestycyjny

Strategia Rozwoju Województwa Świętokrzyskiego (uchwalona 26 października 2006 r.) określa Sandomierz jako jeden z najważniejszych w województwie ośrodków naukowo-badawczych. Instytut Hodowli i Aklimatyzacji Roślin w Sandomierzu zaliczany jest do jednej z 10 najważniejszych w województwie instytucji badawczo-rozwojowych.

Plan Zagospodarowania Województwa Świętokrzyskiego określa Sandomierz (wraz z Ostrowcem Świętokrzyskim) jako regionalny ośrodek równoważenia rozwoju, zaraz po Kielcach - krajowym ośrodku równoważenia rozwoju. Ponadto Sandomierz ma pełnić funkcję ośrodka – bramy, co oznacza jak największe wykorzystanie walorów położenia miasta w celu szerszego otwarcia regionu na współpracę zewnętrzną. Plan mówi również o wzmocnieniu rangi Kielc i Sandomierza w zakresie kultury, jako wiodących ośrodków życia kulturalnego regionu, poprzez organizację imprez kulturalnych, teatralnych i muzycznych. Efektem tego ma być promocja układu urbanistyczno – krajobrazowego Sandomierza na Listę Światowego Dziedzictwa UNESCO.

Za podstawową zasadę przyjęto równoważenie rozwoju dziedzin: mieszkaniowej, społecznej, gospodarczej, przyrodniczej i kulturowej.

Zakłada się, że rozwój funkcji mieszkaniowej odbywać się będzie poprzez:

- intensyfikację zabudowy w centrum miasta;
- zagospodarowanie terenów dotąd niezabudowanych, lub użytkowanych rolniczo przede wszystkim w kierunku zabudowy jednorodzinnej, a w północnej i północno-wschodniej części w kierunku zabudowy jednorodzinnej „rezydencjonalnej”;
- rewitalizację istniejących terenów zabudowy wielorodzinnej.

W dziedzinie społecznej przewiduje się rozwój poprzez:

- utrzymanie obecnego poziomu wyposażenia w infrastrukturę społeczną, w tym, w zakresie usług szkolnictwa podstawowego, gimnazjalnego i ponadgimnazjalnego;
- rozwój usług szkolnictwa wyższego;
- rozwój usług sportu i rekreacji;
- rozwój usług turystycznych, w tym hotelarskich;



- rozwój usług ochrony zdrowia i opieki społecznej;
- rozwój usług kultury.

Rozwój usług społecznych, kulturowych i oświatowych związany jest również z pełnieniem przez Sandomierz funkcji powiatowych. Zakres i dostępność tych usług powinna mieć więc znaczenie ponadlokalne.

Rozwój gospodarki miasta możliwy będzie poprzez:

- rozwój przestrzenny obszarów przemysłowo – produkcyjnych i składowych, w tym związanych z przetwórstwem warzyw i owoców, w oparciu o plany miejscowe, oraz zapotrzebowanie inwestycyjne;
- rozwój obszarów usługowo-handlowych, o znaczeniu ponadlokalnym;
- uzupełnieniu terenów zabudowanych w funkcjami usługowymi lub mieszkaniowo-usługowymi w strefach wysokiej dostępności komunikacyjnej.

Zakłada się, że rozwój systemu ochrony przyrody i zieleni miejskiej będzie odbywał się poprzez:

- rozwój nowych form ochrony przyrody na terenie miasta, w tym pomniki przyrody i użytki ekologiczne oraz poszerzenie rezerwatu przyrody, a także poprzez włączenie niektórych obszarów w ponadlokalną sieć form ochrony przyrody;
- zagospodarowanie terenów zieleni miejskiej, w tym dolin i wąwozów, na cele rekreacji i wypoczynku;
- lokalizację i wyznaczenie na obszarach rozwoju innych funkcji terenów zieleni urządzonej, dla poprawy komfortu i jakości zamieszkania;
- zachowanie i rozwój zieleni wysokiej i izolacyjnej na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz związanej z dziedziną gospodarczą.

