



*Burmistrz Miasta
Sandomierza*

*Miejscowy Plan
Zagospodarowania Przestrzennego
Osiedla "Starówka" w Sandomierzu
wraz z terenami przyległymi*

*Uchwała nr XXIII/196/05 Rady Miasta Sandomierza
z dnia 15.03.2005 r.*



Marzec 2005 r.

Burmistrz Miasta Sandomierza

*Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego
Osiedla "Starówka" w Sandomierzu
wraz z terenami przyległymi*

Wykonawcy

Pracownia Jolanty Urbanowskiej
Architektura i Urbanistyka
04-830 Warszawa, ul. Planetowa 40

aarto ARCHITEKTURA I URBANISTYKA

Ewa Cebrzyńska-Niebudek
02-697 Warszawa, ul. Rzymowskiego 33/36, tel./fax /22/857 98.20

Zespół autorski

mgr inż. arch. Jolanta Urbanowska - OIU WA-290

mgr inż. arch. Ewa Cebrzyńska - Niebudek - OIU WA-282

mgr inż. Czesława Dmowska-Grabowiec

mgr inż. arch. Paweł Niebudek - upr. bud. nr MA/014/03
- MOIA nr ew. MA-1518

mgr Jerzy Wojtecki - OIU WA-312

mgr inż. mirosław Urbanowski

Marzec 2005r.

UCHWAŁA Nr XXIII / 196 / 2005 RADY MIASTA SANDOMIERZA

z dnia 15 marca 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla STARÓWKA w Sandomierzu wraz z terenami przyległymi.

Na podstawie art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), w związku z art. 7, art. 26 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz.139 z późn zm.), oraz art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zmianami w Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220; Nr 62 poz. 558; Nr 113 poz. 984), art. 13 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2000r. o ogłoszeniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (Dz. U. Nr 62 poz. 718, z 2001r. Nr 46, poz. 499 i z 2002r. Nr 74 poz 676)), w wykonaniu Uchwały Rady Miasta Sandomierza Nr XXXVIII/266/2001 z dnia 5 kwietnia 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla „Starówka” wraz z terenami przyległymi, Rada Miasta Sandomierza uchwala co następuje:

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla „Starówka” wraz z terenami przyległymi, zwany dalej w treści uchwały „planem”.

§2

Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym integralną część niniejszego planu (załącznik nr 1 do uchwały).

§3

Plan zawiera ustalenia dotyczące:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
2. lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

(694.)

3. linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
4. terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych,
5. granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
6. wymagań szczególnych przy inwestowaniu i zagospodarowaniu terenu, związanych z występowaniem lokalnych ograniczeń lub utrudnień,
7. warunków dopuszczalnych przekształceń istniejących działek geodezyjnych,
8. lokalnego systemu obsługi komunikacyjnej kołowej,
9. zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§4

1. Rysunek planu odnosi ustalenia uchwały do terenu objętego planem.
2. Następujące ustalenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) Linie rozgraniczające ulic,
 - 3) Nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy,
 - 4) Przeznaczenie terenów oznaczone symbolami ,
 - 5) Strefy ochrony historycznego układu urbanistycznego,
 - 6) Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - 7) Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
 - 8) Obszary i stanowiska archeologiczne,
 - 9) Pomniki przyrody.

§5

1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem ustaleń, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:
 - 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
 - 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej intensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNi**,
 - 3) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
 - 4) Tereny zabudowy pensjonatowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MP**,
 - 5) Tereny zabudowy mieszkaniowej zbiorowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MZ**,
 - 6) Tereny usług administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem **UA**,
 - 7) Tereny usług zdrowia, oznaczone na rysunku planu symbolem **UZ**,
 - 8) Tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UH**,
 - 9) Tereny usług nieuciążliwych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UB**,
 - 10) Tereny usług gastronomicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UG**,
 - 11) Tereny usług finansowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UF**,
 - 12) Tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem **UO**,
 - 13) Tereny usług turystyki, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**,
 - 14) Tereny usług łączności, oznaczone na rysunku planu symbolem **UL**,
 - 15) Tereny usług kultury, oznaczone na rysunku planu symbolem **UK**,

- 16) Tereny usług kultury tymczasowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **UKt**,
- 17) Tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
- 18) Tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem **UKr**,
- 19) Tereny obsługi komunikacyjnej (usług motoryzacyjnych) z dopuszczalną funkcją usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem **UKs**,
- 20) Tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 21) Tereny zieleni parkowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZPm**,
- 22) Tereny zieleni parkowej naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZPn**,
- 23) Tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZZ**,
- 24) Tereny cmentarzy, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**,
- 25) Tereny sadów, oznaczone na rysunku planu symbolem **RS**,
2. Dla niektórych terenów określono uzupełniające rodzaje przeznaczenia, wraz z warunkami ich dopuszczenia (określone w niniejszej uchwale w sposób opisowy).
3. W granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy, budynki mogą być lokalizowane wyłącznie w obrębie (wewnątrz) terenów wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z ustaleniami planu.

