

**USTALENIA**

**Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
osiedla „Starówka” w Sandomierzu wraz z terenami przyległymi, uchwalonego uchwałą Nr  
XV/131/2007 z dnia 28 listopada 2007r.  
- wyciąg z ustaleń tekstowych dla symbolu 119 ZP.**

**Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu**

**§ 9**

Plan ustala, że dla całego obszaru opracowania i na całym obszarze opracowania:

- 1) dopuszcza się realizację funkcji zgodnych z przeznaczeniem i warunkami zagospodarowania terenów określonymi w rozdziale 3 oraz wprowadza się realizację układu drogowo-ulicznego według ustaleń rozdziału 4 i elementów infrastruktury według ustaleń rozdziału 5 uchwały,
- 2) jako obowiązujący plan przyjmuje: docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków do oczyszczalni,
- 3) dopuszcza się zmianę (korektę) linii rozgraniczających ulic jeśli wynika to z uwarunkowań geotechnicznych stwierdzonych w badaniach szczegółowych,
- 4) na obszarach mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych dopuszcza się realizację zabudowy plombowej pomiędzy obiektami istniejącymi i nie przewidzianymi do likwidacji, pod warunkiem, że kształt, układ bądź parametry projektowanej inwestycji nie naruszają zasad kompozycji przestrzennej na danym obszarze i nie wywołują kolizji z obiektami lub urządzeniami otoczenia,
- 5) realizację budowlaną należy poprzedzić:
  - a. badaniami gruntowo-wodnymi w celu ustalenia warunków fundamentowania oraz możliwości i głębokości podpiwniczenia obiektów,
  - b. szczegółowymi badaniami geotechnicznymi, w szczególności w stosunku do obiektów zlokalizowanych w strefach przyskarpowych,
- 6) ustala się, że główny ciek wodny przepływający przez obszar objęty planem tj. Rów w Wąwozie Piszczele, pozostanie ciekami otwartymi,
- 7) wyklucza się z zabudowy kubaturowej działki nie mogące spełniać warunków zabudowy określonych w przepisach Prawo budowlane,
- 8) ustala się zakaz zmian warunków wodnych oraz konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu,
- 9) plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,
- 10) plan przyjmuje 15 m strefę ochronną wokół drzew - pomników przyrody, w której realizację inwestycji celu publicznego wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Przyrody,
- 11) ustala się nakaz podłączenia wszystkich realizowanych obiektów do miejskich sieci uzbrojenia,
- 12) zakazuje się lokowania szamb,
- 13) na terenach występowania podziemnej sieci drenarskiej wszelkie inwestycje należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- 14) dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany niniejszego planu,
- 15) w liniach rozgraniczających dróg krajowych lokalizacja infrastruktury technicznej możliwa jest wyłącznie za zgodą i na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi krajowej,
- 16) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, na działkach stanowiących własność osób trzecich, za ich zgodą,
- 17) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu lub oznaczona linią przerywaną stanowi własność prywatną,
- 18) linia ogrodzeń nie może przekraczać granicy działki oraz linii rozgraniczającej ulicy lub placu bądź innej linii ustalonej w planie. Ogrodzenie powinno być ażurowe co najmniej powyżej 0,6m. od poziomu terenu, łączna powierzchnia prześwitów umożliwiającą naturalny przepływ powietrza powinna wynosić min.25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami. Plan zakazuje wykonywania ogrodzeń z betonowych przęseł prefabrykowanych. Bramy i furtki w ogrodzeniu nie mogą otwierać się na zewnątrz działki. Linia ogrodzenia winna przebiegać w