W zakresie sfery kulturowej rozwój Sandomierza jest warunkowany:

- wzmożeniem prac związanych z rewitalizacją historycznej tkanki miejskiej;
- rozwojem funkcji uzupełniających dla funkcji kulturowej, celem zwiększenia atrakcyjności miasta;
- ochronie ładu przestrzennego i ochronie przed przypadkową zabudową historycznej części miasta.



2. w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Studium określa kierunki zagospodarowania terenu wyznaczając następujące obszary funkcjonalne:

- a. obszary dominacji terenów zabudowy mieszkaniowej
- b. obszary dominacji usług
- c. obszary dominacji zabudowy produkcyjnej, magazynowej i technicznej
- d. obszary rekreacyjno – wypoczynkowe i zielone
- e. tereny obronności i bezpieczeństwa państwa oraz tereny zamknięte
- f. obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej
- g. tereny proponowane do objęcia ograniczeniem i zakazem zabudowy

Wśród tych głównych grup wyznaczono mniejsze podgrupy, o takich samych charakterystykach i funkcjach zagospodarowania terenu.

Każda z podgrup ma określone w rysunku studium granice oraz oznaczenie, a także określone wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenu.

Dominującymi funkcjami w zagospodarowaniu Sandomierza, na podstawie studium, będą tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (MNU), tereny usług. Studium wprowadza ponadto tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (MNr) w północnej części miasta, na których wyznacza się działki dla zabudowy wolnostojącej ekstensywnej.

3. w zakresie obszarów i zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

Studium określa:

obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody na podstawie przepisów o ochronie przyrody:

- rezerwat przyrody „Góry Pieprzowe”;
- pomniki przyrody;

obszary objęte prawną ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

- grunty leśne;
- obszary narażone na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi (z tytułu ustawy Prawo Wodne);



- obszary występowania chronionych wód podziemnych (z tytułu ustawy Prawo Wodne).

Studium wskazuje ponadto obszary proponowane do objęcia prawną ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody:

- powiększenie istniejącego rezerwatu przyrody „Góry Pieprzowe” o tereny położone w Kamieniu Plebańskim w granicach administracyjnych miasta Sandomierz;
- ~~– cały obszar rezerwatu przyrody „Góry Pieprzowe” zostanie włączony do sieci NATURA 2000 pn. „Góry Pieprzowe”;~~
- wąwóz Salve Regina wraz z otoczeniem objąć prawną ochroną przyrody jako pomnik przyrody;
- powołanie formy ochrony przyrody - Park Krajobrazowy „Dolina Środkowej Wisły”, z włączeniem w jego granice Gór Pieprzowych;
- ustanowienie (odnowienie) ochrony dla obszaru byłego użytku ekologicznego „Kamień Plebański”, ponownie jako użytek ekologiczny; proponowany do objęcia ochroną prawną jako forma pozostałości ekosystemu mająca znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej;
- *Sandomierski Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy, jako fragment krajobrazu naturalnego i kulturowego zasługujący na ochronę ze względu na walory widokowe i estetyczne.*

4. w zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Studium proponuje powiązanie funkcji mieszkaniowej oraz rolniczego zainwestowania na obszarach rolnych z możliwością realizacji urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Szczegółowe ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów przeznaczonych w studium na cele rolniczej działalności gospodarczej zostaną określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

5. w zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej

Studium wskazało obiekty i obszary wpisane do rejestru obiektów zabytków województwa świętokrzyskiego oraz określiło zasady ich ochrony, jak również obiekty wpisane do



gminnej ewidencji zabytków. Wyznaczono strefy występowania obszarów i stanowisk archeologicznych wraz z zasadami ich ochrony.

Studium określiło także strefy ochrony: „A” – konserwatorskiej, „E” – ekspozycji, „K” – krajobrazu, „W” – archeologicznej.

Wskazano obszary proponowane do objęcia prawną ochroną, wśród których najistotniejszym jest Sandomierski Park Kulturowy.