§6

Ustalenia dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednio z ustaleniami ogólnymi zawartymi w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

§7

Plan ustala układ głównych przestrzeni publicznych.

Rozdział 2

Przepisy ogólne

Wyjaśnienie używanych pojęć

§ 8

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
 - 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Sandomierza w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - 2) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikającymi z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 3) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

- 4) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami,
- 6) działce – należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę,
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie zabudowaną powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na gruncie rodzimym: pokrytą lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością, powierzchnie użytkowane rolniczo, trawiaste nawierzchnie urządzeń sportowych, a także powierzchnie wodne. Powierzchnie te nie mogą być zabudowane ani utwardzone. Powierzchnią biologicznie czynną nie jest również nawierzchnia żwirowa (grysowa) lub pokryta ażurowymi płytami powierzchnia dojeżdż lub dojazdów,
- 10) usługach i działalności gospodarczej nieuciążliwej – należy przez to rozumieć usługi o charakterze bytowym wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące na terenach mieszkaniowych (np.: handel detaliczny, szewstwo, krawiectwo, prywatny gabinet lekarski lub stomatologiczny, prywatna pracownia projektowa, prywatne biuro rachunkowe lub notarialne, kancelaria adwokacka itp.), których uciążliwość nie wykracza poza granice lokalizacji,
- 11) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi, głównie handlowe, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, o czysto rynkowym charakterze,
- 12) głównych przestrzeniach publicznych (place i parki miejskie) – należy przez to rozumieć projektowany w ramach planu system przestrzeni ogólnodostępnych,
- 13) pierzejach usługowych – należy przez to rozumieć obowiązek wprowadzania lokali usługowych w parterach budynków usytuowanych w pierzei ulicy, dostępnych od strony ulicy,
- 14) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną i również dopuszczoną tu zabudowę kilkunastorodzinną tj. budynki 2-4 rodzinne o wysokości do 3 kondygnacji (z nieprzekraczalną maksymalną wysokością kalenicy 10,5m), z trzecią kondygnacją w użytkowym poddaszu,
- 15) zabudowie wielorodzinnej – należy przez to rozumieć zabudowę zawierającą więcej niż 4 mieszkania lub zespół takich budynków wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią i rekreacją przydomową,
- 16) maksymalnym (minimalnym) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć największą (najmniejszą) nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki,
- 17) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy

- terenami pasów drogowych i ulicznych a terenami przeznaczonymi pod zabudowę i inne zainwestowanie, bądź będących w użytkowaniu rolniczym i leśnym,
- 18) bezpośrednim dojeździe – należy przez to rozumieć dojazd do obiektu z drogi publicznej przez własną działkę, plan dopuszcza bezpośredni dojazd od obiektu do drogi publicznej, poprzez dojazdy oznaczone symbolem KDw, która pełni funkcję ciągu pieszo-jezdnego,
 - 19) obszarach i obiektach prawnie chronionych, należy przez to rozumieć:
 - ustalenia, które odnoszą się do pojedynczych przedmiotów poddanych ochronie (pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne),
 - obiekty znajdujące się w rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 2. Inne pojęcia i definicje wymienione w planie należy rozumieć zgodnie z treścią Prawa Budowlanego lub innych przepisów powszechnie obowiązujących wydanych na jego podstawie, a także w Rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

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 zabudowę plombową 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) rozstrzygnięcia dotyczące spełnienia warunków, o których mowa w ust.4 podejmuje właściwy organ administracji samorządowej,
- 6) realizacje budowlane należy poprzedzić szczegółowymi badaniami geotechnicznymi, w szczególności w stosunku do obiektów zlokalizowanych w strefach przyskarpowych i utrudnionych warunków gruntowo-wodnych,
- 7) ustala się, że główny ciek wodny przepływający przez obszar objęty planem tj. Rów w Wąwozie Piszczele, pozostanie ciekiem otwartym,
- 8) wyklucza się z zabudowy kubaturowej działki nie mogące spełniać warunków zabudowy określonych w przepisach Prawo budowlane,
- 9) ustala się zakaz zmian warunków wodnych oraz konieczność przebudowy systemu drenarskiego przed zainwestowaniem terenu,

