

**UCHWAŁA NR XVIII/173/2012
RADY MIASTA SANDOMIERZA**

z dnia 16 maja 2012 r.

**w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla "NADBRZEE" na
obszarze miasta Sandomierz.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), zgodnie z uchwałą Nr XXVI/249/2005 Rady Miasta Sandomierza z dnia 6 lipca 2005r. o przystąpieniu do sporządzania planu, Rada Miasta Sandomierza uchwala co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia wprowadzające.

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. Sandomierza, uchwalonego uchwałą Nr XXV/163/2000 Rady Miasta Sandomierza z dnia 24 lutego 2000r. wraz z późniejszymi zmianami - etap II uchwalony uchwałą Nr XL/344/2009 Rady Miasta Sandomierza z dnia 28 października 2009r. - uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego osiedla "Nadbrzezie" na obszarze miasta Sandomierz - zwany dalej "planem".

2. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. Sandomierza, uchwalonym uchwałą Nr XXV/163/2000 Rady Miasta Sandomierza z dnia 24 lutego 2000r. z późniejszymi zmianami teren w granicach planu położony jest na obszarze, dla którego główną funkcję stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej - niskiej intensywności o określonej wysokości i procencie zabudowy działki oraz funkcji zabudowy śródmiejskich domów mieszkalnych oraz usług.

3. Granice obszaru objętego planem wyznaczają ulice: Mostowa, Powiśle, Flisaków i Portowa - zgodnie z rysunkiem planu.

4. Plan składa się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz załączników stanowiących integralną część uchwały:

- 1) Zał. Nr 1 - Rysunek planu - plansza podstawowa w skali 1:1000 wykonana na kopii urzędowej mapy zarejestrowanej w zasobach Starosty Sandomierskiego pod Nr 2666-30/2003.
- 2) Zał. Nr 2 - Rysunek planu - plansza uzbrojenia w skali 1:2000 wykonana na mapie jak Zał. Nr 1.
- 3) Zał. Nr 3a do 3j - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sandomierza o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.
- 4) Zał. Nr 4 - Załącznik w sprawie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

5. "Prognoza oddziaływania na środowisko" oraz "Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego" stanowią materiały planistyczne nie będące przedmiotem niniejszej uchwały.

§ 2. Cel planu. Celem niniejszego planu jest ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej na obszarze stanowiącym jednostkę mieszkaniową wyznaczoną obrzeżnym układem ulic istniejących, już częściowo zurbanizowanym i uzbrojonym. Rozproszona zabudowa, brak dróg umożliwiających podziały i inwestowanie, brak uzbrojenia, powodują blokadę decyzji w sprawach budowlanych. Realizacja planu bardzo zachowawczego w stosunku do zabudowy istniejącej pozwoli na uporządkowanie i wypełnienie obszaru. Plan wyznacza korytarz przełożenia drogi krajowej Sandomierz - Stalowa Wola Nr 77 (Lwowska Bis). Jednym z celów planu jest stworzenie poprzez ustalenia zasady polityki przestrzennej, pozwalającej etapować realizację planu. **I etap** realizacji planu stanowią obszary ciężące komunikacyjnie do już wykształconego układu dróg. Ich podział (bez przekształcenia własności) i zabudowa są możliwe przed realizacją projektowanych dróg publicznych. Są to tereny na działkach przyległych do ul. Flisaków, Powiśla i Mostowej. Warunkiem jest tu wydzielenie tymczasowych dojazdów służebnych do działek w drugiej linii zabudowy do tych ulic. **II etap** realizacji planu w formie zabudowy bardziej intensywniej, realizowanej systemem zorganizowanym, w części po przeprowadzeniu scalenia i podziału – związany jest z realizacją projektowanych ulic lokalnych oraz dróg wewnętrznych dojazdowych wraz z infrastrukturą techniczną. Założeniem planu jest stworzenie zapisów elastycznych co do intensywności zabudowy, ze względu na odległy czas realizacji przy równoczesnym wyraźnym określeniu skali i charakteru zabudowy tak, aby realizowana w różnym czasie, przez różnych inwestorów zabudowa, stworzyła kompozycyjnie zharmonizowaną przestrzeń miejską. Jednym z założeń funkcjonalnych jest docelowe przekształcenie ulicy Lwowskiej w pasaż handlowo usługowy, z ograniczonym ruchem tranzytowym (po realizacji ul. Lwowskiej „Bis”). Przyjęte dośrodkowe etapowanie realizacji planu umożliwia koncentrowanie obrzeżne zabudowy przy utrzymywaniu rezerwy terenów budowlanych w postaci otwartych terenów zielonych, z możliwością ich tymczasowego rolniczego użytkowania. Biorąc pod uwagę aspekt ekonomiczny, należy dążyć do osiągnięcia maksymalnej założonej intensywności zabudowy mieszkaniowej na terenach MNz poprzez preferencje dla intensywnego budownictwa zorganizowanego w formie zwartej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej o niskiej intensywności. Na powyższych terenach może być realizowane budownictwo komunalne.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenów na określone cele oraz ustalenie zasad ich zagospodarowania i zabudowy, a w szczególności:

- 1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej,
- 4) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 5) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu,
- 6) przeznaczenie terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 7) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 9) stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem.

2. Podstawowe przeznaczenie terenu oznacza przeznaczenie dominujące w granicach powierzchni terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi. Przeznaczenie dopuszczalne stanowi funkcje uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe na danym terenie, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

3. Na rysunku planu wyznacza się liniami rozgraniczającymi następujące tereny oznaczone symbolami cyfrowo-literowymi:

- 1) **1 ÷ 10MNi** – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do zachowania, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i uzupełnienia poprzez budowę nowych budynków przy zachowaniu wskaźnika intensywności zabudowy do 0,5 na warunkach określonych w ustaleniach planu, z dopuszczeniem usług,

- 2) **1 ÷ 15MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na warunkach określonych w ustaleniach planu o wskaźniku intensywności zabudowy do 0,5 z dopuszczeniem usług,
- 3) **1 ÷ 4 MNz** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności o wskaźnikach intensywności zabudowy do 0,5 z dopuszczeniem usług, realizowanej systemem zorganizowanym lub w trybie scalenia i podziału nieruchomości,
- 4) **1 ÷ 9S** – tereny upraw sadowniczych – bez prawa zabudowy,
- 5) **1 ÷ 16U** – tereny zabudowy usługowej – usług komercyjnych,
- 6) **1 ÷ 3UP** – tereny zabudowy usługowej – usług publicznych,
- 7) **1UK** – teren obiektów sakralnych i funkcji towarzyszących,
- 8) **1 ÷ 5 PR** – tereny obiektów rzemiosła usługowego i produkcyjnego na warunkach określonych w ustaleniach planu z wyłączeniem inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu jest wymagane obligatoryjnie,
- 9) **1 ÷ 2UKS** – tereny usług związanych z obsługą komunikacji,
- 10) **1Ks** – teren istniejącej przepompowni ścieków „Lwowska 1”,
- 11) **1 ÷ 3Kd** – tereny lokalizacji podczyszczalni lub przepompowni wód deszczowych,
- 12) **1KD-GP** – droga publiczna krajowa – ruchu przyspieszonego wraz z węzłem drogowym, klasy GP
- 13) **1 ÷ 3KDZ** – drogi publiczne zbiorcze, klasy Z
- 14) **1 ÷ 7KDL** – drogi publiczne gminne wraz ze ścieżkami rowerowymi, klasy L
- 15) **1 ÷ 7KDD** – drogi publiczne gminne dojazdowe, klasy D
- 16) **1KDW** – droga wewnętrzna,
- 17) **KPD** – ciągi publiczne pieszojezdne, w tym ścieżka rowerowa,
- 18) **KP** – ciągi publiczne piesze, w tym ścieżka rowerowa,
- 19) **1ZP** – zieleń urządzona bez prawa zabudowy – przestrzeń o charakterze publicznym,
- 20) **1 ÷ 4E** – tereny stacji transformatorowych projektowanych - lokalizacja obligatoryjna
- 21) **E** – stacje transformatorowe – lokalizacja orientacyjna w ramach terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej ,
- 22) **EE** – istniejące stacje transformatorowe do pozostawienia.

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

- 1) granice terenu objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) granice własności, numery ewidencyjne działek,
- 4) istniejące budynki przeznaczone do zachowania, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy na warunkach określonych w ustaleniach planu,
- 5) istniejąca zabudowa przeznaczona do wyburzenia,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 7) obowiązująca linia zabudowy,
- 8) obowiązująca linia zwartej zabudowy pierzejowej,
- 9) obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej realizowanej poprzez scalenia i podział lub w systemie jednego inwestora,
- 10) obszary o charakterze przestrzeni publicznej,
- 11) część terenu przeznaczona pod nasadzenia zieleni bez prawa zabudowy,

- 12) prawo budowy w granicy,
- 13) linie elektroenergetyczne ŚN wraz ze strefą bezpieczeństwa, do przełożenia,
- 14) kierunki obsługi komunikacyjnej, w tym służebności gruntowe,
- 15) wał przeciwpowodziowy,
- 16) studnie istniejące awaryjne do pozostawienia,
- 17) miejsca szczególnie predystynowane do lokalizacji pomników, rzeźb, fontann.

5. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne nieobligatoryjne lub przybliżone:

- 1) proponowana aranżacja pasów drogowych ulic miejskich (nieobligatoryjne),
- 2) miejsca usytuowania zjazdów (przybliżone),
- 3) schematy uzbrojenia komunalnego w kanalizację sanitarną, deszczową oraz wodną (nieobligatoryjne, przybliżone),
- 4) linie podziałów terenu (przybliżone).

6. Zmiana przepisów odrębnych 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 zmiany ich istoty.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne planu.

§ 4. 1. Ustalenia niniejszego działu dotyczą całego obszaru objętego planem.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 wraz z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w dziale III niniejszej uchwały, stanowią podstawę do opracowania projektów budowlanych wszelkich obiektów budowlanych, projektów zagospodarowania działek oraz terenów, a także dokonywania podziałów oraz scaleń gruntów.

Rozdział 1.

Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego.

§ 5. Stan środowiska i formy ochrony przyrody:

- 1) obszar objęty planem nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ położony jest w granicach administracyjnych miasta (art. 5b Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r.- tekst jednolity Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 z późniejszymi zmianami), a ponadto obszar objęty planem w obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003 r. Miejscowym Planie Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego miasta Sandomierza, (uchwalonym uchwałą Nr VII/33/89 Rady Miejskiej w Sandomierzu z dnia 30 czerwca 1989r., ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Tarnobrzieskiego Nr 13 wraz z późniejszymi zmianami) – przeznaczony był pod zabudowę,
- 2) obszar objęty planem znajduje się w całości w obszarze wysokiej ochrony (ONO) głównego zbiornika wód podziemnych Nr 425 Dębica- Stalowa Wola – Rzeszów,
- 3) cały obszar objęty planem znajduje się w potencjalnej strefie zalewów o prawdopodobieństwie przewyższenia 1%,
- 4) obszar objęty planem znajduje się poza granicami terenów górniczych, stref ochronnych ujęć wody a także poza terenami narażonymi na erozję i osuwanie się mas ziemnych,
- 5) w obszarze planu brak jest obiektów objętych indywidualną lub obszarową formą ochrony przyrody.

§ 6. W celu ochrony środowiska na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane (obligatoryjne), z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej określonych w ustawie o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010r. (Dz. U. z 2010r. Nr 106 poz.675) na terenach określonych w planie symbolem **S, U, UP, UK, PR, UKS**,

- 2) na terenach **MN**, **MNi**, **MNz** dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych z dnia 7 maja 2010r. (Dz.U. z 2010r. nr 106 poz.675)
- 3) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników ścieków oraz indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków ze względu na lokalne uwarunkowania gruntowe,
- 4) obowiązek odprowadzenia ścieków socjalno-bytowych do miejskiej kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 5) obowiązek odprowadzenia ścieków deszczowych z terenów narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi – po uprzednim oczyszczeniu w systemie indywidualnym lub zbiorczym, zgodnie z warunkami zarządcy sieci; w projekcie budowlanym należy dążyć do zapewnienia retencjonowania i maksymalnej infiltracji do gruntu wód deszczowych,
- 6) zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego z wyłączeniem lokalnych kotłowni na paliwo uznane za ekologiczne,
- 7) na terenach **MNi** oraz **MN** dopuszcza się lokalizację usług „nieuciążliwych” czyli przedsięwzięć nie wymagających przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko , to jest przedsięwzięć , które nie są wymieniane w przepisach odrębnych w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 8) w zakresie ochrony warunków aerosanitarnych miasta - obowiązek ochrony obszaru przed nadmiernym zainwestowaniem; plan dopuszcza wprowadzenie zabudowy ekstensywnej z obowiązkiem utrzymania terenów biologicznie czynnych w stosunku do terenów inwestycji w granicach nie mniej niż 25% dla zabudowy mieszkaniowej i 15% dla zabudowy usługowej i produkcyjnej (definicję terenu biologicznie czynnego należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w dniu uchwalenia planu),
- 9) w zakresie klimatu akustycznego - obowiązek przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu na poszczególnych obszarach; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MNi**, **MN** i **MNz** oraz tereny usług **U** oraz usług rzemieślniczych i produkcyjnych **PR** zakwalifikowano do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjmując dopuszczalny poziom hałasu od dróg publicznych w porze dnia – 55 dB i w porze nocnej 50 dB zgodnie z art. 114 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. Dz. U. Nr 25 poz. 150 z 2008r, z późniejszymi zmianami) oraz Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dn. 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826),
- 10) w projekcie budowlanym należy przedstawić zasady gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne oraz obowiązujące prawo miejscowe w zakresie gospodarki odpadami,
- 11) ochronę krajobrazu kulturowego zapewnia wykonanie ustaleń niniejszego planu w zakresie zachowania linii zabudowy oraz gabarytów obiektów nowowznoszonych; ochronie i ekspozycji krajobrazu – panoramy starówki Sandomierza podporządkowano w planie koncepcję placu publicznego **1ZP** oraz otwarcie osi widokowych nowych założeń urbanistycznych na wzgórze starego miasta.

Rozdział 2.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. 1. W granicach obszaru objętego planem nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ani poprzez wpis do ewidencji zabytków.

2. W obszarze planu znajdują się relikty szanca mostowego z 1805 r. widoczne w układzie zachowanych podziałów geodezyjnych.

3. Teren osiedla Nadbrzezie posiada powiązanie widokowe z lewobrzeżną częścią miasta i w tym zakresie wymaga uporządkowanej kompozycji struktury urbanistycznej widocznej z tarasu starówki oraz otwarć widokowych na panoramę starego miasta.

§ 8. 1. Wyznacza się ślady szanca mostowego poprzez utrzymanie historycznych podziałów gruntów oraz odtworzenie, na fragmentach, jego przebiegu w postaci ciągów pieszych z elementami upamiętniającymi ich istnienie (np. kapliczki w zieleni).

2. Do nowej zabudowy wprowadza się w przepisach szczegółowych obowiązek kształtowania formy i detalu inspirowanego, w szerokim znaczeniu, istniejącą zabudowę historyczną starego miasta.

Rozdział 3.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 9. 1. W granicach obszaru objętego planem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Sandomierza nie określa obszarów przestrzeni publicznej.

2. W planie wyznacza się tereny komunikacji oraz zieleni urządzonej powiązane z funkcjami usług ogólnomiejskich, które pełnią z założenia rolę przestrzeni publicznej, rozumianej jako obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych

Rozdział 4.

Szczegółowe warunki podziału i scalenia nieruchomości.

§ 10. 1. Generalne podziały obszaru na poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza rysunek planu.

2. W granicach poszczególnych terenów rysunek planu określa proponowane granice podziałów. W skład powierzchni działek wlicza się powierzchnie przyległych terenów upraw sadowniczych S. Dopuszcza się odstąpienie od proponowanych podziałów na następujących warunkach:

- 1) działka powinna przylegać bezpośrednio frontem do drogi publicznej lub wewnętrznej wyznaczonej w planie, z wyłączeniem przypadków oznaczonych w rys. planu,
- 2) dla działek wydzielonych na terenach **MNi** dopuszcza się dostęp do drogi przy pomocy służebności gruntowej,
- 3) średnia szerokość nowo wydzielonych działek lub dróg wewnętrznych nie oznaczonych w planie, nie może być mniejsza niż 18m dla zabudowy wolnostojącej i 14m dla zabudowy bliźniaczej oraz 9m dla zabudowy szeregowej,
- 4) wielkość nowo wydzielonych działek nie może być mniejsza niż 500m² dla zabudowy wolnostojącej; 300m² dla zabudowy bliźniaczej i 200m² dla zabudowy szeregowej,
- 5) kąt usytuowania działek w stosunku do dróg zmienny, zgodny z rysunkiem planu;

3. W rys. planu wyznacza się obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej. W granicach zorganizowanej działalności inwestycyjnej podziału dokonuje się w zależności od sposobu realizacji inwestycji, przy zachowaniu zasad określonych w ust.2 oraz w ustaleniach szczegółowych i rysunku planu:

- a) poprzez scalenie i podział na podstawie przepisów odrębnych zgodny z ustaleniami szczegółowymi planu dla realizacji przez odrębnych inwestorów na odrębnych działkach - dotyczy terenów **4MNz** oraz **10MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 3PR i 5PR**,
- b) poprzez podział zgodny z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu dla inwestycji realizowanych systemem deweloperskim przez jednego inwestora - dotyczy terenów **1÷3MNz**;

§ 11. Do czasu realizacji projektowanych ulic zakazuje się wydzielania działek budowlanych przyległych do tych ulic, jeżeli wniosek o ich podział nie obejmuje wydzielenia ulicy.

Rozdział 5.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 12. 1. Wskaźnik zabudowy określa stosunek całkowitej powierzchni zabudowy (wg normy ISO) do powierzchni terenu inwestycji. $Wz = Pz/Ti$ Wz - wskaźnik zabudowy, Pz - powierzchnia zabudowy, Ti - powierzchnia terenu inwestycji,

- 1) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej określa się nieprzekraczalny wskaźnik Wz - do 0,5,
- 2) Dla terenów usług oraz rzemiosła określa się nieprzekraczalny wskaźnik Wz – do 0,7

2. Do obliczeń wskaźnika zabudowy należy bilansować tereny oznaczone symbolami **1÷9S** oraz części terenu przeznaczone do nasadzenia w terenach oznaczonych symbolem **12MN, 13MN** oraz **1÷2UKS, 1÷5PR**.

