

ZARZĄD MIASTA SANDOMIERZ

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU OSIEDLA MIESZKANIOWEGO
„O K R Z E I”
NA OBSZARZE MIASTA SANDOMIERZ**

1. Uchwała Nr LII/404/2002 Rady Miasta Sandomierza z dn. 19.09.2002r.
2. Załącznik Nr 1 do uchwały:
Rysunek planu – plansza podstawowa w skali 1:1000.
3. Opracowanie dołączone – prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze.

Główny projektant planu:

mgr inż. arch. Regina Kozakiewicz Opalka
upr. urb. 1426/94



Sandomierz 2002r.

Uchwała Nr LII / 404 / 2002
Rady Miasta Sandomierza
z dnia 19 września 2002r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla mieszkaniowego „OKRZEI” na obszarze miasta Sandomierz.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591) oraz art. 26, 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz.139 Nr 41, poz.412, Nr 111 poz.1279 i z 2000r. Nr 12, poz.136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268 i z 2001r. Nr5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804) Rada Miasta Sandomierza uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ I

Przepisy wprowadzające

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu osiedla mieszkaniowego „Okrzei” na obszarze miasta Sandomierz

§ 2

1. Teren zawarty w granicach planu jest objęty ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Sandomierza uchwalonego uchwałą Nr VII/33/89 Rady Miejskiej w Sandomierzu z dnia 30 czerwca 1989 r. ogłoszoną w Dz.Urz.Woj.Tarnobrzieskiego Nr13 z 1989 r. wraz ze zmianami uchwalonymi uchwałami :

- Nr XLIX/253/93 Rady Miasta Sandomierza z dnia 21.06.93 r. wprowadzającą zmianę Nr I do w/w planu m. Sandomierza, ogłoszoną w Dz.Urz.Woj.Tarnobrzieskiego Nr 8 z dnia 2.08.1993 r.
- Nr LXVII/343/94 Rady Miasta Sandomierza z dnia 26.05.94 r. wprowadzającą zmianę nr II A do w/w planu ogólnego miasta Sandomierza, ogłoszoną w Dz.Urz.Woj.Tarnobrzieskiego Nr 10 z dnia 20.07.1994 r.
- Nr VI/35/94 Rady Miasta Sandomierza z dnia 10.11.1994 r. wprowadzającą zmianę Nr II B do w/w planu ogólnego m. Sandomierza, ogłoszoną w Dz.Urz.Woj.Tarnobrzieskiego Nr 14 z dnia 05.12.1994 r.
- Nr XLV/303/96 Rady Miasta Sandomierza z dnia 30.12.1996 r. wprowadzającą zmianę Nr III do w/w planu ogólnego m. Sandomierza, ogłoszoną w Dz.Urz.Woj.Tarnobrzieskiego Nr 2 z 1997 r.
- Nr LVII/384/97 Rady Miasta Sandomierza z dnia 30.10.1997 r. wprowadzającą zmianę Nr IV do w/w planu ogólnego m.Sandomierza ogłoszoną w Dz.Urz.Woj.Tarnobrzieskiego Nr 20 z 14.11.1997 r.
- Nr LXIX/503/98 Rady Miasta Sandomierza z dnia 09.06.1998 r. wprowadzającą zmianę Nr VA do w/w planu ogólnego miasta Sandomierza ogłoszoną w Dz.Urz.Woj.Tarnobrzieskiego Nr 19 z 20.08.1998 r.
- Nr XXV/164/2000 Rady Miasta Sandomierza z dnia 24.02.2000 r. wprowadzającą zmianę Nr VB do w/w planu oraz uchwałą Nr XXIX/195/2000 z dnia 25.05.2000r. o zmianie uchwały Nr XXV/160/2000 z dnia 24,02,2000r., ogłoszonymi w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 70 poz. 633 z dnia 28.11.2000r.
- Nr XXXI/205a/2000 Rady Miasta Sandomierza z dnia 11.10.2000 r. wprowadzającą zmianę Nr VII do w/w planu, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 70 poz. 633 z dnia 28.11.2000 r.
- Nr XLV/331/2001 Rady Miasta Sandomierza z dnia 15.11.2001 r. wprowadzającą zmianę Nr VIII Miejsowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego

m. Sandomierza, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 161, poz. 2286 z dnia 29.12.2001 r.

2. 1) Wymieniony w ust.1 miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Sandomierza traci moc w części objętej niniejszym planem, w granicach określonych rysunkiem planu.
2) Zmiany dotyczące fragmentów powiązań komunikacyjnych nie uniemożliwiają docelowych rozwiązań podstawowego układu komunikacyjnego określonego w planie ogólnym, o którym mowa w ust.1 oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
3. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sandomierza uchwalonym uchwałą Nr XXV/163/2000 Rady Miasta Sandomierza z dnia 24 lutego 2000r. teren w granicach planu położony jest na obszarze, dla którego główną funkcję stanowią:
 - w części zachodniej – zabudowa śródmiejska domów mieszkalnych oraz usług ogólnomiejskich i podstawowych;
 - w części pozostałej – tereny zabudowy jednorodzinnej niskiej intensywności o określonej wysokości i procencie zabudowy działki;
 - obszar wąwozu Gołębieckiego studium wskazuje jako teren wyłączony z zabudowy w granicach proponowanego Sandomierskiego Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego, obejmującego cały obszar opracowania.
4. Teren objęty planem nie stanowi gruntów rolnych w rozumieniu ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r.

§ 3

Cel planu

Celem niniejszego planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej na obszarze otwartym dla budownictwa w dotychczasowym planie miejscowym, częściowo już zurbanizowanym i uzbrojonym wzdłuż wyznaczających kwartały zabudowy ulic istniejących.

Jednym z celów jest stworzenie poprzez ustalenie planu zasad polityki przestrzennej, pozwalającej etapować jego realizację.

I etap stanowią obszary ciężące bezpośrednio do istniejącego układu komunikacyjnego, których podział własnościowy pozwala na parcelację bez potrzeby przekształcania układu własnościowego. Pełna realizacja zabudowy na tym obszarze musi być poprzedzona wydzieleniem ulic dojazdowych oraz realizacją uzbrojenia miejskiego.

II etap stanowią obszary, których obsługa komunikacyjna związana jest z realizacją ulicy zbiorczej stanowiącej połączenie ul. Mickiewicza z ul. Zawichojską.