- 10) plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem wód opadowych,
- 11) plan przyjmuje 15 m strefę ochronną wokół drzew- pomników przyrody, w której wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Konserwatorem Przyrody,
- 12) ustala się nakaz podłączenia wszystkich realizowanych obiektów do miejskich sieci uzbrojenia,
- 13) zakazuje się lokowania szamb,
- 14) na terenach występowania podziemnej sieci drenarskiej wszelkie inwestycje należy uzgodnić z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych,
- 15) 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,
- 16) w liniach rozgraniczających dróg krajowych lokalizacja infrastruktury technicznej możliwa jest wyłącznie za zgodą i na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi krajowej,
- 17) w przypadkach uzasadnionych wymogami technicznymi plan dopuszcza prowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi ulic, na działkach stanowiących własność osób trzecich, za ich zgodą,
- 18) wewnętrzna obsługa komunikacyjna obszarów nie wniesiona na rysunek planu lub oznaczona linią przerywaną stanowi własność prywatną,
- 19) 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 umożliwiająca 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 cieku,
- 20) w ogrodzeniach należy umieszczać szafki gazowe i energetyczne zapewniając do nich dostęp od strony ulicy,
- 21) plan przyjmuje zgodnie z rysunkiem planu narożne ścięcia linii rozgraniczających dróg i ulic, nie mniejsze niż 5m x 5m,
- 22) 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,
- 23) plan dopuszcza łączenie części i fragmentów działek w celu realizacji nowej zabudowy i tworzenia nowych działek,
- 24) 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,
- 25) dopuszcza się instalowanie reklam wyłącznie na budynkach o charakterze usługowym pod warunkiem wkomponowania jej w elewację budynku i uzyskania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 26) 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 ,
- 27) 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,
- 28) 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,
- 29) zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów (budynków, ogrodzeń i urządzeń) czasowych, prowizorycznych lub substandardowych, poza obiektami niezbędnymi na czas budowy planowanego zainwestowania,
- 30) plan ustala, że parkingi i garaże dla noworealizowanych obiektów winny być lokalizowane na terenie, na którym obiekt będzie realizowany.
- 31) 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 ścisłe wytyczne konserwatorskie.
- 32) dla obszarów stanowiących obszary rolnicze i sady oznaczone symbolem RS- wprowadza się zakaz zabudowy poza obiektami gospodarczymi, nietrwale związanymi z gruntem do 30 m² pow. użytkowej i maksymalnej wysokości do 3m.
- 33) dla obszarów oznaczonych symbolem RS – stanowiących krajobrazową oprawę dawnych klasztorów wprowadza się zakaz wszelkiej zabudowy w tym gospodarczej.

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 uciążliwości lub zagrożenia dla środowiska, a w szczególności realizację obiektów i inwestycji w myśl ustawy z dnia 27 lipca 2001r. o wprowadzeniu ustawy-Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U.Nr 100, poz.1085 ze 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 warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczących inwestycji zlokalizowanych na terenach objętych ochroną konserwatorską „A”, należy na wniosek Inwestora przedłożyć do zaopiniowania właściwemu terenowo organowi Państwowej Służby Ochrony Zabytków projekt koncepcyjny, 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 MSWiA z dnia 3 listopada 1998r w sprawie szczegółowego zakresu i treści projektu budowlanego (Dz.U. nr 140, poz.906 z1998r).
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.

Rozdział 4

Ustalenia komunikacyjne

§ 18

Plan wprowadza następujące ustalenia dla układu drogowo-ulicznego:

symbol / klasa	nazwa	kategoria	Szerokość (m)	
			jezdni	w liniach rozgr.
KGP / główna ruchu przyspiesz.	ul.Żwirki i Wigury	krajowa	jak w stanie istniejącym	35-50
KG / główna	ul.Jana Pawła II	krajowa		25
KG / główna	ul.Krakowska	krajowa		25
KZ / zbiorcza	ul.Mickiewicza	powiatowa		20
KL / lokalna	ul. Mickiewicza na odc. ul. Sokolnickiego – ul. Podwale Górne	gminna		jak w stanie istniejącym
KZ / zbiorcza	ul.Zawichojska	powiatowa		jak w stanie istniejącym
KL / lokalna	ul.Żeromskiego	powiatowa		12
KL / lokalna	ul.Staromiejska	gminna		jak w stanie istniejącym
KL / lokalna	ul.Patkowskiego	gminna		12
KL / lokalna	ul.Zamkowa	gminna		jak w stanie istniejącym
KL / lokalna	ul.Słowackiego	gminna		12
KD / dojazdowa	ul.Szkolna	gminna		10
KD / dojazdowa	ul.Parkowa	gminna		10
KD / dojazdowa	ul.Oгородowa	gminna		10
KD / dojazdowa	ul.Krępianki	gminna		10
KD / dojazdowa	ul.Reformacka	gminna	jak w stanie istniejącym	10
KD / dojazdowa	ul.Tatarska	gminna		10