3. Wysokość budynku określoną w ustaleniach szczegółowych, należy przyjmować do gzymsu lub górnej krawędzi attyki, mierząc od średniego poziomu projektowanego, urządzonego terenu od strony głównego wejścia do budynku, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Rozdział 6.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 13. Obsługa komunikacyjna.

1. Wyznacza się tereny publicznych ulic miejskich układu podstawowego i lokalnego:

- 1) **1KD-GP** – projektowana ulica główna ruchu przyspieszonego Lwowska Bis, trasa drogi krajowej Sandomierz – Stalowa Wola, tranzytowa względem przyległego terenu, połączona z nim poprzez ulice zbiorcze Lwowską i Portową; szerokość w liniach rozgraniczających – $35,0 \div 50,0$ m, przekrój dwujezdniowy wraz z węzłem drogowym,
- 2) **1KDZ** – istniejąca ulica Lwowska klasy Z, do czasu realizacji ulicy Lwowskiej Bis, trasa drogi krajowej Sandomierz – Stalowa Wola, obsługująca ruch związany z dworcem kolejowym; adaptacja istniejącej jezdni; szerokość linii rozgraniczających poszerzona z $15,0 \div 17,5$ m do $20,0 \div 25,0$ m – zgodnie z rysunkiem planu; chodniki dla pieszych obustronne $2 \times 2,0$ m w miarę możliwości oddzielone o obszarach zieleni; na generujących miejsca postojowe dopuszcza się pas postojowy przyległy do jezdni; ścieżka rowerowa,
- 3) **2KDZ, 3KDZ** – istniejąca ulica Portowa zbiorcza, klasy Z, obsługująca tereny przemysłowe; szerokość w liniach rozgraniczających poszerzona z $15,0 \div 20,0$ m do $18,0 \div 25,0$ m – zgodnie z rysunkiem planu; jezdnie szer. – $7,0$ m; chodniki dla pieszych obustronne $2 \times 1,5$ m oddzielone od jezdni pasem zieleni o szer. min. $3,0$ m; projektowane skrzyżowanie z ulicą 1KD-GP – skanalizowane; ścieżka rowerowa,
- 4) **1KDL** – projektowana ulica lokalna gminna klasy L, z częściową adaptacją ulicy Powiśle, obsługująca tereny budownictwa mieszkaniowego; szerokość w liniach rozgraniczających – $18,0$ m, jezdnie szer. $6,0$ m, chodniki $2 \times 2,0$ m, oddzielone od jezdni pasem zieleni; ścieżka rowerowa,
- 5) **2KDL** – projektowana ulica lokalna gminna klasy L, obsługująca proj. budownictwo mieszkaniowe i usługowe; szerokość w liniach rozgraniczających – 12 i $18,0$ m; jezdnie szer. $6,0$ m, chodniki dla pieszych obustronne $2 \times 2,0$ m, w tym nasadzenia – aleja dwu lub jednorzędowa; ścieżka rowerowa,
- 6) **3KDL** – projektowana ulica lokalna gminna klasy L, obsługująca proj. budownictwo jednorodzinne i usługi; szerokość w liniach rozgraniczających $16,0$ m – z dopuszczeniem parkowania w pasie drogowym; szerokość jezdni $6,0$ m; chodniki dla pieszych $2 \times 2,0$ m, oddzielone od jezdni pasem zieleni; ścieżka rowerowa; możliwość zawężenia pasa drogowego do 12 m na styku obszaru 13U i 14U,
- 7) **4KDL** – istniejąca ulica Mostowa lokalna gminna klasy L, na wale przeciwpowodziowym – do adaptacji; docelowo wyłączona z obsługi zabudowy osiedla,
- 8) **5KDL** – istniejąca ulica Flisaków – ulica lokalna gminna klasy L, obsługująca tereny budownictwa jednorodzinnego o szerokości w liniach rozgraniczających $8,0 - 12,0$ m, jezdni o szer. – $6,0$ m, obustronnych chodnikach – do trwałej adaptacji; ustala się zlikwidowanie połączenia z ul. Lwowską w rejonie przejazdu kolejowego poprzez zakończenie ulicy pętlą do zawracania i połączenie jej z ul. Lwowską ulicą dojazdową **7KDD**,
- 9) **6KDL** – istniejąca ulica Powiśle, ulica lokalna gminna klasy L, obsługująca przyległą zabudowę mieszkaniową, o szer. w liniach rozgraniczających – $10,0$ m, jezdni – $5,0$ m – do trwałej adaptacji: na odcinkach zabudowanych chodniki dla pieszych, przyległe do jezdni,
- 10) **7KDL** – projektowana ulica lokalna gminna klasy L, łącząca ul. Portową z drogą **1KD-GP** – o szer. w liniach rozgraniczających 12 m, szerokość jezdni 6 m, chodnik jednostronny ze ścieżką rowerową.
- 11) **1KDD** – projektowana ulica dojazdowa klasy D z parkingiem w obrębie usług obudowujących plac z przyległą zielenią **1ZP** – o charakterze przestrzeni publicznej: szerokość w części koncentrycznej 20 m, w odcinku wyprowadzającym – 11 m, jezdnie – szer. 5 m, aranżacja wg rys. planu,
- 12) **2KDD** – istniejąca ulica dojazdowa klasy D po śladzie ulicy Cichej, obsługująca istniejące i proj. budownictwo jednorodzinne; szerokość w liniach rozgraniczających $5,0$ m,
- 13) **3KDD** – projektowana ulica dojazdowa klasy D z adaptacją częściowo urządzonej ulicy Stoczniowej, obsługująca tereny budownictwa jednorodzinnego, na odcinku południowym, nieprzelotowa, zakończona pętlą do zawracania; szerokość w liniach rozgraniczających – $10,0$ m, szerokość jezdni – $5,0$ m; chodniki dla pieszych o szer. 2×2 m przyległe do jezdni,
- 14) **4KDD, 5KDD** – projektowane ulice dojazdowe klasy D o szer. w liniach rozgraniczających 10 m, jezdnie 5 m, chodnik jednostronny, ulica **5KDD** zakończona placem nawrotowym,

15) **6KDD** – projektowana ulica dojazdowa klasy D o szer. w liniach rozgraniczających 10m÷15m, z parkingami, chodnikiem jednostronnym, jezdnia szer. 5m,

16) **7KDD** – projektowana ulica dojazdowa klasy D łącząca ul. Flisaków z ul. Lwowską, szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0m, jezdnia o szerokości 5,0m, chodnik obustronny 2 x 2,0 m przyległy do jezdni,

2. Wyznacza się drogę wewnętrzną **1KDW** realizowaną w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej zabudowy mieszkaniowej, szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m i 20,0m , jezdnia 5,0 m chodnik jednostronny, w części o szer. pasa 20,0m parkingi obustronne .

3. Pasy ulic miejskich służą do umieszczenia sieci uzbrojenia komunalnego. Projekty budowy oraz przebudowy dróg muszą uwzględniać możliwości prowadzenia podstawowych sieci uzbrojenia komunalnego:

- 1) kanalizacji deszczowej,
- 2) kanalizacji sanitarnej,
- 3) wody,
- 4) gazu średniego i niskoprężnego,
- 5) kabli energetycznych średniego i niskiego napięcia,
- 6) kabli telekomunikacyjnych.

4. Powyższe uzbrojenie komunalne w pasach drogowych należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

5. 1) Minimalne odległości zabudowy mierzone od krawężnika jezdni określa 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
KD-GP	Ulica główna ruchu przyspieszonego	30,0	20,0
KDZ	Ulice zbiorcze układu podstawowego	10,0	10,0
KDL	Ulice lokalne obsługujące przyległy teren	8,0	8,0
KDD	Ulice lokalne dojazdowe istniejące	6,0	6,0
KDD	Proj. ulice dojazdowe	8,0	8,0

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) Dopuszcza się rozbudowę budynków istniejących przeznaczonych do trwałej adaptacji, powodującą zbliżenie do krawędzi jezdni mniejsze niż określoną w pkt. 1 - w przypadku uzasadnionym istniejącym zainwestowaniem przy jednoczesnym spełnieniu wymagań określonych w przepisach o drogach publicznych oraz przepisach techniczno-budowlanych.

§ 14. Ciągi pieszojezdne i piesze.

1. Wyznacza się publiczne ciągi pieszojezdne z dopuszczeniem awaryjnego ruchu pojazdów uprzywilejowanych (dojazd mieszkańców, zaopatrzenie, służby ratownicze) oznaczone na rysunku planu symbolami **1KPD**, **2KPD**, **4KPD**, **6KPD**, **10KPD**, **11KPD**, **13KPD** służące powiązaniu komunikacyjnemu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wałów przeciwpowodziowych oraz przeprowadzania kanalizacji. Szerokość i lokalizacja ciągów zgodna z rysunkami planu. Minimalna szerokość pasa terenu – 5m, minimalna szerokość nawierzchni utwardzonej – 3,0 m.

2. Wyznacza się publiczne ciągi piesze **3KP**, **5KP**, **7KP**, **8KP**, **9KP** o szerokości pasa terenu zgodnie z rysunkiem planu - min. 4m, o nawierzchni utwardzonej min. 2,5m.