Założeniem planu jest jak najmniejsza ingerencja w naturalne ukształtowanie terenu ze względu na bardzo trudne warunki gruntowe, przy równoczesnym

stworzeniu dość rygorystycznych zapisów co do sposobu kształtowania skali i formy zabudowy, mających na celu poprawę walorów kompozycyjnych zagospodarowania, szczególnie eksponowanego krajobrazowo w skali miasta obszaru.

§ 4

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa :

- 1) o planie – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Sandomierza, wraz z rysunkiem planu – stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały,
- 2) o przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) o rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikiem Nr 1 do planu - plansza podstawowa w skali 1:1000,
- 4) o przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć taki rodzaj inwestycji, bez realizacji którego nie może być realizowane przeznaczenie dopuszczalne,
- 5) o przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć taki rodzaj inwestycji, który może być realizowany jako funkcja uzupełniająca w proporcjach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 6) o obszarze – należy przez to rozumieć teren zawarty w granicach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nazwany symbolem cyfrowo – literowym lub literowym,
- 7) o służebności gruntowej – należy przez to rozumieć dostępność gruntową do przejazdu, przechodu, oraz uzbrojenia technicznego potwierdzoną wpisem do księgi wieczystej,
- 8) o wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej (liczonej zgodnie z obowiązującą normą budowlaną) wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce lub terenie do:
 - a) powierzchni tej działki – dla budownictwa jednorodzinnego **MN**
 - b) powierzchni terenu pomniejszonej o 25% - dla zabudowy realizowanej systemem zorganizowanym – **MW**,
- 9) o budownictwie zorganizowanym – należy przez to rozumieć taką inwestycję, będącą przedmiotem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, której granice obejmują teren całego obszaru,
- 10) o „budownictwie skoncentrowanym” – należy przez to rozumieć budownictwo, które może być realizowane przez indywidualnych inwestorów po dokonaniem uprzednio scaleniu i podziale gruntów w granicach poszczególnych obszarów, na podstawie przepisów szczególnych o scaleniu i podziale w ramach wyznaczonych w planie granic obszarów,
- 11) o usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi charakterystyczne dla ośrodka w skali osiedla służące zaspokajaniu potrzeb codziennych w zakresie handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych, usług zdrowia, oświaty, kultury, administracji, łączności, o zasięgu teoretycznym obsługi gwarantującym rentowność w promieniu 500 m (dojścia pieszego).

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne

§ 5

Przedmiotem ustaleń planu są :

- 1) tereny istniejącej zabudowy jednorodzinnej do zachowania, i rozbudowy w oparciu o przepisy szczególne i przy wskaźniku intensywności max. 0,8 – **MN**,
- 2) tereny zabudowy jednorodzinnej na warunkach określonych w ustaleniach planu i wskaźniku intensywności max. 0,6 – **MN**,
- 3) tereny zabudowy o charakterze wielorodzinnym, z dopuszczeniem nieuciążliwych funkcji ogólnomiejskich w parterach, o wskaźniku intensywności minimum 0,8 do maksimum 1,0 na warunkach określonych w ustaleniach planu – **MW**,
- 4) tereny nieuciążliwych usług ogólnomiejskich **U**,
- 5) tereny usług oświaty **UO**,
- 6) tereny usług sportowych **US**,
- 7) tereny usług turystycznych – **UT**,
- 8) tereny istniejących urządzeń elektroenergetycznych – **EE**,
- 9) tereny stacji transformatorowych – usytuowanie orientacyjne w obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej – **E**,
- 10) tereny usług komunikacyjnych – **KS**,
- 11) drogi publiczne o charakterze zbiorczym – **KZ**,
- 12) drogi publiczne o charakterze lokalnym – **KL**,
- 13) drogi publiczne – o charakterze dojazdowym – **KD**,
- 14) ciągi piesze z możliwością dojazdów awaryjnych oraz rowerów – **KP**,
- 15) główny ciąg pieszy urządzony – **CP**,
- 16) zieleń nieurządzona bez prawa zabudowy – **ZN**,
- 17) zieleń urządzona – bez prawa zabudowy – **ZP**,
- 18) użytki rolne bez prawa zabudowy – **RP**,
- 19) istniejący cmentarz nieczynny do zachowania – **ZC**,
- 20) urządzenia projektowanej infrastruktury technicznej i ich orientacyjny przebieg oznaczone na rysunku planu:
 - kanalizacja sanitarna,
 - kanalizacja deszczowa,
- 21) sposób tymczasowego urządzenia i użytkowania terenu,
- 22) sposób podziału nieruchomości,
- 23) sposób kształtowania zabudowy, skala, intensywność.

§ 6

1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia obowiązujące :

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania,

- 3) istniejąca zabudowa przeznaczona do zachowania, przebudowy, rozbudowy na warunkach określonych w ustaleniach planu,
 - 4) istniejąca zabudowa przeznaczona do wyburzenia,
 - 5) obszary strefy bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych,
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 7) obowiązujący kierunek ustawienia kalenicy ze względów kompozycyjnych,
 - 8) orientacyjny, przybliżony zarys budynku,
 - 9) obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej i ich granice w tym przeznaczone pod budownictwo skoncentrowane,
 - 10) dopuszczalne dojazdy służebne,
 - 11) projektowane główne sieci uzbrojenia komunalnego (usytuowanie przybliżone),
 - 12) granice strefy „B” – ochrony konserwatorskiej,
 - 13) granice strefy „E” – ochrony ekspozycji,
 - 14) granice strefy ochrony krajobrazu i powiązań widokowych.
 - 15) projektowane główne sieci uzbrojenia technicznego i istniejące.
2. Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze stanowi opracowanie dołączone, uzgadniane i wykładane łącznie z projektem planu.

§ 7

1. Na obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – ustala się nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8.
2. Na obszarach projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – ustala się nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6.
3. Na obszarach projektowanej zabudowy wielorodzinnej **MW** ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 oraz maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0.