KD / dojazdowa	ul.Podwale Górne	gminna	jak w stanie istniejącym	10
KD / dojazdowa	ul.Żydowska	gminna		10
KD / dojazdowa	ul.Opatowska	gminna		10
KD / dojazdowa	ul.Sokolnickiego	gminna		10
KD / dojazdowa	ul.Długosza	gminna		10
KD / dojazdowa	ul.Mariacka	gminna		10
KD / dojazdowa	ul.Katedralna	gminna		jak w stanie istniejącym
KD / dojazdowa	ul.Browarna	gminna		10
KD / dojazdowa	ul.Piszczele	gminna		10
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ul.Krucza	gminna		jak w stanie istniejącym
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ul.Struga	gminna		jak w stanie istniejącym
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ul.Podwale Dolne	gminna		jak w stanie istniejącym
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ul.Szpitalna	gminna		jak w stanie istniejącym
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ul.Forteczna	gminna		jak w stanie istniejącym
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ul.Tkacka	gminna		jak w stanie istniejącym
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ul.Podole	gminna		jak w stanie istniejącym
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ul.Oleśnickiego	gminna		jak w stanie istniejącym
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ul.Rewery	gminna		jak w stanie istniejącym
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ul.Bartolona	gminna		jak w stanie istniejącym
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ul.Krzyżowa	gminna		jak w stanie istniejącym
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ul. Leszka Czarnego	gminna		jak w stanie istniejącym
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ul.Miła	gminna		jak w stanie istniejącym
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ul. Św. Jadwigi Królowej	gminna		jak w stanie istniejącym
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ulica oznaczona na rys. planu nr 1	prywatna	jak na rys. planu	5
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ulica oznaczona na rys. planu nr 2	prywatna		5
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ulica oznaczona na rys. planu nr 3	prywatna		jak na rys. planu
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ulica oznaczona na rys. planu nr 4	gminna		jak na rys. planu
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ulica oznaczona na rys. planu nr 5	prywatna		5

KDw / dojazdowa wewnętrzna	ulica oznaczona na rys. planu nr 6	prywatna	jak na rys. planu	5
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ulica oznaczona na rys. planu nr 7	prywatna		jak na rys. planu
KDw / dojazdowa wewnętrzna	ulica oznaczona na rys. planu nr 8	prywatna		5
KP / ciąg pieszy	ul. Krótka	gminna	jak w stanie istniejącym	jak w stanie istniejącym
KP / ciąg pieszy	ul. Za bramką	gminna	jak na rys. planu	jak na rys. planu
KP / ciąg pieszy	ciąg oznaczony na rys. planu nr 9	gminna		jak na rys. planu
KP / ciąg pieszy	ciąg oznaczony na rys. planu nr 10	gminna		jak na rys. planu
KP / ciąg pieszy	ciąg oznaczony na rys. planu nr 11	gminna		jak na rys. planu
KPR / ciąg pieszo - rowerowy	ul. Bulińskiego	gminna	jak w stanie istniejącym	jak w stanie istniejącym
KPR / ciąg pieszo - rowerowy	ciąg oznaczony na rys. planu nr 12	gminna	jak na rys. planu	jak na rys. planu
KPR / ciąg pieszo - rowerowy	ciąg oznaczony na rys. planu nr 13	gminna		jak na rys. planu

§ 19

1. Dla realizacji wyznaczonego planem układu komunikacyjnego, dla poszczególnych ulic ustala się pasy terenu określone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu
2. Plan dopuszcza zmianę linii rozgraniczających ulic w ramach realizacji projektu drogowego.
3. Nowo tworzona działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do ulicy – bezpośredni lub przez wydzielony dojazd o szerokości min. 5m i nieprzekraczalnej długości 50m.
4. Adaptuje się dojazdy według stanu istniejącego na terenach, których zainwestowanie uniemożliwia ich przebudowę, z warunkiem zachowanie szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5,0 m. Przyjęte linie rozgraniczające, nie zabezpieczają możliwości prowadzenia planowanej, pełnej infrastruktury podziemnej w liniach rozgraniczających. Dopuszcza się na tych terenach prowadzenie części infrastruktury przez tereny działek, przy zachowaniu obowiązujących przepisów.
5. Plan dopuszcza system ścieżek rowerowych prowadzonych w terenach ciągów komunikacyjnych oraz na terenach o podwyższonych walorach przyrodniczo-krajobrazowych wykorzystując istniejące ścieżki i dukty leśne.

