

Uchwała XV/132/2007
Rady Miasta Sandomierza
z dnia 28 listopada 2007r

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie
ulic: Lubelskiej i Zamiejskiej w Sandomierzu**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym – (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717 z późn.zm.)

Rada Miasta Sandomierza postanawia, co następuje:

ROZDZIAŁ I
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, dla terenu o powierzchni około 6.5 ha, położonego w terenie w rejonie ulic: Lubelskiej i Zamiejskiej w Sandomierzu i przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000:

§ 2

1. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Załącznik Nr 1 – rysunek planu stanowi integralną część uchwały (ustaleń planu) i obowiązuje w zakresie zastosowanych oznaczeń określonych jako obowiązujące, wykonany na mapie sytuacyjno- wysokościowej w skali 1:1000,
 - 2) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
2. Rozwiązania przestrzenne zawarte w planie są zgodne z ustaleniami „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sandomierza” uchwalonego uchwałą nr XXV/163/2000 Rady Miasta Sandomierza z dnia 24 lutego 2000r. wraz ze zmianami: I zmianą uchwaloną uchwałą Nr XI/83/2007 z dnia 4 lipca 2007r. oraz zmianą uchwaloną uchwałą Nr XII/101/2007 Rady Miasta Sandomierza z dnia 29 sierpnia 2007r.
3. Dla terenów objętych niniejszym planem, uzyskana została zgoda na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze ((Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: GZ.tr.057-602-662/06 z dnia 2006-11-14) - zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U.z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.);
4. Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu nie zostały złożone żadne uwagi w rozumieniu art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 3

ROZDZIAŁ II

USTALENIA WSPÓLNE DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM

§ 4

Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych następującymi symbolami literowymi:

- 1) **U (U1, U2)** – **tereny zabudowy usługowej**
- 2) **ZC** – **tereny cmentarza,**
- 5) **ZP** – **tereny zieleni parkowej,**
- 3) **R** – **tereny użytków rolnych,**
- 4) **KDW,KS** – **tereny komunikacji drogowej-wewnętrznej, tereny parkingu.**

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów za wyjątkiem wykorzystania zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem.
2. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy (odległości zabudowy określono w rozdziale III - ustalenia szczegółowe):
3. Przebudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków jest dopuszczalna, jeżeli nie narusza się przepisów odrębnych oraz przy zachowaniu zasady, że działania inwestycyjne są zgodne z ustaleniami planu w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenu.
4. Dopuszcza się sytuowanie reklam na terenach KDW, KS w formie:
 - 1) słupów reklamowych o wysokości nie większej niż 3m;
 - 2) tablic, neonów i ekranów o powierzchni nie większej niż 8m w obrysie zewnętrznym.
5. Dopuszcza się lokalizację nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej o lokalnym charakterze, niezbędnych do obsługi terenu.
6. Wokół projektowanego cmentarza na terenach oznaczonych symbolami KS,U,R i ZP ustala się 50 metrową strefę ochrony sanitarnej, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi (zabudowania mieszkalne), zakłady produkujące artykuły żywności, żywienia zbiorowego, zakłady przechowujące artykuły spożywcze oraz studnie, źródła i strumienie, służące do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze.
7. Na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy kubaturowej.

§ 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na terenach objętych planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagany lub może być wymagany raport oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej do obsługi przeznaczenia podstawowego,.
2. Ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenu w obrębie systemu przyrodniczo-krajobrazowego miasta, poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych, nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych:

- 1) w zakresie gospodarki ściekowej
- 2) odprowadzenie wód opadowych z utwardzonych terenów parkingów i terenów zabudowy usługowej przy wykorzystaniu separatorów związków ropopochodnych;
3. Wymagania w zakresie ochrony powietrza wód, gleby, ziemi, ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi realizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
4. Z uwagi na spływ wód podziemnych ze stawów rybnych w kierunku projektowanego cmentarza, należy utworzyć strefę bakteriologiczną szerokości pasa ochronnego minimum 41 m, odgradzającą stawy rybne od cmentarza
5. Obowiązują wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku ustalone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska, w tym:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - 2) dla pozostałych terenów wskazuje się dopuszczalny poziom hałasu jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
6. W obszarach cennych pod względem krajobrazowym i w polach otwarcia widokowych ustala się podporządkowanie form zainwestowania zasadzie utrzymania czytelności walorów przyrodniczych i kulturowych
7. Znaleźiska archeologiczne odkryte w trakcie prowadzonych robót budowlanych należy niezwłocznie zgłosić właściwym służbom ochrony zabytków.
8. W obrębie zaewidencjonowanych stanowisk archeologicznych niezbędne jest przeprowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych.