§ 8

1. Na obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** powierzchnia terenów zieleni na gruncie, w ramach powierzchni działki budowlanej nie może być mniejsza niż 20%.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** – powierzchnia terenów zieleni na gruncie w ramach powierzchni obszaru nie może stanowić mniej niż 25%.
3. Zakazuje się utwardzania dróg i placów oraz podjazdów i parkingów wewnętrznych nawierzchnią pylącą np. tłuczeń, żużel.
4. Indywidualne źródła ciepła należy rozwiązywać w oparciu o paliwo uznane za ekologiczne, np. gaz, oleje opałowe, elektryczność.
5. Gospodarkę odpadami regulują przepisy gminne i ustawy: z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. Nr 132, poz. 622 z późniejszymi zmianami) oraz ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 z późniejszymi zmianami).

§ 9

1. W granicach strefy B ochrony konserwatorskiej pośredniej decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga uzgodnienia z Wojewódzką Służbą Ochrony Zabytków w zakresie skali i formy zabudowy.
2. W granicach strefy ochrony ekspozycji E wprowadza się ograniczenie wysokości zabudowy jednorodzinnej do max dwóch kondygnacji, z tym, że drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe. Budowa obiektów usługowych wymaga starannej analizy sylwety i formy w związku z ekspozycją panoramy zabytkowych zespołów starego miasta. Obowiązuje zakaz wprowadzania wysokiej zieleni szpalerowej.
3. 1) W granicach strefy ochrony krajobrazu wszelkie przekształcenia krajobrazowe muszą być podporządkowane ochronie unikalnych wartości zabytkowych i krajobrazowych Sandomierza.
2) Dla obszarów oznaczonych w rys. planu symbolami: **20MN**, **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** ostateczna wysokość zabudowy zostanie określona w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, której wniosek musi zawierać koncepcję widokową zabudowy uzasadniającą przyjęte rozwiązania kompozycyjne. Koncepcja podlega uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 10

1. Na obszarach, na których funkcję dopuszczalną stanowią usługi podstawowe nieuciążliwe – a ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych oraz usług produkcyjnych, baz magazynów hurtowych, usług samochodowych, stolarskich i ślusarskich, rzeźni, przetwórnictwa, składowisk surowców wtórnych.
2. Za nieuciążliwe uważa się oprócz usług wymienionych w ust.1 – usługi, w tym rzemiosło produkcyjne których ewentualne uciążliwe oddziaływanie na środowisko w formie emisji substancji szkodliwych dla atmosfery, zapachów, pyłów, wibracji i hałasu jest ograniczone do granic własności i nie uniemożliwia – w granicach działki własnej – lokalizacji funkcji podstawowej.
3. Na obszarach zabudowy mieszkaniowej **MN** i **MW** nie uznaje się za sprzeczne z planem wykorzystanie pomieszczeń mieszkalnych na funkcje usługowe typu gabinety, biura, pracownie do pracy cichej.

§ 11

1. Ustala się przebieg głównych projektowanych ciągów infrastruktury technicznej o przybliżonym położeniu, oznaczonych na rysunku planu.
2. Nie uznaje się za sprzeczną z planem realizację infrastruktury technicznej nie oznaczonej na rysunku planu w pasach istniejących i projektowanych dróg publicznych, ciągów pieszych, zieleni publicznej oraz w uzasadnionych

przypadkach na terenach prywatnych, o ile nie narusza to generalnych zasad uzbrojenia przyjętego w planie.

§ 12

1. Wprowadza się zakaz lokalizacji szczelnych zbiorników ścieków oraz indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków, ze względu na lokalne uwarunkowania geologiczne.
2. Do czasu rozpoczęcia realizacji miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej na obszarach **MN** – obowiązuje zakaz wydawania pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych lub usługowych, wymagających doprowadzenia wody.
3. Obowiązuje zakaz wydawania pozwoleń na budowę bez zaopatrzenia obiektu w wodę z sieci wodociągu miejskiego.

§ 13

1. Podział nieruchomości jest możliwy wzdłuż linii rozgraniczających obszary o różnym przeznaczeniu.
2. Określony w rysunku planu sposób podziału nieruchomości na obszarach planowanej zabudowy jednorodzinnej jest obowiązujący z dopuszczeniem tolerancji do 3 m. Mogą ulec zmianie szerokości działek, pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości działki – 18 m.
3. Podział terenu w granicach zorganizowanej działalności inwestycyjnej w ramach obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** – może być dokonany na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu, zaś w ramach obszaru **13 MN** – na podstawie przepisów szczególnych o scaleniu i podziale.
4. Do czasu wydzielenia przez gminę ulic lokalnych określonych w rysunku planu symbolami **5 KD**, **6 KD**, **7 KD**, **9 KD**, **10 KD** oraz poszerzenia ulicy **4 KD** - zakazuje się wydzielania działek budowlanych, których obsługa zgodnie z planem odbywa się z tych ulic, a wniosek właściciela nie uwzględnia ich wydzielenia.
5. Do czasu wydzielenia lub poszerzenia ulic określonych w ust. 4 – ustala się zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach, do których dojazd przewidziany jest z tych ulic. Nie dotyczy to działek już zabudowanych lub działek posiadających dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych.
6. Warunkiem podziału nieruchomości w obszarze istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **20 MN** jest wyznaczenie służebności gruntowej do ulicy Zawichojskiej.
7. Na obszarach istniejącej zabudowy jednorodzinnej **MN** podział może być dokonywany pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości frontu działki przylegającej do drogi publicznej – 9 m lub służebności gruntowej oraz zachowania następujących minimalnych szerokości i wielkości działek:
 - dla zabudowy wolnostojącej – szerokość – 18 m, pow. 350 m²
 - dla zabudowy bliźniaczej – szerokość 12 m, pow. 250 m²
 - dla zabudowy zwartej – szerokość 9 m, pow. 150 m²

§ 14

Obowiązuje zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na budynki mieszkalne w drugiej linii zabudowy w stosunku do istniejących i projektowanych dróg publicznych. Nie dotyczy to sytuacji oznaczonych na rysunku dopuszczających wydzielenie działek budowlanych w drugiej linii zabudowy pod warunkiem wydzielenia drogi dojazdowej szer. 5 m lub służebności gruntowej.