§ 20

Na terenach układu komunikacyjnego, wyznaczonego na rysunku planu, do czasu jego realizacji dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

§ 21

Ustala się zasadę zabezpieczenia potrzeb parkingowych przez inwestorów i właścicieli posesji na terenach własnych, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla obszarów funkcjonalnych.

§ 22

Obsługę komunikacyjną dla obszarów zlokalizowanych przy drodze krajowej nr 77 tj. ul. Żwirki Wigury należy zapewnić poprzez drogi dojazdowe podłączone do dróg innych niż krajowe.

§ 23

Dla obszarów zlokalizowanych przy drodze krajowej nr 79 tj. ul. Jana Pawła II i Krakowskiej włączenia do drogi krajowej dopuszcza się wyłącznie po uzyskaniu zgody zarządcy drogi.

Rozdział 5

Zasady obsługi inżynieryjnej obszaru

§ 24

1. Plan ustala wyposażenie terenu w sieć wodociagową oraz zakłada skanalizowanie całego terenu, jego gazyfikację, zaopatrzenie w energię elektryczną, przyłączenie do sieci telekomunikacyjnej i zorganizowany wywóz odpadów nie nadających się do gospodarczego wykorzystania.
2. Na całym terenie opracowania, w miejscach które będą ustalone po wykonaniu koncepcji budowy i rozbudowy sieci oraz po negocjacjach z właścicielami gruntów, dopuszcza się realizację następujących urządzeń inżynieryjnych: stacji transformatorowych, pompowni wody, przepompowni ścieków i strefowych oczyszczalni wód deszczowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Zaopatrzenie w wodę

§ 25

1. Ustala się, że obszar objęty planem będzie zaopatrywany w wodę z wodociągu grupowego.
2. Plan ustala dostawę wody odbiorcom poprzez indywidualne przyłącza na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
3. Podstawą zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych będzie istniejąca, sukcesywnie (w dostosowaniu do powstającej zabudowy) rozbudowywana wodociagowa sieć miejska.
4. Plan zaleca stosowanie hydrantów nadziemnych.

Kanalizacja

§ 26

1. Dla terenów nie wykluczonych z zabudowy ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni ścieków poprzez system kanalizacji.
2. Ustala się sukcesywne objęcie systemem miejskiej sieci kanalizacyjnej istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Elektroenergetyka

§ 27

1. Plan ustala zaopatrzenie w energię elektryczną terenu objętego opracowaniem z istniejącej miejskiej sieci elektroenergetycznej.
2. Plan ustala rezerwy terenu dla realizacji przyłączy do projektowanej, modernizowanej zabudowy i obiektów przewidzianych w planie, w rozumieniu art. 7 pkt 4 ustawy „Prawa energetycznego” z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U.Nr 54, poz. 348), na terenach położonych w liniach rozgraniczających ulic (KL, KD, KDw).
3. Plan ustala obowiązek lokalizowania nowych stacji transformatorowych na terenie działek własnych dla każdej nowej inwestycji, zgodnie z warunkami określonymi przez właściwą jednostkę eksploatacyjną oraz z zastrzeżeniem pkt 4.
4. Plan dopuszcza zaniechania lokalizacji stacji transformatorowej na terenie działki własnej, pod warunkiem wskazania przez właściwą jednostkę eksploatacyjną innej, istniejącej stacji transformatorowej, która na określonych warunkach w pełni pokryje zapotrzebowanie na moc dla projektowanej inwestycji.
5. Plan zaleca realizację stacji transformatorowych w formie stacji wbudowanych w projektowane budynki.
6. Plan zabrania lokalizowania na terenie objętym planem napowietrznych linii elektroenergetycznych.

Gazownictwo

§ 28

1. Ustala się zaopatrzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w gaz ziemny do celów gospodarczych i ewentualnie grzewczych na warunkach określonych przez zarządzającego siecią.
2. Gazyfikacja terenu jest możliwa, o ile spełnione będą warunki techniczno-ekonomiczne i zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą.
3. Wokół gazociągu obowiązują odległości podstawowe zgodne z warunkami wynikającymi z odrębnych przepisów (rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001r. – Dz.U.Nr 97, poz.1055 ze zmianami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe).