6. w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

Studium zaktualizowało kierunki rozwoju sieci komunikacyjnej miasta oraz transportowych powiązań wewnętrznych i zewnętrznych miasta. Głównymi elementami układu komunikacyjnego miasta będzie projektowana droga ekspresowa S-74, będąca jednocześnie obwodnicą Sandomierza oraz budowa drugiej nitki mostu na Wiśle w Sandomierzu oraz realizacja ul. Lwowskiej – bis. Te inwestycje będą stanowiły oś transportowa miasta i wpłyną na poprawę warunków przejazdu przez miasto, głównie w ruchu tranzytowym.

Wskazano na konieczność reaktywacji linii kolejowej, jako ważnego środka transportu, szczególnie w ruchu lokalnym i turystyce.

W zakresie infrastruktury technicznej wskazano obszary wymagające wyposażenia terenów w urządzenia infrastruktury technicznej, głównie w zakresie kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej.

Zaktualizowano ponadto system zaopatrzenia miasta w wodę, energię elektryczną, gaz sieciowy

7. w zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego

Studium wskazało proponowane zadania rządowe służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych oraz istotne przedsięwzięcia o charakterze publicznym:

- realizacja przełożenia trasy w Sandomierzu (ul. Lwowska – bis), wraz z budową drugiej nitki mostu na Wiśle w ciągu drogi krajowej nr 77 GP 2/2 i 1/2 (lata 2005 – 2010);
- modernizacja drogi krajowej nr 79 do pełnych parametrów drogi G 1/2 (lata 2005 – 2010);
- modernizacja linii kolejowej Skarżysko – Kamienna - Sandomierz (po roku 2013);



- modernizacja wałów przeciwpowodziowych wzdłuż Wisły;
- utworzenie Parku Krajobrazowego „Dolina Środkowej Wisły”;
- ~~– powiększenie obszaru sieci ekologicznej NATURA 2000 „Małopolski Przełom Wisły” i utworzenie osobnego obszaru NATURA 2000 pn. „Góry Pieprzowe”, którego projekt określa tzw. Shadow List/.~~
- **powiększenie obszaru cmentarza parafialnego dla którego niezbędne będzie ustanowienie strefy ochronnej.**

Studium wskazuje grupę zadań ponadlokalnych celów publicznych o znaczeniu wojewódzkim, powiatowym oraz lokalnym, które są zgodne z wieloletnimi planami inwestycyjnymi, strategiami rozwoju oraz planami rozwoju lokalnego.

8. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

Studium określa obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;
- obszar potencjalnego zagrożenia powodzią.

Określono ponadto obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, szczególnie w rejonie Starego Miasta oraz północnej części miasta

9. w zakresie obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji

W studium wyznaczono i opisano obszary proponowane do objęcia procesem rewitalizacji. Do obszarów tych zaliczono:

- obszar A - Stare Miasto w obszarze: Wybrzeże im. Marsz. Piłsudskiego, ul. Żwirki i Wigury, ul. Zawichojska, ul. Żeromskiego, ul. Parkowa, ul. Mickiewicza, ul. Szkolna, Wąwóz i Park Piszczele, cmentarz św. Pawła, ul. Królowej Jadwigi;
- obszar B - teren wyznaczony ulicami: ul. Kościuszki, ul. Okrzei, ul. Energetyczna, ul. Wierzbowa, ul. Sucha, ul. Wojska Polskiego, ul. 11 Listopada, ul. Mickiewicza;
- obszar C – wyznaczony ulicami: ul. Kosęły (w tym MOSiR), ul. Słowackiego, pl. 3 Maja, ul. Żółkiewskiego-Lina, ul. Czachowskiego;
- obszar D – wyznaczony ulicami: ul. Zacisze, ul. Zawichojska, ul. Krukowska, ul. Jaśminowa, ul. Akacyjowa, ul. Krucza;
- obszar E – wyznaczony ulicami: ul. Schinzla, ul. Dobkiewicza, ul. Milberta;



- obszar F – wyznaczony ulicami: ul. Lubelska, ul. Górna;
- obszar G – wyznaczony ulicami: ul. Zarzekowice, ul. Portowa, teren MOSiR.