§ 15

1. Istniejąca zabudowa określona na rysunku planu jako zabudowa przeznaczona do rozbiórki ze względu na kolizję z układem komunikacyjnym i uzbrojeniem terenu może być do czasu realizacji funkcji docelowej – remontowana bez prawa rozbudowy kubaturowej.
2. Istniejąca zabudowa przeznaczona do trwałej adaptacji może być rozbudowywana, nadbudowywana i przebudowywana z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów i przepisach szczególnych. Dopuszcza się wymianę starej zabudowy na nową.
3. Dla zabudowy istniejącej rozbudowywanej i uzupełnianej dopuszcza się inny niż w ustaleniach szczegółowych sposób kształtowania bryły, jeśli wymagają tego oczywiste względy techniczne i formalne.
4. Zmiana przepisów szczególnych związanych z treścią ustaleń planu miejscowego – nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do zmienionego stanu prawnego bez uszczerbku dla ich istoty.

§ 16

1. Na terenach zabudowy jednorodzinnej **MN** obowiązuje prawo budowy w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m, ale nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiadem dla:
 - a) budynku mieszkalnego – jeśli budynek mieszkalny sąsiada znajduje się w granicy działki i spełnia warunki określone w prawie budowlanym dla zabudowy w granicy lub szerokość działki uniemożliwia realizację budynku o szerokości 7 m,
 - b) budynku gospodarczego i garażu – jeśli budynek gospodarczy sąsiada znajduje się w granicy działki i spełnia warunki określone w prawie budowlanym dla zabudowy w granicy lub szerokość działki uniemożliwia budowę budynku o szerokości 4 m.

§ 17

1. Ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przyjmować zgodnie z analizą przeprowadzoną w oparciu o aktualne zalecane w literaturze fachowej wytyczne i wskaźniki oraz zewnętrzne warunki komunikacyjne, z tym że dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** należy przyjmować minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie, na terenie działki, a dla zabudowy

o charakterze wielorodzinnym na terenach **MW** należy przyjmować wskaźnik 1,2 miejsca postojowego na mieszkanie.

§ 18

1. Warunkiem realizacji inwestycji na obszarach projektowanej zabudowy zorganizowanej oraz dróg i infrastruktury technicznej ze względu na trudne warunki gruntowe jest:
 - a) wyprzedzające dokładne rozpoznanie warunków geologicznych i hydrogeologicznych oraz możliwości ich zmian pod wpływem czynników zewnętrznych,
 - b) dokładne wyznaczenie fizyczno mechanicznych parametrów gruntu,
 - c) zastosowanie odpowiednich metod obliczeniowych stateczności zboczy i skarp,
 - d) zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń, w tym w szczególności odprowadzenia wód powierzchniowych i szczelności kanalizacji,
 - e) analizowanie lokalizacji obiektów liniowych przecinających drogi naturalnego spływu wód powierzchniowych i płytkiego krążenia,
2. Dopuszcza się korektę linii regulacyjnych ulic projektowanych jeśli wynika to z oczywistych uwarunkowań geotechnicznych stwierdzonych w badaniach szczegółowych.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

§ 19

1. Wyznacza się obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1 MN**, **2 MN**, **3 MN**, **4 MN**, **5 MN**, **6 MN**, **7 MN**, **8 MN**, **9 MN**, **10 MN**, **11 MN**, **12 MN**, **13 MN**, **14 MN**, **15 MN**, **16 MN**, **17 MN**, **18 MN**, **19 MN**, **20 MN**, **21 MN** dla których podstawowym przeznaczeniem jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszcza się funkcję usług podstawowych nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące o pow. całkowitej (wg. normy budowlanej) do 100 m².
3. Dopuszcza się budowę wolnostojących lub dostawianych parterowych garaży na samochody osobowe i dostawcze oraz budynków gospodarczych o łącznej powierzchni całkowitej (wg normy budowlanej) do 60 m². Ograniczenie powierzchni nie dotyczy działek już zabudowanych budynkiem mieszkalnym, gdzie powierzchnię zabudowy reguluje współczynnik intensywności zabudowy i powierzchni terenu zieleni.
4. Istniejącą na obszarze **MN** zabudowę o funkcjach rzemiosła usługowego przeznacza się do pozostawienia z możliwością modernizacji i rozbudowy na warunkach określonych w niniejszym planie pod bezwzględnym warunkiem

- ograniczenia wszystkich uciążliwości mogących pogorszyć stan środowiska – do granic dysponowania terenem przez inwestora.
5. Dla obszarów zabudowy jednorodzinnej **MN** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (nie ujęte w ustaleniach ogólnych):
- 1) dla obszarów **14 MN, 16 MN, 20 MN** wprowadza się oznaczone w rys. planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 2) dla pozostałych obszarów obowiązują minimalne odległości od dróg publicznych określone w §32 ust. 4; pkt.1, 2, 3,
 - 3) dla obszarów zabudowy jednorodzinnej **4 MN, 5 MN, 8 MN, 9 MW, 12 MN, 13 MN, 15 MW, 14 MN, 16 MN, 20 MN** wprowadzono na rysunku planu orientacyjny sposób usytuowania zabudowy z obowiązującym kierunkiem ustawienia kalenicy; budynki na działkach narożnych powinny być kształtowane w sposób podkreślający układ urbanistyczny z zastosowaniem akcentów architektonicznych i wyróżników w narożu budynków,
 - 4) dla obszarów już zainwestowanych: **1 MN, 2 MN, 3 MN, 6 MN, 7 MN**, wysokości budynków ustala się na maksimum 3 kondygnacje, z tym, że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe, a wysokość linii przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą okapową nie przekroczy 7,0 m od terenu istniejącego (przy spadku terenu miarą jest środek budynku),
 - 5) dla obszarów zabudowy jednorodzinnej **4 MN, 5 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN, 16 MN, 17 MN, 18 MN, 19 MN, 20 MN, 21 MN** max wysokość zabudowy ustala się na dwie kondygnacje (z uwzględnieniem §9 ust. 3 pkt 1 i 2), z tym, że drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe, a wysokość przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą okapową wynosi max 5 m, mierzone od terenu istniejącego (przy spadku terenu miarą jest środek długości budynku),
 - 6) kąt nachylenia dachów ustala się na $38^{\circ} \div 45^{\circ}$,
 - 7) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć $\frac{1}{2}$ długości ściany okapowej,
 - 8) wprowadza się obowiązek wieńczenia okapów gzymsem (miejski charakter zabudowy),
 - 9) w kształtowaniu mansard i detali architektonicznych, kolorystyki zabudowy, należy nawiązać do historycznych form architektury Sandomierza występujących na starym mieście,
 - 10) kolor elewacji – pastelowe, ciepłe barwy ziemi,
 - 11) kolor dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej
 - 12) ogrodzenia lekkie, bez fundamentowania przęseł do wys. 180 cm,
6. Dla części obszarów **16 MN** warunkiem wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu jest przebudowa kolidującej linii elektroenergetycznej 15 kV.
7. 1) Granice obszaru oznaczonego symbolem **13 MN** stanowią granice zorganizowanej działalności inwestycyjnej.
- 2) Zabudowa mieszkaniowa na tym obszarze może być realizowana przez poszczególnych inwestorów, na działkach wydzielonych w trybie określonym w przepisach szczególnych o scaleniu i podziale lub przez jednego inwestora w

ramach inwestycji objętej jedną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