3. Ciągi **6KPD**, **7KP**, **8KP** po śladzie szalca mostowego należy rozbudować o skwery publiczne do umieszczenia elementów rzeźbiarskich upamiętniających historyczne znaczenie miejsca, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Wyznacza się otwarty plac o charakterze publicznym **12KP**, stanowiący węzłowy punkt miejskiej przestrzeni publicznej, z dopuszczeniem dojazdów awaryjnych związanych z obiektem sakralnym.

§ 15. Miejsca postojowe dla samochodów. 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** i **MNz** należy przyjmować minimum 1 miejsce na mieszkanie w granicach terenu inwestycji lub działki budowlanej, dla terenów usług **U** – 1 m-ce postojowe na 30m² pow. użytkowej.

§ 16. Uzbrojenie terenu.

1. Ustalenia z zakresu uzbrojenia w wodę:

- 1) rozproszanie 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 dokonywać w oparciu o maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy przyjęte w planie.

2. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w gaz:

- 1) rozproszanie sieci gazowej średnioprężnej należy realizować w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic z warunkiem wykonania zamkniętych pierścieni,
- 2) bilansowanie docelowego zapotrzebowania na gaz dokonywać w oparciu o maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy przyjęte w planie.

3. Ustalenia z zakresu odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) kanalizację sanitarną należy rozwiązać w nawiązaniu do przyjętego w rysunku planu przybliżonego przebiegu projektowanych sieci ciśnieniowych w pasach istniejących i projektowanych ulic do przepompowni "Lwowska 1",
- 2) bilansowanie docelowej ilości ścieków należy dokonywać w oparciu o maksymalny przyjęty w planie wskaźnik intensywności zabudowy,
- 3) wyznacza się teren istn. przepompowni „Lwowska 1” - **1Ks**.

4. Ustalenia z zakresu odprowadzenia wód opadowych:

- 1) kanalizację deszczową należy rozwiązać w ramach programu ogólnego dla prawobrzeżnej części miasta, przyjmując rozproszanie sieci w pasach istniejących i projektowanych ulic miejskich,
- 2) wyznacza się tereny **1Kd**, **2Kd**, **3Kd** lokalizacji infrastruktury związanej z obsługą gospodarki ścieków opadowych – podczyszczalnie, przepompownie centralne.

5. Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) wyznacza się tereny lokalizacji stacji transformatorowych **1E**, **2E**, **3E**, **4E**. Istniejące stacje transformatorowe (**EE**) do pozostawienia.
- 2) usytuowanie stacji transformatorowych w obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej jest orientacyjne i ulegnie uściśleniu w projekcie budowlanym zagospodarowania terenu,

- 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 publicznej. Istniejące linie napowietrzne 15 kV docelowo do skablowania,
- 5) warunkiem realizacji zabudowy na terenach **8MN**, **9MN**, **10MN**, **13MN**, **15MN**, **2UKS** jest rozbiórka linii napowietrznej 15 kV i budowa zasilania kablowego w pasach drogowych,
- 6) wyznacza się tymczasowe pasy terenu szer. 7,5 m od istniejących linii 15 kV po obu jej stronach, w których zakazuje się realizowania zabudowy przeznaczonej 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) dopuszcza się odstępstwo od ustaleń pkt 6 pod warunkiem nie przekroczenia dopuszczalnych wartości natężeń pola elektromagnetycznego określonych w przepisach szczególnych oraz za zgodą właściwego zarządu sieci.

6. Wymienione w ust.1,2,3,4,5 uzbrojenie techniczne może być realizowane poza terenami wyznaczonymi w planie na ten cel pod warunkiem ich podporządkowania podstawowej funkcji terenu określonej w planie.

7. Ze względu na brak zasięgu syren alarmowych, w rejonie usług **4U** należy zamontować syrenę alarmową.

§ 17. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

- 1) do czasu realizacji nowej zabudowy określonej w planie dopuszcza się użytkowanie terenu zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania,
- 2) istniejąca zabudowa określona na rysunku planu jako zabudowa przeznaczona do rozbiórki ze względu na kolizję z układem komunikacyjnym i uzbrojeniem terenu może być remontowana bez prawa rozbudowy,
- 3) istniejąca zabudowa przeznaczona do trwałej adaptacji może być rozbudowywana, nadbudowywana i przebudowywana z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów i przepisach odrębnych,
- 4) dla zabudowy istniejącej rozbudowywanej i uzupełnianej - dopuszcza się inny niż w ustaleniach szczegółowych sposób kształtowania bryły, jeśli wymagają tego oczywiste względy techniczne i formalne,
- 5) na obszarach określonych w planie symbolem **MN** dla inwestycji obejmującej teren o pow. min 3 działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu liniami proponowanych podziałów – dopuszcza się inny niż przewidziano planem sposób kształtowania zabudowy – pod warunkiem wykorzystania terenu zgodnie z obowiązującym przeznaczeniem, zachowania skali i intensywności zabudowy, obowiązującej linii zabudowy od strony dróg publicznych oraz nie pogarszania warunków zabudowy na działkach sąsiednich.

§ 18. Sposób zagospodarowania terenu narażonego na niebezpieczeństwo powodzi

1. Zgodnie z przepisami Prawa wodnego w pasie 50m od stopy wału przeciwpowodziowego zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych oraz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3m od stopy wału.

2. Ze względu na położenie całego terenu objętego planem w potencjalnej strefie zalewów o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% - zakazuje się budowy kondygnacji podziemnych.

3. W celu zminimalizowania skutków ewentualnego zalania wodami powodziowymi w przypadku awarii obwałowań rz. Wisły zaleca się zastosowanie odpowiednich rozwiązań konstrukcyjnych np. lokalizowanie pomieszczeń mieszkalnych na wyższych kondygnacjach, a w przyziemiu garaży lub pomieszczeń gospodarczych oraz stosowanie materiałów izolacyjnych przeciwwodnych.

§ 19. Ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. Kompozycja – celem ustaleń planu jest stworzenie zharmonizowanego układu urbanistycznego osiedla realizowanego w długim czasie na indywidualnych działkach przez różnych inwestorów. Przestrzeganie zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych planu daje gwarancję uzyskania w miarę jednnorodnej kompozycji. Oprócz formy zabudowy, zasady te dotyczą kolorystyki obiektów. Przy projektowaniu indywidualnych obiektów mieszkalnych lub doboru katalogowych domów zasadą powinien być umiar w mnożeniu form zbyt zindywidualizowanych na rzecz harmonii w krajobrazie. Obiekty usługowe przy ulicach głównych oraz budynki realizowane w ramach zespołów zabudowy zorganizowanej powinny charakteryzować się nowoczesnym, twórczym podejściem do bryły i detalu, przy równoczesnej dbałości o zachowanie harmonii krajobrazu miejskiego.

2. Prawo budowy w granicy. 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 działką sąsiednią, dla działek oznaczonych w rysunku planu oraz dla:

- 1) 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 szer. 7 m,
- 2) 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 szer. 4 m. Przepisy Prawa budowlanego w zakresie usytuowania obiektów budowlanych stosuje się odpowiednio jako nadrzędne.

3. Dla zabudowy zwartej pierzejowej określonej w ustaleniach szczegółowych ustala się obowiązek budowy w granicy z dopuszczeniem etapowania inwestycji, przy założeniu możliwości rozbudowy do układu pierzejowego.

4. Linie zabudowy:

- 1) na terenach oznaczonych w planie symbolem **MN** obowiązuje zakaz wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę budynków mieszkalnych w drugiej linii zabudowy w stosunku do istniejących i projektowanych dróg publicznych; nie dotyczy to sytuacji oznaczonych na rysunku, dopuszczających wydzielanie działek budowlanych w drugiej linii zabudowy pod warunkiem wydzielenia drogi dojazdowej 5 m lub służebności gruntowej,
- 2) wyznacza się w rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, które ograniczają teren przeznaczony pod budowę obiektów kubaturowych,
- 3) wyznacza się w rysunku planu obowiązujące linie zabudowy oraz obowiązujące linie zwartej zabudowy pierzejowej, oznaczające obowiązek realizacji elewacji frontowej wzdłuż tej linii z możliwością uskoków, wnęk, ryzalitów - nie więcej niż o 2,0m; z wyłączeniem obszarów **1MNz**, **2MNz**, **3MNz** zwartej zabudowy, gdzie forma elewacji frontowej założona jest na łuku – z łukową linią obowiązującą zabudowy (na promieniu 40,0m),
- 4) dla części istniejącej zabudowy nie wyznacza się w rysunku planu linii nieprzekraczalnej zabudowy; dla nowej zabudowy odległości od dróg określono w §13 ust. 5.

DZIAŁ III. **Ustalenia szczegółowe**

§ 20. 1. Wyznacza się tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do zachowania, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i uzupełnienia poprzez budowę nowych budynków **1 MNi**, **2 MNi**, **3 MNi**, **4 MNi**, **5 MNi**, **6 MNi**, **7 MNi**, **8 MNi**, **9 MNi** i **10 MNi**, dla których podstawowym przeznaczeniem jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usług nieuciążliwych, dla których nie jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące o pow. całkowitej (wg. normy budowlanej) do 100m², w tym również realizowane wyprzedzająco do funkcji mieszkaniowej.

2. Wyznacza się tereny 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** i **15 MN** z dopuszczeniem funkcji usług nieuciążliwych, dla których nie jest wymagane przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko, w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące o pow. całkowitej 100m², w tym również realizowane wyprzedzająco do funkcji mieszkaniowej.