4. Gazociąg winien przebiegać w odległości 0,5m od ogrodzeń.
5. W ogrodzeniach należy sytuować szafkę gazową dostępną od ulicy.

Usuwanie nieczystości stałych i płynnych

§ 29

1. Ustala się wywóz nieczystości stałych poza obszar opracowania.
2. Zakłada się selektywną zbiórkę odpadów. W planach zagospodarowania działek należy wyznaczać miejsce (zadaszone) do selektywnego składowania odpadów w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, opróżnianych okresowo, w miarę potrzeb do zakładów utylizacji na podstawie stosownych umów. Plan zaleca wymóg udokumentowania przyszłego wywozu odpadów stałych przed zasiedleniem.
3. Docelowo plan przyjmuje odprowadzenie ścieków sanitarnych z nowych obiektów do sieci kanalizacji.

Ciepłownictwo

§ 30

1. Ustala się, że istniejące i projektowane budynki będą posiadały własne, indywidualne źródła ciepła.
2. Plan zaleca zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie czynniki grzewcze: gaz przewodowy, oleju niskosiarkowy lub energia elektryczna. Warunki techniczne zasilania obszaru pozwalają do celów grzewczych stosować bez ograniczeń ilościowych zarówno paliwo gazowe, płynne (olej lekki) jak i energię elektryczną.

Rozdział 6

Ustalenia dla poszczególnych terenów

§ 31

1, 2 - MW

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1, 2 - MW** ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.
2. Plan ustala dla tych terenów:
 - 1) Istniejąca zabudowa na większości terenu – do kontynuacji użytkowania z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy, z zachowaniem skali i charakteru architektonicznego istniejącego osiedla.
 - 2) Obowiązuje wymóg jednolitego wystroju architektonicznego wszystkich budynków na terenie osiedla – co oznacza:
 - a. stosowanie na elewacjach i dachach tych samych materiałów wykończeniowych o tej samej bądź zbliżonej kolorystyce,
 - b. stosowanie podobnych detali architektonicznych,
 - c. stosowanie dachów o tych samych lub zbliżonych spadkach połaci.

- 3) Dopuszcza się realizację funkcji usługowych nieuciążliwych obsługujących funkcje podstawowe.
- 4) Zachowanie 25% powierzchni biologicznie czynnej.
- 5) Na terenie osiedla należy przewidzieć miejsca na rekreację dla osób starszych i niepełnosprawnych oraz plac zabaw dla dzieci.
- 6) Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy $i = 1,5$.
- 7) Dopuszcza się wysokość zabudowy 5 kondygnacji (w tym poddasze).
- 8) Parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie własnym wg. normy – 1,5 m.p./mieszkanie.
- 9) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MW powinny odpowiadać poziomom jak dla terenów, o których mowa w Art. 113 ust. 2 pkt 1)a) ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r.

§ 32

3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 - MN

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21 - MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową ekstensywną o niewielkim stopniu zainwestowania.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Adaptacja istniejącej zabudowy,
 - 2) Dla nowo realizowanej zabudowy obowiązują następujące zasady:
 - a. ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy jednorodzinnej – do 10,5 m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,
 - b. dla terenu 8 – MN konieczne jest utrzymanie form architektonicznych istniejących budynków z okresu międzywojennego,
 - c. dla terenu 16 - MN dopuszcza się wyłącznie zabudowę parterową o nieprzekraczalnej wysokości zabudowy do 7m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,
 - d. w lokalach mieszkalnych usytuowanych w parterach budynków zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług typu: prywatny gabinet lekarski lub stomatologiczny, prywatna pracownia projektowa, prywatne biuro rachunkowe lub notarialne, prywatna kancelaria adwokacka, pracownia krawiecka itp. Plan zakazuje lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów samochodowych, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu oraz lokalizacji usług podstawowych i warsztatu pracy właścicieli, których działalność powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 tony,
 - e. dostosowanie architektury budynków do istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zachowanie skali i charakteru zabudowy oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - f. budynki mogą być sytuowane wyłącznie w obrębie terenu wyznaczonego na rysunku planu obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy,

- g. parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika: 2 m.p./ działkę,
- h. powierzchnia biologicznie czynna działki nie może być mniejsza niż 70% jej powierzchni.
- 3) Dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia jak w §15.
- 4) Zakaz wtórnych podziałów działek dla terenu 12 - MN.
- 5) Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MN powinny odpowiadać poziomom jak dla terenów, o których mowa w Art. 113 ust. 2 pkt 1)a) ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r.