- odległości min. 0,5m od gazociągu. Ogrodzenia wzdłuż naturalnych cieków i zbiorników wodnych powinny przebiegać w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od górnej skarpy cieków,
- 19) w ogrodzeniach należy umieszczać szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy,
- 20) plan przyjmuje zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg i ulic, nie mniejsze niż 5m x 5m,
- 21) potrzeby w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla obszarów funkcjonalnych,
- 22) plan dopuszcza łączenie części i fragmentów działek w celu realizacji nowej zabudowy i tworzenia nowych działek,
- 23) ustala się możliwość podziału terenu na działki budowlane pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych oraz pozostałych ustaleń planu, przy czym muszą być spełnione następujące warunki:
- a. projekt podziału terenu winien zawierać wszystkie urządzenia sieci infrastruktury technicznej, przy czym zabrania się lokalizowania w nowo wydzielanych drogach urządzeń pogarszających warunki użytkowe zgodne z przeznaczeniem drogi publicznej,
- b. w wyniku podziału terenu na działki budowlane należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,
- c. zakaz podziału na działki terenów w granicach murów miejskich Starego Miasta,
- 24) dopuszcza się instalowanie reklam wyłącznie na budynkach o charakterze usługowym pod warunkiem wkomponowania jej w elewację budynku i uzyskaniu zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 25) umieszczanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam nie może powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej oraz nie może, poprzez przesłonięcie powiązań widokowych, uniemożliwiać odczytanie kompozycji przestrzennej układów urbanistycznych,
- 26) umieszczanie reklam i znaków informacyjno-plastycznych na małych obiektach kubaturowych i innych użytkowych elementach wyposażenia przestrzeni publicznych (wiaty przystankowe, kioski, latarnie) nie może utrudniać korzystania z nich lub zakłócać ich użytkowania,
- 27) usytuowanie wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam na poboczach ulic, musi być zgodne z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz przepisami Prawa budowlanego i Ustawą o drogach,
- 28) zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów (budynków, ogrodzeń i urządzeń) czasowych, prowizorycznych lub substandardowych, poza obiektami niezbędnymi na czas budowy planowanego zainwestowania,
- 29) plan ustala, że parkingi i garaże dla noworealizowanych obiektów winny być lokalizowane na terenie, na którym obiekt będzie realizowany.
- 30) na terenie objętym ochroną konserwatorską wszelkie działania w zakresie kształtowania przestrzennego – podziały geodezyjne, planowanie urbanistyczne, prace budowlane i remontowe mogące doprowadzić do zmiany wyglądu zewnętrznego zabudowy, szyldy, reklamy, prace ziemne, wyznaczanie miejsc parkingowych, instalacje, słupy energetyczne i oświetleniowe winny być realizowane w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, w oparciu o ściśle wytyczne konserwatorskie.
- 31) w przypadku lokalizacji zabudowy plan zaleca usunięcie nadkładu gruntów organicznych i nadsypanie tych terenów gruntami mineralnymi.
- 32) Plan ustala zasięgi stref sanitarnych od cmentarzy 134 ZC i 134a ZCr, wynoszące 50 metrów od ich granic – ponieważ tereny w granicach 50 do 150m od granic cmentarza posiadają sieć wodociagową:
- a. na terenach położonych w zasięgu 50 metrowej strefy, ustala się zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
- 33) Dla cmentarza 135 ZC brak strefy, o której mowa w pkt. 32 – zgodnie z postanowieniem znak: SE.V.-4411/22/05 z dnia 04.01.2006r. Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Kielcach.

#### **Ustalenia z zakresu ochrony środowiska**

#### **§ 10**

Ustala się, że na całym obszarze działania planu obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska:



- 1) ustala się zakaz obniżania poziomu wód gruntowych z uwagi na ochronę drzewostanu,
- 2) ustala się ochronę istniejących zadrzewień,
- 3) ustala się zasadę powiązania terenów zieleni,
- 4) ustala się procent powierzchni biologicznie czynnej dla działek inwestycyjnych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych kwartałów,
- 5) ustala się zakaz naruszania naturalnego charakteru cieków i zbiorników wodnych z wyjątkiem koniecznych zmian ze względu na potrzeby wzrostu retencji wodnej, ochrony przeciwpożarowej lub przeciwpowodziowej oraz budowy układu drogowego,
- 6) ustala się zakaz osuszania i zanieczyszczania zbiorników wodnych,
- 7) ustala się zakaz zmian warunków wodnych oraz konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu w uzgodnieniu z zarządzającym siecią,
- 8) ustala się zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnictwa o ilości i wielkości nie dostosowanej do wskaźników o niskiej intensywności zabudowy tj. powodujących przekroczenie gęstości zaludnienia 120 osób / 1 ha terenów netto zabudowy mieszkaniowej i 30 mieszkań / 1 ha terenów netto zabudowy mieszkaniowej,
- 9) istniejące cieki i rowy melioracyjne, w trakcie robót konserwacyjnych nie mogą być poszerzane i pogłębiane, ponieważ zwiększy to ich drenujący charakter (zakaz nie dotyczy robót odtworzeniowych),
- 10) zaleca się, aby wszelkie konieczne uzbrojenie prowadzone było w płytkich wykopach, nie naruszając stosunków wodnych, max. 4 m. – kanalizacja sanitarna winna być wykonana w sposób zapewniający szczelność przewodów, studzienek i przepompowni,
- 11) wprowadza się ochronę wód podziemnych i naziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów, których oddziaływanie lub emitowane zanieczyszczenia mogą negatywnie wpłynąć na stan tych wód,
- 12) plan wyklucza odprowadzanie ścieków deszczowych i wód drenażowych do kanalizacji sanitarnej,
- 13) w celu ochrony powietrza plan zaleca ogrzewanie pomieszczeń gazem ziemnym, olejem nisko siarkowym lub innymi paliwami ekologicznie czystymi,
- 14) ustala się obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym również odpowiedzialności właścicieli działek za sprawowanie opieki nad tworami przyrody znajdującymi się na terenie działek,
- 15) wyklucza się możliwość zabudowy, zagospodarowania i użytkowania działek w sposób powodujący uciążliwość lub zagrożenia dla środowiska, a w szczególności realizację obiektów i inwestycji w myśl ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz. U. z 2006r. Nr 129, poz. 902 z późn. zmianami).