3. Na terenach oznaczonych w planie symbolami **MNi** i **MN** dopuszcza się budowę wolnostojących lub dobudowywanych parterowych garaży na samochody osobowe i dostawcze oraz budynków gospodarczych o łącznej pow. całkowitej (wg. normy budowlanej) do 60 m². Ograniczenie powierzchni nie dotyczy działek już zabudowanych budynkiem mieszkalnym, gdzie powierzchnię zabudowy reguluje wskaźnik zabudowy i powierzchnia terenu biologicznie czynnego.

4. Istniejącą na terenach oznaczonych w planie symbolem **MNi** zabudowę o funkcjach rzemiosła usługowego przeznacza się do pozostawienia z możliwością przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w niniejszym planie pod bezwzględnym warunkiem ograniczenia emisji uciążliwości mogących pogorszyć stan środowiska – do granic dysponowania terenem przez inwestora.

5. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej **MNi** i **MN** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (nie ujęte w ustaleniach ogólnych) :

- 1) odległości projektowanej zabudowy od krawężnika jezdni dróg lokalnych **KL** i dojazdowych **KD** określone w §13 ust. 5. Istniejąca zabudowa przeznaczona na rys. 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. poprzez zastosowanie stolarki dźwiękoszczelnej, specjalnego kształtowania funkcji; rozbudowa budynków istniejących przeznaczonych do trwałej adaptacji powodująca zbliżenie do drogi mniejsze niż 6 m – wymaga zgody zarządu drogi,
- 2) zabudowę należy kształtować w układzie kalenicowym w stosunku do ulicy, z tym, że budynki na działkach narożnych powinny być kształtowane w sposób podkreślający układ urbanistyczny z zastosowaniem akcentów architektonicznych, dominant i wyróżników w narożu budynków,
- 3) wysokość zabudowy ustala się maksymalnie na trzy kondygnacje z tym, że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe, a wysokość przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą okapową wynosi maksymalnie 7,5 m od średniego poziomu terenu istniejącego; wprowadza się zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych, poniżej istniejącego poziomu terenu,
- 4) kąt nachylenia dachów ustala się na 38° do 45° ,
- 5) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć ½ długości ściany okapowej; wprowadza się obowiązek wieńczenia okapów gzymsem (miejski charakter zabudowy),
- 6) w kształtowaniu mansard i detali architektonicznych, kolorystyki zabudowy, należy nawiązać w sposób nowoczesny i twórczy do historycznych form architektury Sandomierza, występujących na starym mieście
- 7) kolor elewacji – pastelowe ciepłe barwy ziemi, odcienie bieli,
- 8) kolor dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej z dopuszczeniem odcieni brązów

6. 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **10MN**, **11MN** i **6MNi** stanowią część działek rzemieślniczo mieszkaniowych przeznaczoną na lokalizację ewentualnej zabudowy jednorodzinnej w ramach zespołu zabudowy rzemieślniczej w strefie uciążliwości projektowanej drogi krajowej **1KD-GP**,

- 2) powiązanie komunikacyjne terenu usług rzemieślniczych **2PR** i **3PR** z ulicą lokalną **3KDD** musi być zapewnione odpowiednio poprzez tereny **10MN**, **11MN** i **6MNi** drogą wewnętrzną szerokości min 6 m lub służebnością gruntową; dla działek położonych między ciągiem pieszojezdny **6KPD** a drogą **1KD-GP** – dojazd poprzez ciąg pieszojezdny **6KPD**,
- 3) wyznacza się obszar obejmujący tereny **10MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN** oraz tereny **3PR** i **5PR** jako wymagające przeprowadzenia procedury scalenia i podziału w oparciu o przepisy odrębne lub realizację w systemie jednego inwestora; sposób podziału określono na rysunku planu z uwzględnieniem ustaleń § 10 ust. 3.

7. Do czasu przebudowy napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV na terenach **1MNi**, **8MN**, **10MN**, **13MN**, **15MN**, **9MN** wprowadza się zakaz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie ochrony o przyjętej szer. 7,5 m po obu stronach linii, z uwzględnieniem §16 ust. 5 pkt. 6 i 7.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej **1MNz, 2MNz, 3MNz**, dla których funkcję podstawową stanowi zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności realizowana w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej przez jednego inwestora, jako zwarta zabudowa jednorodzinna oraz wielorodzinna, z dopuszczeniem realizacji maksymalnie 4 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej. Funkcję dopuszczalną stanowią nieuciążliwe usługi ogólnomiejskie handlu detalicznego, administracji, gastronomii, służby zdrowia do 6 gabinetów lekarskich, lokowane w pierwszej kolejności w parterach budynków mieszkalnych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy. Wielkość usług określa się maksymalnie na 50% powierzchni całkowitej realizowanej w poszczególnych terenach. Zakazuje się budowy wolnostojących garaży na samochody i budynków gospodarczych.

2. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej **4MNz**, dla których funkcję podstawową stanowi zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności jednorodzinna i wielorodzinna z dopuszczeniem 4 mieszkań dostępnych z jednej klatki schodowej. Funkcję dopuszczalną stanowią nieuciążliwe usługi ogólnomiejskie handlu detalicznego, administracji, gastronomii, służby zdrowia do 2 gabinetów lekarskich, lokowane w parterach budynków mieszkalnych. Wielkość usług określa się na 50% pow. całkowitej każdego budynku.

3. Wprowadza się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się obowiązujące linie zwartej zabudowy pierzejowej oraz linie obowiązujące i nieprzekraczalne zabudowy,
- 2) wysokość budynków dla terenów **1MNz, 2MNz, 3MNz** ustala się na 3 kondygnacje, a wysokość budynków (określona w §12 ust.3) wynosi obligatoryjnie – 11m, dachy płaskie, obowiązuje jednorodna forma budynków w ramach terenów **1MNz, 2MNz, 3MNz**,
- 3) ustala się obowiązującą wysokość budynków dla terenu **4MNz** na 3 kondygnacje nadziemne, z tym, że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe, a wysokość budynku (określona w §12 ust.3) wynosi obligatoryjnie – 6 m; wysokość do kalenicy – do 12m, obowiązuje jednorodna forma obiektów w ramach terenu **4MNz**,
- 4) kąt nachylenia dachów ustala się na 45⁰,
- 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) kolory elewacji – pastelowe ciepłe barwy ziemi, odcienie bieli, naturalne kolory materiałów budowlanych,
- 8) kolor dachów – naturalny kolor dachówki ceramicznej,
- 9) dla terenu **4MNz**, dopuszcza się zabudowę realizowaną w całości w systemie deweloperskim, przez jednego inwestora, z dachami płaskimi o wysokości do attyki 8,5m, pod warunkiem zachowania jednorodności formy dla całego zespołu w granicach całego terenu **4MNz**.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U i 16U**, dla których główną funkcję stanowią usługi ogólnomiejskie z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, kultury, administracji, służby zdrowia, oświaty, sportu oraz rzemiosła usługowego, z zastrzeżeniem § 6 pkt. 1.

2. Dopuszcza się funkcję mieszkaniową na kondygnacjach powyżej parteru.

3. 1) dla terenów **4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 12U, 13U, 14U** wyznacza się linie obowiązującej zwartej zabudowy pierzejowej, dla której wprowadza się prawo i obowiązek budowy w granicy, na głębokości maksymalnie do 15 m w celu wytworzenia docelowo pierzei miejskiej (zgodnie z § 19 ust.4),

- 2) dopuszcza się etapowanie inwestycji pod warunkiem zachowania możliwości docelowego uzupełnienia pierzei (ściany szczytowe pełne),
- 3) wzdłuż linii obowiązującej zwartej zabudowy pierzejowej ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy :
 - a) ustala się obowiązującą wysokość zabudowy w pierwszej linii od ulicy Lwowskiej, z wyłączeniem terenów **14U i 15U** – na trzy kondygnacje, z tym że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe,
 - b) kąt dachu ustala się na 45⁰ – układ kalenicowy w stosunku do ulicy,
 - c) wysokość budynku określona w §12 ust. 3 do górnej krawędzi gzymsu wieńczącego ścianę okapową ustala się na minimum 7m, maksimum 8 m od projektowanego poziomu ulicy,

- d) poziom wejść do obiektów użyteczności publicznej należy rozwiązać bezpośrednio z ulicy,
 - e) rampy, pochylnie i ewentualne schody z ul. Lwowskiej należy rozwiązać wewnątrz obiektu (nie dotyczy obiektów istniejących),
 - f) wprowadza się obowiązek wykonania dominant architektonicznych, rozumianych jako lokalne zaakcentowanie formy w punktach węzłowych narożników ulic,
 - g) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć $\frac{1}{2}$ długości ściany okapowej,
 - h) w kształtowaniu mansard i detali architektonicznych należy w nowoczesny, twórczy sposób nawiązać do historycznych form architektury starego miasta Sandomierza,
 - i) kolorystykę elewacji należy wykonać w pastelowych, rozbielonych kolorach,
 - j) kolor dachów w tonacji naturalnej terakoty i brązów,
 - k) przestrzeń między linią obowiązującej zabudowy a pasem drogowym rozwiązać w formie pasażu miejskiego z zielenią, bez prawa grodzienia,
- 4) a) dla zabudowy w drugiej linii ul. Lwowskiej oraz dla terenów **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 10U, 11U, 14U, 15U**, ustala się wysokość maksymalnie 3 kondygnacji z tym, że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe w dachu o kącie $38^{\circ} \div 45^{\circ}$,
- b) wysokość budynków (określona w §12 ust.3) wynosi 11m,
- c) dla zabudowy jedno – i dwukondygnacyjnej dopuszcza się realizację dachów płaskich,
- d) sposób kształtowania formy i kolorystyki zabudowy odpowiednio jak w ust. 3, pkt. d) i) j) k).
4. Na obiektach realizowanych na terenie **4U** należy zamontować syrenę alarmową.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny usług publicznych ogólnomiejskich **1UP, 2UP, 3UP** o podstawowej funkcji oświaty i wychowania, kultury, służby zdrowia, sportu.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) w granicach terenu obowiązuje zachowanie minimum 50% terenów niezabudowanych przeznaczonych na funkcje sportu, rekreacji i zieleni urządzonej,
- 2) wprowadza się nieprzekraczalne linie zabudowy określone w rys. planu,
- 3) wysokość budynków nie może przekroczyć trzech kondygnacji nadziemnych lub 11 m (określona w §12 ust.3),
- 4) nie określa się formy dachu;

§ 24. 1. Wyznacza się teren **1UK** – teren obiektów sakralnych i funkcji towarzyszących istniejącej parafii rzymskokatolickiej.