8. Warunkiem zabudowy na działce Nr 771 jest:

- rozbiórka istniejącego budynku w złym stanie technicznym,
- wydzielenie całego terenu trwałym ogrodzeniem,
- przemieszczenie fragmentów macew z obecnego ogrodzenia i umieszczenie ich w nowym ogrodzeniu od strony cmentarza,
- wycofanie budynku mieszkalnego w głąb działki na min. 12m,
- nasadzenie zieleni od strony ulicy i nowo wzniesionego ogrodzenia,
- uzgodnienie projektu budowlanego ze Służbą Ochrony Zabytków.

§ 20

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowanej systemem zorganizowanym **1 MW, 2 MW, 3 MW, 4 MW**, dla których podstawowym przeznaczeniem jest budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne lub zwarte budownictwo jednorodzinne przy zachowaniu intensywności określonej w ustaleniach ogólnych.
2. Dopuszcza się funkcję podstawowych usług nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące, dobudowane, w proporcjach nie przekraczających 30% pow. całkowitej obiektów.
3. Zakazuje się budowy wolnostojących garaży na samochody i budynków gospodarczych, z wyjątkiem zespołów garażowych do obsługi zabudowy mieszkaniowej, realizowanej systemem zorganizowanym.
4. Dla zabudowy w obszarach określonych w planie symbolem **1 MW, 2 MW, 3 MW, 4 MW** wprowadza się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy w obszarach **1 MW, 4 MW**
 - 2) w obszarach **1 MW i 4 MW** wysokość budynków ustala się na max 4 kondygnacje (z uwzględnieniem §9 ust. 3), z tym, że czwartą kondygnację stanowi poddasze użytkowe, a wysokość w linii przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą okapową określa się maksymalnie na 10 m (przy spadku terenu miarą jest środek długości budynku)
 - 3) w obszarach **2 MW i 3 MW** – wysokość budynków ustala się na max 3 kondygnacje (z uwzględnieniem §9 ust. 3), z tym, że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe, a wysokość linii przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą okapową wynosi max 7,5 m, mierzone od terenu istniejącego (przy spadku terenu miarą jest środek długości budynku)
 - 4) kąt nachylenia dachów ustala się na 45°
 - 5) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć ½ ściany okapowej
 - 6) wprowadza się obowiązek wieńczenia okapów gzymsem (miejski charakter zabudowy)

- 7) ukształtowanie mansard i detali architektonicznych, kolorystykę zabudowy należy nawiązać do historycznych form architektury starego miasta Sandomierza
- 8) kolory elewacji – pastelowe, ciepłe barwy ziemi
- 9) kolor dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej
- 10) ewentualne elementy małej architektury, ogrodzenia – bez fundamentowania liniowego, ciągłego
5. Obsługa komunikacyjna:
 - 1) dla obszaru **1 MW** komunikację wewnętrzną powiązać z istniejącą ul. Okrzei, rozwiązując dojazdy i parkingi w strefie przylegającej do istniejącego zainwestowania
 - 2) dla obszaru **4 MW** komunikację wewnętrzną powiązać z projektowaną ulicą zbiorczą **1KZ** oraz istniejącą ul. Okrzei, urządzenia komunikacji rozwiązywać w sposób bardzo oszczędny dostosowany do naturalnego ukształtowania terenu,
 - 3) dla obszaru **2 MW** i **3 MW** obsługę komunikacyjną należy powiązać z projektowaną ulicą **5 KD**,
 - 4) wprowadza się zakaz lokalizacji urządzeń komunikacji w strefie występującego „stopnia” na granicy obszarów **4 MW** z **3 MW** i **5 MW** oraz na wschodniej granicy **1 MW** aż do nieprzekraczalnej linii zabudowy
6. Granice obszarów oznaczonych symbolem **MW** stanowią granice zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

§ 21

1. Wyznacza się obszary istniejących usług ogólnomiejskich **1 UO**, **2 UO**, **3 UO**, dla których funkcję podstawową stanowią funkcje oświaty, oraz inne funkcje o znaczeniu publicznym.
2. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, oraz budowę nowych, związanych z funkcją podstawową w oparciu o przepisy szczególne.
3. Wprowadza się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - 1) obowiązuje zachowanie terenów niezabudowanych w następujących proporcjach:
 - 1UO–30%**
 - 2UO–50%**
 - 3UO–50%**
 - 2) wysokość budynków nie może przekraczać III kondygnacji lub 11 m, formę zabudowy należy zharmonizować z zabudową istniejącą, ze szczególnym uwzględnieniem ekspozycji od strony wąwozu i starego miasta

§ 22

1. Wyznacza się obszary nieuciążliwych usług ogólnomiejskich **1 U, 2 U, 3 U, 4 U, 5 U** - dla których podstawową funkcję stanowią usługi handlu, gastronomii, administracji, kultury oraz rzemiosła nieuciążliwego.
2. Dopuszcza się wprowadzenie funkcji mieszkaniowej w proporcjach nie przekraczających 20% powierzchni całkowitej inwestycji (lub istniejącej zabudowy) stanowiącej integralne uzupełnienie funkcji podstawowej, powiązanej funkcjonalnie i przestrzennie.
3. Podział terenu poszczególnych obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** – może nastąpić wraz z podziałem na poszczególne samodzielne lokale lub obiekty użytkowe, wyodrębnione zgodnie z przepisami szczególnymi, z tym, że drogi wewnętrzne oraz wspólne urządzenia infrastruktury technicznej powinny zostać we współwłasności.
4. Wprowadza się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - 1) wysokość budynków nie może przekraczać III kondygnacji, a w obszarze **4 U** – II kondygnacji. Formę zabudowy należy zharmonizować z zabudową istniejącą, ze szczególnym uwzględnieniem ekspozycji od strony wąwozu i starego miasta.