§ 7

Zasady kształtowania działek budowlanych

1. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości w celu uzyskania właściwej powierzchni i szerokości działki umożliwiającej realizację inwestycji:
 - 1) podziały nieruchomości mogą być dokonywane na podstawie przepisów cywilno – prawnych,
 - 2) każda nowo wydzielona działka musi mieć dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - 3) dopuszcza się zmianę granic istniejących działek pod warunkiem zachowania:
 - a) obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych;
 - b) maksymalnych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - c) ustalonego układu komunikacyjnego.
 - 4) w przypadku scalenia i podziału nieruchomości położonych w terenach oznaczonych w planie na cele zabudowy należy zachować:
 - a) minimalne szerokości frontów działek: – 15m;
 - b) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek: – 300 m²;
 - 5) ustala się położenie granic nowo wydzielonych działek w stosunku do pasa drogowego pod kątem 60° do 90°.
 - 6) odstępstwo od zasad określonych w pkt 4 jest dopuszczalne:
 - a) jeżeli celem podziału jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
 - b) dla wydzielenia terenów na cele infrastruktury społecznej, technicznej i komunikacyjnej (rozbudowa cmentarza, drogi, dojścia, dojazdy, place zabaw, zieleń, stacje transformatorowe itp.),
2. Tereny objęte planem mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej i komunikacji

1. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż ul. Lubelskiej,
2. Odprowadzania ścieków i wód opadowych jako rozwiązania indywidualne w sposób nie powodujący ponadnormatywnego zanieczyszczenia wód i gruntów,
3. Gospodarka odpadami -gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach zamkniętych na własnej działce.
 - 1) odbiór odpadów komunalnych przez wyspecjalizowane jednostki na zasadach obowiązujących w gminie.
 - 2) odpady wytworzone w wyniku prowadzonej działalności usługowej zostaną wykorzystane lub unieszkodliwione na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną i gaz z istniejących sieci przebiegających wzdłuż ul. Lubelskiej, z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych:
5. W granicach całego terenu objętego planem dopuszcza się lokalizowanie nie wyznaczonych na rysunku planu urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenu pod warunkiem, że ich lokalizacja nie naruszy przeznaczenia podstawowego.
6. Dopuszcza się realizację ciągów pieszych ogólnodostępnych w liniach rozgraniczających usług (U), zieleni urządzonej (ZP) oraz ciąg pieszo-jezdny i parkingu (KDW,KS),
7. Miejsca parkingowe ogólnodostępne związane z funkcją cmentarza i działalnością gospodarczą związaną charakterem z sąsiedztwem cmentarza należy wyznaczyć w ilości niezbędnej dla tej funkcji,
8. Istniejąca droga gruntowa (ul.Zamiejska) ulega przekształceniu i w obrębie terenów:
 - oznaczonych symbolem KDW,KS – stanowić będzie ciąg pieszo-jezdny (drogę wewnętrzną) do bramy cmentarza, nie oznaczony na rysunku planu
 - oznaczonych symbolem ZC – stanowić będzie aleję cmentarną, nie oznaczony na rysunku planu
 - oznaczonych symbolem ZP – stanowić będzie ciąg pieszy nie oznaczony na rysunku planu

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową i usługowo-handlową w budynkach wolnostojących, określonego na rysunku planu symbolem -U (1U i 2U) związaną z obsługą cmentarza (kwaciarnie, usługi nagrobkowe).
2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
 - 1) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) obiekty małej architektury,
 - 3) zieleni ozdobną i rekreacyjną,
 - 4) miejsca parkingowe i dojazdy niezbędne dla obsługi przeznaczenia podstawowego.
 - 5) obiekty i urządzenia sanitarne dla obsługi cmentarza
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy: od linii rozgraniczającej drogi – ul. Lubelskiej położonej poza granicami planu-pokrywającej się z północną granicą planu - 30 m
 - 2) co najmniej 20% działki stanowić powinna powierzchnia biologicznie czynna;

- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie może przekraczać 0,6;
- 4) forma architektoniczna zabudowy usługowej:
 - a) budynki wyłącznie jako wolnostojące,
 - b) wysokość budynków – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 7.5m licząc od projektowanego poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - c) dachy dwu-lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 40° i kalenicy nad główną bryłą budynku usytuowaną prostopadle do ul. Lubelskiej,
 - d) pokrycie dachów w ciemnej kolorystyce (brązowe lub brązowo-czerwone), ceramiczne lub imitujące dachówkę fakturą i kolorem,
 - e) kolorystyka ścian zewnętrznych budynku jasna z możliwością zastosowania ciemnych detali (kolory tzw. naturalne np.: piaskowy, pastelowy brzoskwiniowy, „złamana biel”)
- 6) obowiązuje zachowanie warunków, związanych z położeniem w strefie o szerokości 50 m od terenu cmentarza, określonych przepisami odrębnymi, dotyczącymi cmentarzy.
4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

§ 10

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod cmentarz, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZC**
 - 1) cmentarz należy ogrodzić a wzdłuż ogrodzenia od strony wewnętrznej urządzić pas zieleni izolacyjnej zimozielonej oraz wykonać rów opaskowy odprowadzający wody opadowe poza teren stawów,
 - 2) w obrębie cmentarza należy zwiększyć zdolność infiltracyjną podłoża poprzez zabudowę alejek międzykwatrowych i alejek głównych na podsypce piaszczysto-żwirowej,
 - 3) przy prowadzeniu prac ziemnych należy zachować nieprzekraczalny kąt nachylenia powierzchni terenu 25⁰,
 - 4) przy realizacji pochówków należy uwzględnić obowiązek ochrony istniejących stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami zawartymi w Rozdziale II,
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) kaplicy cmentarnej i innych obiektów związanych z funkcjonowaniem i obsługą cmentarza, za wyjątkiem obiektów o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem terenów U1 i U2,
 - 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 nie dopuszcza się innego sposobu zagospodarowania terenu.

§ 11

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod zielen parkową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **ZP**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) oczek wodnych (poza strefą ochronną od cmentarza),
 - 2) małych form architektonicznych;
 - 3) ciągów pieszych,
 - 4) sieci infrastruktury technicznej w tym oświetlenia ciągu pieszego;
3. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, w tym obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Istniejąca zabudowa jednorodzinna (dwa siedliska) przeznaczona jest do wykupu i rozbiórki;
4. Należy utrzymać w stanie naturalnym istniejące formy morfologii terenu (wąwozy lessowe),
5. Obowiązuje zachowanie warunków, związanych z położeniem w strefie o szerokości 50 m od terenu cmentarza, określonych w rozdziale II i w przepisach odrębnych, dotyczących cmentarzy.

§ 12

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod użytki rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) ciągów pieszych ,
 - 1) sieci infrastruktury technicznej w tym oświetlenia ciągu pieszego i rowerowego;
3. Ustala się zakaz zabudowy kubaturowej, w tym obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
4. Obowiązuje zachowanie warunków, związanych z położeniem w strefie o szerokości 50 m od terenu cmentarza, określonych w rozdziale II i w przepisach odrębnych, dotyczących cmentarzy.

§ 13

1. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenu pod komunikację drogową-wewnętrzną (połączoną z ul. Lubelską) oraz pod parking dla samochodów osobowych oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW, KS** .
2. W obrębie terenu, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
 - 1) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 8;
 - 2) pasów zieleni izolacyjnej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz grodzenia terenu;
 - 2) należy zapewnić ochronę wód podziemnych poprzez odwodnienie powierzchniowe parkingów, dróg i placów manewrowych z zastosowaniem urządzeń wyposażonych w separatory związków ropopochodnych,
 - 3) teren parkingu musi posiadać nawierzchnię utwardzoną,
 - 4) należy zapewnić oświetlenie terenu parkingu,
 - 5) niewykorzystany teren pod lokalizację parkingu i dróg wewnętrznych należy urządzić zielenią z dopuszczeniem elementów małej architektury;
4. Pozostałe zasady zagospodarowania terenu jak w rozdziale II.

ROZDZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§ 14

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się na:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolem U,
- 2) 0% dla pozostałych terenów .

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sandomierza.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego

**Przewodniczący
Rady Miasta
Janusz Sochacki**