10. w zakresie granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W Sandomierzu terenami zamkniętymi są tereny torów kolejowych oraz jednostki wojskowej przy ul. Mickiewicza

11. w zakresie obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na terenie objętym opracowaniem nie występują takie obszary

12. w zakresie obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na terenie miasta nie występują takie obszary

13. w zakresie obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych

Wyróżniono obszary oraz podstawę prawną, która określa konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. W Sandomierzu, do obszarów wymagających opracowania planów miejscowych należą obszary projektowanego Sandomierskiego Parku Kulturowego oraz **obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m² (UC).**

14. w zakresie obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe

W opracowaniu wskazano obszary, dla których gmina posiada już miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Zostały z nich także wyróżnione te, które w związku ze zmianą ustaleń studium powinny również zostać zaktualizowane bądź zmienione. Określono ponadto obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe. W założeniu prawie cały obszar miasta w granicach administracyjnych będzie objęty planami miejscowymi, z których część jest w trakcie realizacji. Wskazano ponadto obszary wymagające zmiany przeznaczenia terenów na cele nierolne i nieleśne.



15. w zakresie obszarów problemowych

W opracowaniu określono dwa rodzaje problemów, które mogą wpływać na sposób, charakter oraz intensywność zagospodarowania terenu. Są to:

- konflikt z ochroną wysokiej jakości gleb;
- zagrożenie dziedzictwa kulturowego spowodowane położeniem miasta na obszarze płyty lessowej.



17. CZĘŚĆ C.1. – Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w projekcie zmiany Nr 4 Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Synteza ustaleń studium dla zmiany nr 4 Studium.

Zmiana nr 4 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sandomierza wynikała z konieczności uściślenia polityki przestrzennej miasta, dostosowania jej do nowych warunków gospodarczych i społecznych miasta w szczególności do wskazania obszaru dopuszczającego możliwość zainwestowania terenu na cele usługowo-handlowe, w szczególności pod tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m². Zmianą objęto również teren pod rozbudowę istniejącego cmentarza parafialnego oraz teren na cele usługowo-handlowe, komercyjne.

W związku z tym uznano konieczność wprowadzenia zmian i aktualizacji wcześniejszych zamierzeń inwestycyjnych. Dotyczyły one przede wszystkim zmian w przeznaczeniu terenów na różne funkcje, głównie usługowe i komercyjne. Ponadto zmiana nr 4 studium uwzględnia zapisy opracowań o charakterze strategicznym i programującym szczebla wojewódzkiego i krajowego, w tym przede wszystkim Planu Zagospodarowania Województwa Świętokrzyskiego.

Opracowanie zmiany nr 4 studium opierało się w części na założeniach przyjętego wcześniej studium. Głównym elementem opracowania są:
- kierunki zagospodarowania przestrzennego, stanowiące część B opracowania wraz z ustaleniami dotyczącymi poszczególnych obszarów miasta.

Synteza ustaleń studium:

1. w zakresie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów - **pozostaje bez zmian.**
2. w zakresie kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów - **pozostaje bez zmian.**
3. w zakresie obszarów i zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk - **pozostaje bez zmian.**
4. w zakresie kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni



produkcyjnej - **pozostaje bez zmian.**

5. w zakresie obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków dóbr kultury współczesnej - **pozostaje bez zmian.**
6. w zakresie kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - **pozostaje bez zmian.**
7. w zakresie obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego
– **powiększenie obszaru cmentarza parafialnego dla którego niezbędne będzie ustanowienie strefy ochronnej.**
8. w zakresie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych - **pozostaje bez zmian.**
9. w zakresie obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji - **pozostaje bez zmian.**
10. w zakresie granic terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
11. w zakresie obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny - **pozostaje bez zmian.**
12. w zakresie obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych
13. w zakresie obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planów miejscowych
Wyróżniono obszary oraz podstawę prawną, która określa konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. W Sandomierzu, do obszarów wymagających opracowania planów miejscowych należą obszary projektowanego Sandomierskiego Parku Kulturowego oraz **obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² (UC).**
14. w zakresie obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe - **pozostaje bez zmian.**
15. w zakresie obszarów problemowych - **pozostaje bez zmian**



18. CZĘŚĆ C.2. – Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w projekcie zmiany Nr 5 Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Synteza ustaleń studium dla zmiany Nr 5 Studium.