§ 23

1. Wyznacza się obszary usług turystycznych **1 UT i 3 UT** dla których podstawową funkcję stanowią usługi hotelarskie, gastronomiczne, handlu detalicznego, kultury i administracji, związane z obsługą ruchu turystycznego.
2. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową w proporcjach nie przekraczających 20% powierzchni całkowitej inwestycji, stanowiącą integralne uzupełnienie funkcji podstawowej powiązaną funkcjonalnie i przestrzennie.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy :
 - 1) wysokość budynków nie może przekroczyć trzech kondygnacji, z tym, że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe. Dopuszcza się dodatkowo użytkową kondygnację przyziemia częściowo odsłoniętego na terenie o dużym spadku.
 - 2) kąt dachu określa się na $38^{\circ} \div 45^{\circ}$
 - 3) architekturę obiektów musi cechować harmonia, szczególnie staranny detal, szlachetny materiał
 - 4) obsługę komunikacyjną należy rozwiązać dla obszaru **1 UT** z proj. ulicy **1 KZ**, dla obszaru **3 UT** – z ul. Zawichojskiej.

§ 24

1. Wyznacza się obszar usług turystycznych **2 UT**, dla którego główną funkcję stanowi obiekt w zieleni związany z obsługą ruchu turystycznego lokalnego o funkcji – gastronomii, higieniczno – sanitarnej, drobnego handlu detalicznego, galerii plenerowej dzieł sztuki.

2. Obiekt kubaturowy rozwiązać w formie parterowego pawilonu w zieleni w charakterze architektury ogrodowej.

§ 25

1. Wyznacza się obszar usług turystycznych **4 UT**, dla którego główną funkcję stanowi pole namiotowe wraz z obiektami kubaturowymi związanymi z obsługą ruchu turystycznego.
2. Obiekty kubaturowe należy rozwiązywać jako parterowe pawilony w zieleni na terenie wyższym.

§ 26

1. Wyznacza się obszary usług związanych z obsługą komunikacji **2 KS, 3 KS**, których podstawową funkcję stanowią urządzenia obsługi komunikacji samochodowej i usług ogólnomiejskich, z przeznaczeniem na realizację programu uzupełniającego parkowanie oraz garażowanie samochodów z dopuszczeniem usług drobnego handlu.
2. Wyznacza się obszar **1 KS**, dla którego funkcję podstawową stanowi parking ogólnodostępny uzupełniający funkcje parkowania obszarów usług ogólnomiejskich z dopuszczeniem funkcji handlu i usług. W ramach parkingu należy zapewnić bezpośredni dojazd do obszaru **2 U** oraz do terenów **ZN** i **1 MW**.

§ 27

1. Wyznacza się obszar usług sportu **1 US** związany z istniejącym Zespołem Szkół Zawodowych. Dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących obiektów terenowych oraz budowę obiektów kubaturowych o funkcji rekreacyjno sportowej. Wysokość zabudowy do 11 m. Należy zachować odległość nowo wznoszonej zabudowy minimum 30 m od granicy cmentarza.
2. Wyznacza się obszar usług sportu **2 US** dla którego podstawową funkcję stanowią terenowe obiekty rekreacyjno sportowe. Dopuszcza się lokalizację funkcji kubaturowej związanej z obsługą terenu w formie parterowego pawilonu w zieleni.

§ 28

1. Wyznacza się obszary zieleni miejskiej **1 ZP, 2 ZP, 3 ZP, 4 ZP, 5 ZP**, dla których główną funkcję stanowi zielen parkowa o charakterze publicznym.
2. Tereny wykazujące ruchy osuwiskowe, stopnie, skarpy nie mogą być przeznaczone na lokalizację urządzeń terenowych. Wskazana jest ich stabilizacja poprzez nasadzenia i zachowanie naturalnego, dzikiego charakteru.
3. Zielen należy kształtować w formie mocno prześwietlonej zielonej doliny z nasadzeniami grupowymi nie utrudniającymi spływu powietrza w kierunku obniżenia terenu.

4. Realizacja obszarów zieleni **1 ZP**, **2 ZP**, **3 ZP** i **4 ZP** wymaga opracowania kompleksowego projektu zagospodarowania, uwzględniającego przebieg sieci magistralnych oraz powiązanie funkcji użytkowych publicznym ciągiem pieszym z dopuszczeniem dojazdów awaryjnych i ruchu rowerowego w zieleni.
5. Oznaczone w rysunku planu zbiorniki wód powierzchniowych **W** stanowią nieobowiązujące wskazanie na lokalizację zbiorników podczyszczonych wód deszczowych, z roślinnością wodną na bazie zbiorników istniejących.
6. Istniejąca zabudowa przeznaczona jest do trwałej adaptacji z prawem rozbudowy i nadbudowy z możliwością wymiany starych budynków na nowe.

§ 29

Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej **ZN**. Są to tereny nieużytków nie przydatne do penetracji jako zieleni publiczna. Ze względu na uwarunkowania geologiczne obszary wymagają stabilizacji poprzez nasadzenia.

§ 30

1. Wyznacza się obszary użytków rolnych **RP**.
2. Na działkach o pow. większej od 0,5 ha dopuszcza się wznoszenia altanek gospodarczych o pow. całkowitej do 20 m² i wys. do 3,5 m oraz nietrwałych urządzeń (szklarni) związanych z rolniczym wykorzystaniem gruntu.
3. Istniejąca zabudowa siedliskowa w obszarach **RP**, może być modernizowana i rozbudowywana z dopuszczeniem wymiany starych budynków na nowe.

§ 31

1. Wyznacza się obszar istniejącego nieczynnego cmentarza **1 ZC**, do zachowania. Wszelkie roboty budowlane w granicach obszaru oraz na dz. Nr 771 podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków w Kielcach.