### **Rozdział 3**

#### **Ochrona dóbr kultury i ochrona archeologiczna**

##### **§ 11**

Ustala się w zakresie ochrony wartości kulturowych objąć ochroną historyczną strukturę funkcjonalną, wartościowe obiekty kubaturowe, stanowiska archeologiczne oraz wartości ekspozycyjno-krajobrazowe. W tym celu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem „A”.

##### **§ 12**

W strefie ochrony konserwatorskiej określonej decyzją WKZ o wpisie do rejestru zabytków układu urbanistyczno-architektoniczno-krajobrazowego Sandomierza –na rys. planu oznaczonej symbolem „A” wszelkie działania projektowe i budowlane muszą być prowadzone zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony dóbr kultury.

##### **§ 13**

Wprowadza się szczególne zasady kształtowania i ochrony krajobrazu miejskiego w rejonach bezpośredniej ekspozycji zespołów zabytkowych.

##### **§ 14**

1. Przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę dotyczących inwestycji zlokalizowanych na terenach objętych ochroną konserwatorską „A”, należy na wniosek Inwestora przedłożyć do zaopiniowania właściwemu terenowo organowi Państwowej Służby Ochrony Zabytków projekt



konceptyjny, sporządzony na koszt inwestora i uzyskać pozytywną opinię tego organu o tym projekcie.

2. Właściwy organ Państwowej Służby Ochrony Zabytków nie może odmówić wydania postanowienia o zaopiniowaniu projektu koncepcyjnego, o którym mowa w ust.1 jeśli projekt ten – w odniesieniu do specjalności architektonicznej – zawiera opis i rysunki spełniające wymagania Rozporządzenia Min. Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. Nr 120, poz. 1133).
3. Wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę obiektów o których mowa w ust.1 musi być poprzedzone wydaniem na wniosek Inwestora decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego tej inwestycji.
4. Decyzja o zatwierdzeniu projektu budowlanego jest przekazywana do wiadomości organu konserwatorskiego, który wydał opinię o której mowa w ust.1 i 2.
5. Właściwy organ Państwowej Służby Ochrony Zabytków nie może wnieść sprzeciwu do decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego o której mowa w ust.3 jeśli projekt będący przedmiotem tej decyzji jest zgodny z projektem koncepcyjnym, o którym mowa w ust.1 i spełnia warunki zawarte w treści opinii wydanej przez organ konserwatorski w odniesieniu do projektu koncepcyjnego.

#### § 15

Dla obiektu wpisanego do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ustala się jego ścisłą ochronę konserwatorską polegającą na jego zachowaniu i konserwacji. Wszelkie działania przy tym obiekcie i w jego bezpośrednim sąsiedztwie mogą być prowadzone tylko po uzyskaniu zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

#### § 16

1. Na terenach w których występują obszary lub stanowiska archeologiczne wyznaczone na rysunku planu, przed przystąpieniem do działań mogących naruszyć dotychczasowy stan gruntu poniżej warstwy ornej, należy przeprowadzić archeologiczne badania wyprzedzające w zakresie uzgodnionym z właściwym terenowo organem Państwowej Służby Ochrony Zabytków.
2. Koszty badań o których mowa w ust.1 obciążają w całości inwestora danego terenu.

#### § 17

Na całym obszarze ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rys. planu symbolem „A” wprowadza się wymóg prowadzenia prac ziemnych naruszających stan gruntu poniżej głębokości 30 cm pod nadzorem archeologicznym.

#### § 78

#### 118, 119, 120, 121 - ZP

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem – **119 - ZP** plan ustala przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa
2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 plan ustala:
  - 1) utrzymanie na terenach skarpy staromiejskiej funkcji zieleni parkowej z ciągami pieszymi wiążącymi Stare Miasto z otoczeniem,
  - 2) zakaz wprowadzania zabudowy kubaturowej,
  - 3) nakaz zachowania min.95% terenów biologicznie czynnych,
  - 4) ochronę istniejącego zadrzewienia,
  - 5) zakaz podziału terenu na działki.

W załączeniu ustalenia graficzne w/w miejscowego planu.

Z upr. Burmistrza Miasta  
  
mgr inż. arch. Wiesław Polak  
NACZELNIK WYDZIAŁU