Podstawą do sporządzenia niniejszej zmiany Nr 5 studium była uchwała Nr VI/59/2019 Rady Miasta Sandomierza z dnia 27 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 5 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Sandomierza.

Projekt zmiany Nr 5 studium został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293) oraz z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. 2004 Nr 118, poz. 1233).

Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Sandomierza wykazała konieczność dokonania aktualizacji uwarunkowań i wskazania nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego, w dostosowaniu do aktualnych potrzeb rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, a także dostosowania dokumentów planistycznych do obowiązujących granic administracyjnych miasta.

Rozwiązania zaproponowane w niniejszym dokumencie służą przede wszystkim dostosowaniu polityki przestrzennej gminy do wymogów cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz istniejących uwarunkowań rozwoju. Kierunki zmian w polityce przestrzennej gminy uwzględniają zarówno oczekiwania władz samorządowych jak i mieszkańców oraz pozwalają na zachowanie zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowanie ładu przestrzennego w oparciu o przeprowadzoną analizę potrzeb i możliwości rozwoju miasta.

Przyjęte w zmianie Nr 5 studium kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta zostały oparte na analizie istniejącego zagospodarowania, obowiązujących



miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na prognozie potrzeb i celów rozwojowych gminy.

W strukturze docelowych jednostek terenowych wyróżniono następujące ich typy funkcjonalne (przeważające przeznaczenie):

- obszary zabudowy jednorodzinnej,
- obszary zabudowy jednorodzinnej z usługami,
- obszary zabudowy rezydencjonalnej,
- obszary zabudowy wielorodzinnej,
- obszary zabudowy usługowej,
- obszary usług turystyki,
- obszary wód powierzchniowych,
- obszary ogródków działkowych,
- obszary zieleni naturalnej, nieurządzonej,
- obszary zieleni urządzonej.

Przyjęte w zmianie Nr 5 studium rozwiązania mają na celu umożliwienie rozwoju miasta i poprawę jakości życia mieszkańców z jednoczesnym zachowaniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszanowania dziedzictwa kulturowego.

Zostało to zapewnione m.in. poprzez:

- wskazanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę, głównie mieszkaniową, usługową i produkcyjną na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej,
- wskazanie obszarów pod lokalizację urządzeń sportowych i turystyczno-rekreacyjnych,
- ochronę walorów przyrodniczych,
- ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z zagrożeń środowiskowych;
- uwzględnienie ponadlokalnych zadań publicznych.



W celu kształtowania ładu przestrzennego, m.in. w rozwiązaniach dotyczących rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej, przyjęto zasadę nierozpraszania zabudowy poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze. Rozwój przestrzenny osadnictwa powinien polegać na uzupełnianiu istniejącej struktury osadniczej oraz jej rozbudowę poprzez dołączanie nowych obszarów przylegających do niej. W pierwszej kolejności pod zabudowę przeznaczone zostały obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostek osadniczych, a dopiero w dalszej - obszary w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy (obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy). Wyboru nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę dokonano w oparciu o zasadę minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Zgodnie z art. 9 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020, poz. 293), studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jest jednak podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Niniejsza zmiana Nr 5 studium stanowi więc dokument kierunkowy określający wytyczne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów inwestycyjnych i operacyjnych oraz innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią. Dzięki temu pozwala na prowadzenie gospodarki przestrzennej w sposób przemyślany, świadomy i przede wszystkim jednolity oraz rozważne planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Granice poszczególnych obszarów odpowiadają dokładnością skali mapy. Ich uściślenie oraz dostosowanie do granic ewidencyjnych nieruchomości i warunków terenowych nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.