§ 32

1. Wyznacza się tereny ulic miejskich o charakterze lokalnym :
 - 1) **1 KZ** – projektowana ulica zbiorcza, powiatowa stanowiąca fragment ciągu ulic Mickiewicza, Kościuszki – odciażająca od uciążliwego ruchu ciężkiego odcinek ulic Mickiewicza – Zawichojska, szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na 20,0 – 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, w tym :
 - jezdnia ; szer. 7,0 m na odcinku pomiędzy ul. **5 KD**, **8 KD** i 10,0 m na pozostałym odcinku biegnącym na dużych spadkach podłużnych, dla wyznaczenia pasa ruchu powolnego
 - chodnik szer. Min. 2,0 m - jednostronny
 - ścieżka rowerowa dwukierunkowa o min. szer. 2,0 m - jednostronna
- Dopuszcza się wprowadzenie komunikacji masowej z przystankami zlokalizowanymi w zatokach autobusowych.

Zakazuje się wykonywania wjazdów bramowych, z wyjątkiem tych które obsługują tereny **4 MW, 1 UT**.

- 2) **1 KL** – fragment istniejącej ulicy Wojska Polskiego, lokalnej, o szer. w liniach rozgraniczających 12,0 ÷ 17,0 m przeznaczonej do trwałej adaptacji szerokość jezdni dwukierunkowej – 6,0m chodnik jednostronny o szer. min. 2,0m
- 3) **2 KL** – istniejąca ulica St. Okrzei o charakterze lokalnym, przewidziana do obsługi istniejącego zagospodarowania usługowego i proj. osiedla budownictwa wielorodzinnego **1 MW, 4 MW** szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 – 12,0 m, do poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu, do min. 12,0 m szerokość jezdni z uwagi na wymagane charakterem przyległego terenu; uspokojeniem ruchu – jezdni – 5,0 m; chodniki dla pieszych – adaptacja chodnika po stronie południowej, od strony północnej chodnik o min. szer. 2,0 m
- 4) **3 KL** – istniejący fragment ulicy Zawichojskiej o charakterze ulicy lokalnej – do trwałej adaptacji w istniejących parametrach technicznych. Przewidziano przebudowę jezdni w rejonie projektowanego skrzyżowania z ulicą zbiorczą **1 KZ**
- 5) **4 KL** – istniejąca ulica Sucha; lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m; szerokość jezdni 6,0 m; chodniki obustronne oddzielone od jezdni pasami zieleni – przewidziane do trwałej adaptacji
- 6) **1 KD** – istniejąca ulica Energetyczna o charakterze ulicy dojazdowej; linie rozgraniczające nieregularne od 7,0 ÷ 20,0 m. Ustala się lokalne poszerzenie pasa drogowego dla wykonania poszerzenia jezdni do 5,0 m i wykonania chodnika jednostronnego o szer. 2,0 m, przyległego do jezdni. Ulica zakończona normatywną pętlą do zawracania.
- 7) **2 KD** – istniejący fragment ulicy Kruczej przewidziany do modernizacji na parametry ulicy dojazdowej. Ustala się linie rozgraniczające ulicy na 10,0 m – zgodnie z rysunkiem planu. Jezdnia na odcinku od projektowanej ulicy **1 KZ** do projektowanej ulicy **7 KD** o szerokości 5,0 m, na pozostałym odcinku jednopasowa o min. szer. 3,5 m chodnik dla pieszych jednostronny o min. szer. 1,5 m. Skrzyżowanie z projektowaną ulicą zbiorczą **1 KZ** o ograniczonych relacjach ruchu do zjazdu i wjazdu na pas ruchu powolnego. Ulica zakończona normatywną tarczą do zawracania.
- 8) **3 KD** – istniejąca ulica Cegielniana o charakterze ulicy dojazdowej, we wschodniej części nieprzelotowa, przewidziana do trwałej adaptacji. Szerokość w liniach rozgraniczających – 11,0 – 13,0 m, jezdni – 6,0 m. Chodniki obustronne..
- 9) **4 KD** – projektowana ulica dojazdowa obsługująca istniejącą proj. zabudowę jednorodzinną i łącząca istniejącą ulicę Zacisze z fragmentem ulicy Kruczej oraz proj. ulicą **1 KZ**, szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m; jezdni – 5,0 m chodnik dla pieszych jednostronny o szer. min. 2,0 m, przyległy do jezdni
- 10) **5 KD** – projektowana ulica dojazdowa, nieprzelotowa, do obsługi projektowanej zabudowy jedno i wielorodzinnej; szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m; szer. jezdni – 5,0 m; chodniki dla pieszych

obustronne; przyległe do jezdni, o szer. min. 2,0 m.
Ulica zakończona normatywną pętlą do zawracania.

- 11) **6 KD** – projektowana ulica dojazdowa, nieprzelotowa, do obsługi projektowanej zabudowy jednorodzinnej; szerokość w liniach rozgraniczających – 14,0 m, szer. jezdni – 5,0 m; chodniki dla pieszych, obustronne, przyległe do jezdni, o szer. min. 2,0 m; ulica zakończona normatywną pętlą do zawracania
 - 12) **7 KD** – projektowana ulica dojazdowa spinająca nieprzelotowe ulice **2 KD**, **5 KD**, **6 KD**; szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, szer. jezdni – 5,0 m; chodnik jednostronny, przyległy do jezdni o min. szer. 2,0 m
 - 13) **8 KD** – istniejący fragment ulicy Wojska Polskiego o charakterze dojazdowym, zmiennej szerokości pasa drogowego od 9,0 do 13,0 m, urządzonej jezdni dwukierunkowej o szer. 5,0 m – do adaptacji. Po zrealizowaniu projektowanej ulicy **1 KZ** – ulica nieprzelotowa, zakończona miejscem do zawracania
 - 14) **9 KD**, **10 KD** – projektowane ulice dojazdowe obsługujące projektowaną przyległą zabudowę jednorodzinna, nieprzelotowe, o szerokości w liniach rozgraniczających – 10,0 m; szerokość jezdni – 5,0 m; chodnik dla pieszych jednostronny o szer. min. 2,0 m, przyległy do jezdni. Ulice zakończone pętlą do zawracania.
2. Pasy ulic miejskich służą do umieszczenia sieci uzbrojenia komunalnego. Projekty budowy oraz modernizacji dróg muszą uwzględniać możliwości prowadzenia podstawowych sieci uzbrojenia komunalnego:
 - kanalizacji deszczowej,
 - kanalizacji sanitarnej,
 - wody,
 - gazu średniego i niskoprężnego,
 - kabli energetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - kabli telekomunikacyjnych.
 3. Powyższe uzbrojenie komunalne powinno być, za wyjątkiem kanalizacji deszczowej, zlokalizowane poza jezdnią. W obrębie ulic dojazdowych i fragmentach adaptowanych ulic lokalnych o minimalnych pasach drogowych, dopuszcza się za zgodą zarządu drogi, realizację kanału sanitarnego pod jezdnią.
 4. 1) Minimalne odległości zabudowy mierzone od krawężnika jezdni określa tabela Nr1.