2. Dopuszcza się funkcje kultury, mieszkalnictwa, w tym mieszkalnictwa zbiorowego, oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, handlu detalicznego, rzemiosła, sportu i rekreacji.

3. Ustala się następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ul. Lwowskiej
- 2) wysokość zabudowy ustala się na maksymalnie 3 kondygnacje - 11 m (zgodnie z §12 ust.3)
- 3) dla obiektów kultu, rozbudowy kościoła warunków dotyczących formy nie określa się (wg projektów autorskich);

§ 25. 1. Wyznacza się tereny **1PR, 2PR, 3PR, 4PR, 5PR** dla których podstawową funkcję stanowią usługi rzemieślnicze z dopuszczeniem drobnego rzemiosła produkcyjnego, handlu hurtowego i detalicznego, gastronomii i administracji, z wyłączeniem przedsięwzięć określonych w § 6 pkt 1.

2. Obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się linię nieprzekraczalnej zabudowy,

- 2) maksymalną wysokość budynku (określoną w § 12 ust.3) ustala się na dwie kondygnacje lub 8 m do górnej krawędzi attyki z dopuszczeniem lokalnego wypiętrzenia na 20% powierzchni zabudowy do 11m – dachy płaskie lub o spadku do 15° (nie dotyczy urządzeń technologicznych),
- 3) obowiązuje zabudowa o charakterze zwartym pawilonowym (prawo budowy w granicy oznaczono na rysunku planu),
- 4) kolorystykę zabudowy rozwiązywać w gamie naturalnych kolorów pastelowych i naturalnych materiałów budowlanych,
- 5) przestrzeń między linią zabudowy a pasem drogowym ulicy **1KD-GP** należy zagospodarować zielenią izolacyjną, w części zimozieloną, bez prawa utwardzenia nawierzchni,
- 6) ogrodzenie od strony ulicy **1KD-GP** o wysokości do 1,8m wymagają szczególnie estetycznego rozwiązania; zakazuje się stawiania ogrodzeń prefabrykowanych betonowych oraz blaszanych.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny **1UKS**, **2UKS**, dla których podstawową funkcję stanowią urządzenia obsługi komunikacji samochodowej i usług ogólnomiejskich, w tym parkingów i garaży wielopoziomowych do dwóch kondygnacji, z wyłączeniem przedsięwzięć określonych w §6 pkt.1

2. Dopuszcza się funkcje handlu detalicznego i hurtowego, gastronomii oraz rzemiosła służącego obsłudze samochodów oraz miejskich stacji paliw.

3. Warunkiem budowy usług mogących pogorszyć stan środowiska, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, jest ograniczenie emisji wszelkich uciążliwości związanych z inwestycją do granic obszarów **1UKS**, **2UKS**.

4. Obowiązują następujące warunki kształtowania zabudowy :

- 1) maksymalna wysokość– do dwóch kondygnacji lub 8 m,
- 2) dla terenu **2UKS** wprowadza się obowiązek wykonania minimum 5-cio metrowego pasa zieleni izolacyjnej na styku z zabudową usługową i mieszkaniową.

§ 27. Wyznacza się tereny upraw sadowniczych przydomowych **1S**, **2S**, **3S**, **4S**, **5S**, **6S**, **7S**, **8S**, **9S** związanych z istniejącą lub projektowaną zabudową jednorodzinną, bez prawa zabudowy, włączone do powierzchni działek określonych w § 12 ust.2 oraz §10 ust.2 pkt. 4.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny **1ZP** – zieleni urządzonej stanowiące przestrzeń o charakterze publicznym bez prawa zabudowy, wyznaczający oś widokową na stare miasto.

2. Wymagane ukształtowanie w formie miejskiego publicznego założenia ogrodowego – o wyraźnej kompozycji i regulowanym kształtowaniu zieleni.

3. Główny ciąg pieszy o szer. 4 m należy wykonać z kamienia naturalnego.

4. Wyboru latarni i ławek ogrodowych dokonać szczególnie starannie, w nowoczesnej, funkcjonalnej stylistyce.

DZIAŁ IV.

Postanowienia końcowe.

§ 29. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości **20%** od obszarów **MN**, **MNz**, **U** i **PR**. Od pozostałych terenów **10%**.

§ 30. Niniejsza uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 31. Niniejsza uchwała obowiązuje po upływie 30 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Sandomierza.

Przewodniczący Rady Miasta
Sandomierza

Janusz Sochacki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVIII/173/2012

Rady Miasta Sandomierza

z dnia 16 maja 2012 r.

Plik dostępny w sekcji 'Załączniki'

Rysunek Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru "Nadbrzezie" na obszarze miasta Sandomierz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/173/2012

Rady Miasta Sandomierza

z dnia 16 maja 2012 r.

Plik dostępny w sekcji 'Załączniki'

Rysunek Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru "Nadbrzezie" na obszarze miasta Sandomierz - plansza uzbrojenia

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVIII/173/2012

Rady Miasta Sandomierza

z dnia 16 maja 2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DOTYCZĄCYCH PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU "NADBRZEZIE"
NA OBSZARZE MIASTA SANDOMIERZ**

Burmistrz Miasta Sandomierza rozpatrzył uwagi dotyczące projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru "NADBRZEZIE" na obszarze miasta Sandomierz.

W zakresie uwag uwzględnionych lub uwzględnionych częściowo zostały wprowadzone odpowiednie zmiany w projekcie planu.

W zakresie uwag nieuwzględnionych i częściowo nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Sandomierza Rada Miasta postanawia przyjąć sposób ich rozpatrzenia określony w załącznikach od Nr 3a do Nr 3j.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sandomierza
w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu m.p.z.p. obszaru
„Nadbrzezie” na obszarze Miasta Sandomierza.**

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 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miasta Sandomierza postanawia rozpatrzyć uwagi złożone **w dniu 28.02.2007r. przez Władającego nieruchomościami o nr ewid. 294, 298, 299, 300 i 301.**

Treść uwagi

Uwaga dotyczy braku zgody na przeznaczenie działek Nr ewid. **294, 298, 299, 300 i 301** o łącznej pow. ok. 18 arów i wymiarach 15,72x114,50m - w części pod drogę publiczną 2KDL oraz pod ciąg pieszo-jezdny 3KP.

Rozstrzygnięcie

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej projektowanej drogi 2 KDL.

Uzasadnienie faktyczne i prawne

Działki o nr 294, 298, 299, 300 i 301 nie przylegają do drogi publicznej, tworzą wąski długi pas terenu nie pozwalający na wydzielenie wprost działek budowlanych.

W planie działki te zostały dołączone do działek Nr ewid. 293, 292 i 290/1, niekształtnych i wąskich, również nie przylegających bezpośrednio do dróg, tworząc z nich teren o symbolach 4MN przeznaczony do scalenia i podziału w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej. Pozwoli to na wykształcenie kilku działek budowlanych o proporcjach umożliwiających lokalizację budynku mieszkalnego. Obsługę komunikacyjną terenu zapewnia droga 2KDL oraz ciąg pieszojezdny 2KPD.

Ciąg 3KP w trakcie projektowania został na wniosek właściciela nieruchomości przesunięty o 2,5m na działkę sąsiednią, że zawęży w/w nieruchomość nie o 5m, ale o 2,5m.

Droga 2KDL odcina część terenu od czoła działek nr 299 i 294 o ok. 15m.

Ze względu na istniejący obiekt przepompowni ścieków nie ma możliwości innego ukształtowania geometrii drogi na tym fragmencie. Teren pozostający za drogą ma szerokość do ok. 4m powinien być wykupiony w części przez gminę łącznie z terenem pod drogę - zgodnie z przepisami art.13 ust.3 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2008r. Nr 193, poz. 1194 z późn. zm. oraz w części wykupiony pod stację „trafo”.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sandomierza
w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu m.p.z.p. obszaru
„Nadbrzezie” na obszarze Miasta Sandomierza.**

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 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Sandomierza postanawia rozpatrzyć uwagi złożone w dniu **01.03.2007r. oraz w dniu 17.01.2008r. przez Właścicieli nieruchomości o nr ewid. 1380/1, 1378/2 i 1268/4.**

Treść uwagi

Współwłaściciele w/w nieruchomości nie zgadzają się usytuowanie ciągu pieszego 11 KP oraz na lokalizację stacji transformatorowej na działce Nr **1380/1, 1378/2 i 1268/4** przy ul. Portowej.