§ 33

22 – MN

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem – **22 – MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) dopuszcza się budowę budynku mieszkalnego z garażem i pomieszczeniem gospodarczym,
 - 2) szerokość pasa terenu do zainwestowania należy uzgodnić z Woj. Konserwatorem Zabytków,
 - 3) całkowita powierzchnia użytkowa zabudowy nie powinna przekraczać 180m²,
 - 4) budynek może być sytuowany wyłącznie w obrębie terenu wyznaczonego na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - 5) dopuszcza się wyłącznie zabudowę parterową lub parterową z poddaszem użytkowym z dachem wysokim 2-, 4-spadowym lub mansardowym,
 - 6) zaleca się stosowanie współczesnych form architektonicznych,
 - 7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MW powinny odpowiadać poziomom jak dla terenów, o których mowa w Art. 113 ust. 2 pkt 1)a) ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r.

§ 34

23, 24 - MNi

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem – **23, 24 – MNi** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową intensywną.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) Adaptacja istniejącej zabudowy,
 - 2) Dopuszcza się zabudowę plombową 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,

- 3) Architektūrę obiektów musi cechować harmonia, szczególnie staranny detal oraz szlachetne materiały wykończeniowe,
- 4) Ustala się kolor elewacji - jasne odcienie barw ziemi,
- 5) Ustala się kolor dachu – tradycyjna dachówka ceramiczna,
- 6) Wprowadza się obowiązek wieńczenia dachów gzymsem,
- 7) Ustala się wysokość zabudowy 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe),
- 8) Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MNi powinny odpowiadać poziomom jak dla terenów, o których mowa w Art. 113 ust. 2 pkt 1)a) ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r.

§ 35

25, 26 – MZ

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem – **25, 26 - MZ** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową zbiorową.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 plan ustala:
 - 1) Adaptację istniejącej zabudowy z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy pod warunkiem zachowanie skali i charakteru zabudowy oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - 2) Utrzymanie funkcji mieszkalnictwa zbiorowego.
 - 3) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MZ powinny odpowiadać poziomom jak dla terenów, o których mowa w Art. 113 ust. 2 pkt 1)a) ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r.

§ 36

27, 28 – MN / MP

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami – **27, 28 – MN / MP** plan ustala przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające – zabudowa pensjonatowa.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 plan ustala:
 - 1) Adaptację istniejącej zabudowy,
 - 2) Dla nowo realizowanej zabudowy obowiązują następujące zasady:
 - a. wysokość zabudowy do 7 m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,
 - b. dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formach wolnostojącej i bliźniaczej, na jednej działce jeden budynek,
 - c. minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów 1000 m² dla zabudowy wolnostojącej i min. 900 m² dla zabudowy bliźniaczej, front działki powstałej w wyniku wtórnych podziałów nie mniejszy niż 18 m dla zabudowy wolnostojącej i min. 11m dla zabudowy bliźniaczej,
 - d. dostosowanie architektury budynków do istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zachowanie skali i charakteru zabudowy oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych,

- e. budynki mogą być sytuowane wyłącznie w obrębie terenu wyznaczonego na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
- f. parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika: 1,5 m.p./ mieszkanie i 1 m.p./ pokój,
- g. obowiązuje zachowanie 60% powierzchni biologicznie czynnej.
- 3) Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MN/MP powinny odpowiadać poziomom jak dla terenów, o których mowa w Art. 113 ust. 2 pkt 1)a) ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r.

§ 37

29 – MN / MP / UA

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem – **29 – MN / MP / UA** plan ustala przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające – zabudowa pensjonatowa, usługi administracji.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 plan ustala:
 - 1) Adaptację istniejącej zabudowy,
 - 2) Dla nowo realizowanej zabudowy obowiązują następujące zasady:
 - a. ustala się zabudowę jednokondygnacyjną odtwarzającą dawne siedlisko dworskie w otoczeniu zieleni,
 - b. zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - c. parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika: 1,5 m.p./ mieszkanie i 1 m.p./ pokój, 3 m.p./100m² pow. użytk. dla usług administracji,
 - d. obowiązuje zachowanie min. 60% powierzchni biologicznie czynnej.
 - 3) Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MN/MP/UA powinny odpowiadać poziomom jak dla terenów, o których mowa w Art. 113 ust. 2 pkt 1)a) ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r.

§ 38

30 – MN / MP / UB

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami – **30 – MN / MP / UB** plan ustala przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające – zabudowa pensjonatowa, usługi bytowe nieuciążliwe.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 plan ustala:
 - 1) Dla nowo realizowanej zabudowy obowiązują następujące zasady:
 - a. wysokość zabudowy do 7 m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,
 - b. dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formach wolnostojącej i bliźniaczej, na jednej działce jeden budynek,

712.