Tabela Nr 1 :

Symbol na rysunku planu	Rodzaj ulicy	Odległość od krawężnika jezdni (m)	
		Od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi	Od zabudowy usługowej, gospodarczej i produkcyjnej
1 KZ	Ulica zbiorcza układu podstawowego	15,0	15,0
1 KL, 2 KL, 3 KL, 4 KL	Istniejące ulice lokalne obsługujące przyległy teren	15,0*	10,0*
1 KD, 3 KD, 8 KD	Istniejące ulice dojazdowe	6,0	8,0
2 KD, 4 KD, 5 KD, 6KD, 7 KD, 9 KD, 10 KD	Projektowane ulice dojazdowe	8,0	8,0

*/Dopuszcza się zmniejszenie odległości do 8,0 m na terenach MN, pod warunkiem jak w pkt.2.

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

§ 33

1. Wyznacza się ciągi piesze z dopuszczeniem lokalnego ruchu pojazdów - **1 KP, 2 KP, 3 KP, 4 KP, 5 KP, 6 KP, 7 KP** służące powiązaniom komunikacją pieszą, rowerową, dojazdom do istniejącej, rozproszonej zabudowy mieszkaniowej, użytków rolnych, projektowanej zieleni parkowej oraz przeprowadzenia kanalizacji sanitarnej. Minimalna szerokość ciągów zgodna z rysunkiem planu. Minimalna szerokość utwardzenia nawierzchni ciągu - 3,0 m.

§ 34

Wyznacza się główny ciąg pieszy urządzony w zieleni **CP** łączący pośrednio ul. Okrzei z ul. Nową.

Budowa ciągu musi uwzględniać warunki geotechniczne zbocza. Realizację ciągów i schodów terenowych należy wykonać z naturalnych materiałów- kamień, drewno.

§ 35

1. Wyznacza się obszary lokalizacji stacji transformatorowych i urządzeń elektroenergetycznych **1EE, 2EE**.
2. Lokalizacja stacji transformatorowych w obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej **E** jest orientacyjna i ulegnie uściśleniu w projektach budowlanych zagospodarowania terenu, w zależności od zapotrzebowania rzeczywistego mocy.
3. Docelowy bilans potrzeb energetycznych należy oprzeć na maksymalnych wskaźnikach intensywności zabudowy określonych w planie przy założeniu budowy sieci kablowej NN o przekroju nie większym niż 120 - 150 mm².
4. Zasilanie stacji transformatorowych należy projektować kablami ŚN w pasach drogowych i ciągach przestrzeni publicznych. Istniejące linie napowietrzne 15 kV docelowo do skablowania (kosztem i staraniem zainteresowanych).
5. Warunkiem realizacji zabudowy jednorodzinnej kolidującej z linią w obszarze **16 MN** jest rozbiórka linii napowietrznej 15 kV i budowa zasilania w pasie drogowym.
6. Wyznacza się tymczasowe pasy terenu szer. 7,5 m od istniejących linii 15 kV po obu jej stronach, w których nie powinna być realizowana zabudowa przeznaczona na stały pobyt ludzi, do czasu przebudowy tych sieci w formie sieci kablowych lokowanych w pasach drogowych. Lokalizacja obiektów nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi musi spełniać warunki określone w przepisach szczególnych i normach.
7. Przyjmuje się strefę ochrony szerokości 40 m (po 20 m od osi symetrii słupów nośnych) dla obiektów linii WN 110 kV. W obszarze strefy dopuszcza się okresowe przebywanie ludzi związane z działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną itp. Na obszarze strefy zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, budynków wymagających szczególnej ochrony przed działaniem natężeń pól elektromagnetycznych a zwłaszcza szkół, obiektów służby zdrowia itp.
8. Dopuszcza się odstępstwo od ustaleń ust.7 pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych wartości natężeń pola elektromagnetycznego określonych w przepisach szczególnych oraz za zgodą właściwego zarządu sieci.

§ 36

1. Rozprowadzanie sieci wodociągowej z istniejącego wodociągu miejskiego należy wykonywać w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic z warunkiem wykonania zamkniętych pierścieni.
2. Bilansowanie docelowego zapotrzebowania na wodę należy dokonywać w oparciu o maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy przyjęte w planie.

§ 37

1. Rozprowadzanie sieci gazowej średnioprężnej należy realizować w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic z warunkiem wykonania zamkniętych pierścieni.
2. Bilansowanie docelowego zapotrzebowania na gaz należy dokonywać w oparciu o maksymalne wskaźniki zabudowy przyjęte w planie.
3. Istniejące gazociągi w miejscach kolizji z projektowanymi drogami zabezpieczyć lub przebudować na warunkach określonych przez zarząd sieci.

§ 38

1. Kanalizację sanitarną i deszczową należy rozwiązywać w oparciu o przyjęty w rysunku planu przybliżony przebieg sieci grawitacyjnej.
2. Prowadzenie szczelnych kolektorów sanitarnych i deszczowych w terenach zielonych należy wykonywać na obrzeżu terenów budowlanych w sposób uniemożliwiający odwodnienie terenu i obniżenie poziomu wód gruntowych.
3. Bilansowanie docelowej ilości ścieków należy wykonywać w oparciu o maksymalny przyjęty w planie współczynnik intensywności zabudowy.

ROZDZIAŁ IV

Postanowienia szczególne

§ 39

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w następującej wielkości: 0%

ROZDZIAŁ V

Przepisy końcowe

§ 40

Niniejsza uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 41

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

§ 42

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta Sandomierz.



Przewodniczący Rady Miasta Sandomierz

.....

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Andrzej Bolewski
Andrzej Bolewski