Rozstrzygnięcie

Nie uwzględniono uwagi w sprawie lokalizacji stacji transformatorowej.

Uzasadnienie faktyczne i prawne

Uwzględniając uwagi Właścicieli w/w działek z dnia 01.03.2007r. dokonano zmiany w projekcie planu polegające na likwidacji ciągu pieszojezdnego 11 KP oraz zmianie lokalizacji stacji transformatorowej 2E z bardziej centralnego usytuowania na skrajne - w narożniku działki Nr 1378/2, przylegającej do ul. Portowej.

Po drugim wyłożeniu planu w dniu 17.01.2008r. wnieśli повторно uwagę dotyczącą braku zgody na lokalizację w.w. stacji transformatorowej na ich nieruchomości.

Budowa stacji transformatorowej w rejonie ul. Portowej warunkuje lokalizację inwestycji w całym obszarze południowej części dzielnicy Nadbrzezie. Przebudowa stacji nasłupowej na stację typu miejskiego (2E) jest przewidziana w miejscu przebiegu linii ŚN 15 kW w rejonie istniejącej stacji z zapewnieniem dojazdu z drogi publicznej.

Wskazana w planie lokalizacja stacji 2E na skraju działki Nr 1378/2 pozwala na wyłączenie terenu pod jej lokalizację w sposób najmniej ingerujący w teren inwestycji.

Należy pamiętać, że zgodnie z zapisem § 16 ust.5 pkt.5 ustaleń planu – warunkiem realizacji zabudowy na obszarze 2 UKS jest rozbiórka linii napowietrznej 15 kW i przebudowa zasilania na kablowe w pasach drogowych.

Ponieważ w rejonie lokalizacji istniejącej stacji nasłupowej brak jest działek komunalnych lub Skarbu Państwa, przylegających do drogi, na których można bezkonfliktowo zlokalizować stację trafo jako inwestycję celu publicznego – uwaga nie może być uwzględniona.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sandomierza
w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu m.p.z.p. obszaru
„Nadbrzezie” na obszarze Miasta Sandomierza.**

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 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Sandomierza postanawia rozpatrzyć uwagi złożone **w dniu 02.03.2007r. oraz tej samej treści uwagi złożonej w dniu 18.01.2008r. oraz w dniu 14.10.2009r. przez Właściciela nieruchomości o Nr ewid. 250 i 251.**

Treść uwagi

Uwaga dotyczy przesunięcia w projekcie planu drogi 1 KDL na skraj działek Nr ewid. 250 i 251, tak aby część drogi znajdowała się na działkach sąsiednich oraz pozostawienie obecnej szerokości drogi 2KDD (ul. Cicha).

Rozstrzygnięcie

Nie uwzględniono uwagi w części dotyczącej przesunięcia drogi 1 KDL.

Uzasadnienie faktyczne i prawne

Działki o nr ewid. 250 i 251 stanowią długie wąskie działki o szer. ok. 9,0m każda. Od ul. Cichej w kierunku północnym część działek wchodzi w skład terenów istniejącej zabudowy jednorodzinnej 5MNi (na głębokości ok. 60m). Z pozostałej części – ok. 40m długości wchodzi w skład terenu przeznaczonego pod realizację usług o symbolu 4U, do którego przylega teren projektowanych dróg 1 KDL i 1 KDD z częścią terenu zieleni o charakterze przestrzeni publicznej ozn. symbolem 1 ZP . Pozostała część działek znajdująca się po drugiej stronie projektowanej drogi 1 KDL to teren usług oznaczony symbolem 1U.

Tereny o symbolach 1U i 4U są przeznaczone pod funkcje usług komercyjnych. W obszarze 4U dopuszcza się funkcję mieszkaniową na kondygnacjach powyżej parteru.

Obszar 4U składający się z wielu wąskich działek podlega obowiązkowi scalenia i podziału oraz realizacji systemem zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

W opisywanych wyżej uwarunkowaniach mniejsze znaczenie ma kwestionowany przebieg geometryczny drogi lokalnej 1KDL, która stanowi główną ulicę w hierarchii dróg osiedlowych. Odgięcie drogi wynika z potrzeby jej wpięcia w małe rondo przy ulicy Lwowskiej – drodze krajowej.

Położenie ronda wynika zaś z projektu drogi krajowej (Lwowska bis) , jej bezkolizyjnego skrzyżowania z ulicą lokalną i nie może być – jako zadanie rządowe – dowolnie zmieniane w planie miejscowym.

Jeśli części działek o Nr 250 i 251 pozostające poza drogą 1KDL nie będą przydatne na utworzenie działki budowlanej w ramach terenu 1U – zgodnie z art.113 ust.3 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późniejszymi zmianami) właściciel nieruchomości , której pozostała część (nie objęta wykupem na cele publiczne) nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, może żądać wykupienia jej na rzecz zarządu drogi (gminy).

Właściciele nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne wykorzystanie mogą również złożyć wniosek o ich połączenie i ponowny podział, zgodnie z art.98b w.w. ustawy.

Omawiana część działek Nr 250 i 251, wykupiona przez gminę może wejść jako rekompensata za przejęcie pod drogę 1KDL działek sąsiednich.

Również art.36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami) mówi: „Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą , korzystanie nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym

przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust.2 żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.”

Lokalizacja drogi 1KDL w trybie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz.U. z 2008r. Nr 193 poz.1194 z późn. zm.) daje również możliwość uregulowania podnoszonej w uwadze kwestii zgodnie z art.13 ust.3 tej ustawy, który mówi, że jeśli przejęta pod drogę nieruchomość powoduje, że pozostała jej część nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, właściwy zarządca drogi jest zobowiązany do nabycia na wniosek właściciela - tej części nieruchomości na rzecz właściciela drogi.

W świetle powyższych wyjaśnień i w związku z obiektywnymi uwarunkowaniami technicznymi dotyczącymi warunków projektowania i realizacji dróg - uwaga właściciela w/w działek nie może być uwzględniona.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sandomierza
w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu m.p.z.p. obszaru
„Nadbrzezie” na obszarze Miasta Sandomierza.**

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 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Sandomierza postanawia rozpatrzyć uwagi złożone w dniu **06.03.2007r** przez **Władających nieruchomościami o nr ewid. 292, 293, 290/2, 290/1 i 302.**

Treść uwagi

Władający nie wyrażają zgody na rozwiązanie planistyczne w obrębie działek Nr ew. **292, 293, 290/2, 290/1 i 302.** Zarzucają, że teren jest otoczony drogami. Uważają, że zamiast dróg korzystniej byłoby pozostawić zieleni.

Rozstrzygnięcie

Uwagi nie uwzględniono.

Uzasadnienie faktyczne i prawne

Działki 292, 293, 290/2, 302 i 290/1 stanowią wąskie, podłużne, sierpowato zakończone działki o łącznej pow. ok. 45 arów. Dostęp do drogi (ul. Cicha) posiada działka o szer. 5m oznaczona nr 302 oraz działka zabudowana o Nr 290/2, która przyległa do ul. Flisaków. Pozostałe działki nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. W planie miejscowym kwestionowana droga 2KDL stanowi główną ulicę lokalną obszaru. Szerokość pasa drogowego została skorygowana – zlikwidowany został pas zieleni znajdujący się w pasie drogowym. Jej przebieg na skraju działek 293, 292, pozwala na wydzielenie działki budowlanej z dz. Nr 290/2 w ramach obszaru 3MN. Pozostała część nieruchomości Nr 290/2 wchodzi w skład terenu oznaczonego symbolem 4MN. Teren 4MN stanowi obszar w granicach zorganizowanej działalności inwestycyjnej, wymagający scalenia i podziału. Scalenie i podział może być dokonane w ramach przepisów odrębnych o scaleniu i podziale ustalonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 102 poz. 651 z późn. zm.).

Istnieje możliwość połączenia i podziału działek w ramach porozumień cywilno prawnych między właścicielami. Proporcje terenu oraz układ dróg i ciągów pieszych pozwalają na wydzielenie 5 kształtnych działek budowlanych pod zabudowę jednorodziną. Ciąg pieszy - 2 KP - został w części odsunięty od działki nr 290/1.

Uwagi Władających w/w nieruchomościami nie mogą być uwzględnione ponieważ wymagałyby zmiany generalnych założeń planu zmierzających do przekształcenia terenów dotychczas rolnych na nieregularnej parcelacji w zakomponowany układ zabudowy miejskiej - albo zaniechania dokonywania zmiany zagospodarowania tego obszaru, co byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną miasta określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowi przywołany na wstępie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Daje on Radzie Miasta kompetencje uwzględnienia lub odrzucenia uwag złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.

Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym w art. 7 nakłada na gminę zadania i obowiązki między innymi z zakresu ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska, które są realizowane między innymi poprzez uchwalanie planów miejscowych.