§ 40

35, 36, 37, 38 – MN / UH / UB

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami – **35, 36, 37, 38 – MN / UH / UB** plan ustala przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, usługi bytowe nieuciążliwe.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 plan ustala:
 - 1) Istniejącą zabudowę do adaptacji i utrzymania funkcji z dopuszczeniem modernizacji i rozbudowy,
 - 2) W lokalach mieszkalnych usytuowanych w parterach budynków zezwala się na przeznaczenie części pomieszczeń na cele usług typu: prywatny gabinet lekarski lub stomatologiczny, prywatna pracownia projektowa, prywatne biuro rachunkowe lub notarialne, prywatna kancelaria adwokacka, pracownia krawiecka itp. Plan zakazuje lokalizacji obsługi technicznej napraw pojazdów samochodowych, handlu hurtowego, placów składowych, baz pojazdów transportu oraz lokalizacji usług podstawowych i warsztatu pracy właścicieli, których działalność powoduje wprowadzenie ruchu transportu ciężkiego ponad 3,5 tony,
 - 3) Zakaz wtórnych podziałów działek,
 - 4) Dla nowo realizowanej zabudowy obowiązują następujące zasady:
 - a. wysokość zabudowy do 3 kondygnacji,
 - b. dla terenu 37 – MN / UH / UB ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 7 m w kalenicy dachu licząc od poziomu gruntu istniejącego,
 - c. dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formach wolnostojącej i bliźniaczej, na jednej działce jeden budynek,
 - d. dostosowanie architektury budynków do istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zachowanie skali i charakteru zabudowy oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - e. budynki mogą być sytuowane wyłącznie w obrębie terenu wyznaczonego na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - f. parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika: 1,5 m.p.- dla zabudowy mieszkaniowej, 3 m.p./ 100m² pow. użytk. – dla obiektów usługowych,
 - g. obowiązuje zachowanie 25% powierzchni biologicznie czynnej.
 - 5) Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MN/UH/UB powinny odpowiadać poziomom jak dla terenów, o których mowa w Art. 113 ust. 2 pkt 1)a) ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r.

§ 41

39 – MN / UH / UK

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem – **39 – MN / UH / UK** plan ustala przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, usługi kultury.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 plan ustala:

- 1) Istniejącą zabudowę do adaptacji i utrzymania funkcji z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy,
- 2) Zakaz wtórnych podziałów działek,
- 3) Dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków obowiązują ustalenia jak w §15
- 4) Dla nowo realizowanej zabudowy obowiązują następujące zasady:
 - a. konieczne utrzymanie charakteru i wysokości zabudowy,
 - b. dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formach wolnostojącej i bliźniaczej, na jednej działce jeden budynek,
 - c. dostosowanie architektury budynków do istniejącej zabudowy i otaczającego krajobrazu poprzez staranne opracowanie projektowe, zachowanie skali i charakteru zabudowy oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
 - d. budynki mogą być sytuowane wyłącznie w obrębie terenu wyznaczonego na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - e. parkingi i garaże dla wszystkich nowo wznoszonych obiektów powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony - wg wskaźnika: 1,5 m.p. - dla zabudowy mieszkaniowej, 3 m.p./100m² pow.użytk. – dla obiektów usług.
 - f. obowiązuje zachowanie 25% powierzchni biologicznie czynnej.
- 5) Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolem MN/UH/UK powinny odpowiadać poziomom jak dla terenów, o których mowa w Art. 113 ust. 2 pkt 1)a) ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001r.

§ 42

40 – MN / UH / UG

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem – **40 – MN / UH / UG** plan ustala przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające – usługi handlu, usługi gastronomii.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 plan ustala:
 - 1) Istniejącą zabudowę do adaptacji i utrzymania funkcji z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy,
 - 2) Dopuszcza się realizację usług handlu i gastronomii,
 - 3) Uciążliwości usług nie mogą wykraczać poza granice działki,
 - 4) Zakaz wtórnych podziałów działek,
 - 5) Dopuszcza się zabudowę plombową 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,
 - 6) Architekturę obiektów musi cechować harmonia, szczególnie staranny detal oraz szlachetne materiały wykończeniowe,
 - 7) Ustala się kolor elewacji - jasne odcienie barw ziemi,
 - 8) Ustala się kolor dachu – tradycyjna dachówka ceramiczna,
 - 9) Wprowadza się obowiązek wieńczenia dachów gzymsem,
 - 10) Ustala się wysokość zabudowy 3 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe).

715.