W trudnych uwarunkowaniach własnościowych os. Nadbrzezia nadrzędnym celem jest realizacja założonych celów publicznych – uregulowanie podziałów, wprowadzenie dróg publicznych, zachowanie ładu przestrzennego.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sandomierza
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu m.p.z.p. obszaru
„Nadbrzezie” na obszarze Miasta Sandomierza.**

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 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Sandomierza postanawia rozpatrzyć uwagi złożone **w dniu 07.03.2007r. przez Właścicielkę nieruchomości o nr ewid. 315 i 232/2.**

Treść uwag

1. Dotyczy dz. Nr **315** – Właścicielka kwestionuje przebieg drogi 2KDL przez działkę oraz uciążliwości wynikające z sąsiedztwa istniejącej przepompowni ścieków,

2. Dotyczy dz. Nr **232/2** . Uprawniona kwestionuje budowę drogi krajowej i nowego mostu, twierdząc, że lokalizacja ta uniemożliwi korzystanie z istniejącego domu.

Rozstrzygnięcie

Uwag nie uwzględniono.

Uzasadnienie faktyczne i prawne

W obu podnoszonych kwestiach brak jest jednoznacznie sformułowanych uwag i wniosku, jakie zmiany powinno się wprowadzić do planu. Dz. Nr 315 w planie przeznaczona jest w części (ok. 6m) pod drogę 2KDL, z której będzie bezpośredni dostęp do pozostałej części działki o długości ok. 105m. Projektowana w planie zabudowa – teren 6MN, w którym część stanowi działka Nr 315-oddalona jest od istniejącej przepompowni o 50m. Sugerowana w uwadze rezygnacja z ulicy 2KDL w pobliżu dz. Nr 305 nie może być przyjęta. Jej przebieg jako głównej ulicy w skali osiedla jest uwarunkowany istniejącą zabudową przy ul. Lwowskiej oraz istniejącą przepompownią.

Odnosnie dz. Nr 232/2 przy ul. Powiśle uwaga dotyczy lokalizacji nadrzędnej drogi ponadlokalnej i nie może być uwzględniona w planie miejscowym.

Linie rozgraniczające pas drogowy trasy GP – drogi krajowej są ustalone przez Wojewodę w decyzji o ustaleniu lokalizacji drogi, zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 2003r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (t.j. Dz. U. z 2008r. Nr 193 poz.1194 z późn. zm.).

Właścicielka działki Nr 232/2 będąc stroną w sprawie może dochodzić swoich roszczeń u inwestora drogi.

Uprawnieni mogą ubiegać się, w ramach rekompensaty, o przyłączenie części dz. Nr 230, która jest zbędna pod pas drogowy, a która powinna być wykupiona w myśl przepisów art.13 ust.3 w.w. ustawy. Powiększenie dz. 232/2 pozwoli na organizację zieleni izolacyjnej od drogi 1KD-GP.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sandomierza
w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu m.p.z.p. obszaru
„Nadbrzezie” na obszarze Miasta Sandomierza.**

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 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Sandomierza postanawia rozpatrzyć uwagi złożone **w dniu 14.10.2009r. przez Właściciela nieruchomości o nr ewid. 273.**

Treść uwagi

Uwaga dotyczy sprzeciwu na lokalizację planowanej drogi 2KDL, która w części przebiega wzdłuż północnej krawędzi działki **273**, na fragmencie przecina ją, dzieląc kompleks działek **273 i 272/2**, na której Właściciel zamierza nadal uprawiać sad.

Rozstrzygnięcie

Uwagi nie uwzględniono.

Uzasadnienie faktyczne i prawne

Planowany układ drogowy os. Nadbrzezie został założony w sposób umożliwiający obsługę komunikacyjną projektowanych terenów zabudowy jednorodzinnej w drugiej i trzeciej linii od ul. Fliskaków. Przebieg drogi lokalnej 2KDL o szerokości w liniach rozgraniczających 12m (zawężonej z 18m do 12m w wersji ostatecznej) został poprowadzony wzdłuż granicy północnej działki 273 w sposób proporcjonalny wydzielając po połowie terenu z działek 273 i działki sąsiedniej 274. Tak poprowadzony układ pozwala na wydzielenie w planie z omawianych w/w działek 8 nowych działek budowlanych w obszarach 3MN i 2MN.

Uwzględnienie uwagi wymagałoby zmiany generalnych założeń planu oraz jego celów, jakim jest otwarcie inwestycyjne osiedla pod zabudowę. Realizacja celów publicznych jakie stanowi planowany układ dróg wymaga ingerencji w indywidualną własność w granicach dopuszczonych w przepisach prawa. Przytoczony na wstępie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym upoważnia Radę Gminy do decydowania o przeznaczeniu terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W omawianym przypadku względy natury funkcjonalnej, ekonomicznej oraz zasady zachowania ładu przestrzennego nie pozwalają bez uszczerbku dla generalnego założenia projektu planu dokonania jego zmiany zgodnie z uwagą.

Przywołane w uwagach orzeczenie NSA dotyczyło procedur poprzedniej edycji planu i nie dotyczy niniejszej uchwały.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sandomierza
w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu m.p.z.p. obszaru
„Nadbrzezie” na obszarze Miasta Sandomierza.**

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 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Sandomierza postanawia rozpatrzyć uwagi złożone **w dniu 14.10.2009r. przez Właściciela nieruchomości o nr ewid. 285.**

Treść uwagi

Uwaga dotyczy działki Nr ew. **285** , przez którą zaprojektowano w planie drogę 2KDL dzielącą teren na dwie części. Właściciel wnosi o powrót do poprzedniej wersji projektu planu.

Rozstrzygnięcie

Uwagi nie uwzględniono.

Uzasadnienie faktyczne i prawne

Podnoszona przez uprawnionego kwestia zmiany projektu planu w trakcie jego opracowania ma związek ze zmianami wynikłymi w związku ze skierowaniem projektu planu przez Radę Miasta Sandomierza w 2008r. do zmiany, w celu uwzględnienia części uwag zgłoszonych do wyłożonego, pierwszego projektu planu w 2007r.

Uwzględnienie wytycznych Rady Miasta Sandomierza spowodowało zmiany projektu planu, w konsekwencji czego projektowana droga 2KDL została zawężona z 18 do 12m, zrezygnowano z alei spacerowej wzdłuż drogi, zrezygnowano z drogi dojazdowej 6KDD między ul. Flisaków w drogą 2KDL, zlikwidowano, w większości na wniosek właścicieli, pasy sadów między działkami budowlanymi.

W finalnym projekcie droga 2KDL dzieli działkę uprawnionego Nr ew. 285 na dwie części, pozwalające na wydzielenie dwóch działek budowlanych w terenie 3MN obie po ok.750m² i działkę o powierzchni ok. 750m² włączoną do terenu 4MNz przeznaczonego do scalenia i podziału gruntów w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Wnioskowana w obecnej fazie projektu zmiana usytuowania drogi 2KDL w sposób satysfakcjonujący uprawnionego nie może być uwzględniona, ponieważ wymagałaby zmiany generalnych rozwiązań planu. Przebieg projektowanej ulicy 2KDL jest decydujący dla całego układu przestrzennego części planu po północnej stronie ul. Lwowskiej.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowi przywołany na wstępie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Daje on Radzie Gminy kompetencje uwzględnienia lub odrzucenia uwag złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.

Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym w art. 7 nakłada na gminę zadania i obowiązki między innymi z zakresu ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska, które są realizowane między innymi poprzez uchwalanie planów miejscowych.

W trudnych uwarunkowaniach własnościowych os. Nadbrzezia nadrzędnym celem jest realizacja założonych celów publicznych – uregulowanie podziałów, wprowadzenie dróg publicznych, zachowanie ładu przestrzennego.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sandomierza
w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu m.p.z.p. obszaru
„Nadbrzezie” na obszarze Miasta Sandomierza.**

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 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Sandomierza postanawia rozpatrzyć uwagi złożone **w dniu 14.10.2009r. przez Właścicieli nieruchomości o nr ewid. 286 i 284.**

Treść uwagi

Uwaga dotyczy braku zgody na przebieg drogi 2KDL przez działki **286 i 284.**

Uprawnieni wskazują na lepsze ich zdaniem rozwiązanie, które były zastosowane w zmienionym, pierwotnym projekcie planu z 2007r.

Rozstrzygnięcie

Uwagi nie uwzględniono.

Uzasadnienie faktyczne i prawne

Podnoszona przez uprawnionego kwestia zmiany projektu planu w trakcie jego opracowania ma związek ze zmianami wynikłymi w związku ze skierowaniem projektu planu przez Radę Miasta Sandomierza w 2008r. do zmiany, w celu uwzględnienia części uwag zgłoszonych do wyłożonego, pierwszego projektu planu w 2007r.

Uwzględnienie wytycznych Rady Miasta Sandomierza spowodowało zmiany projektu planu, w konsekwencji czego projektowana droga 2KDL została zawężona z 18 do 12m, zrezygnowano z alei spacerowej wzdłuż drogi, zrezygnowano z drogi dojazdowej 6KDD między ul. Flisaków w drogą 2KDL, zlikwidowano w większości na wniosek właścicieli pasy sadów między działkami budowlanymi.

W projekcie finalnym droga 2KDL dzieli działkę Nr 286 w sposób umożliwiający wydzielenie dużej działki budowlanej w terenie 3MN. Pozostały nieforemny klin terenu położony na terenie 4MNz – zabudowy mieszkaniowej realizowanej systemem zorganizowanym, tak jak działka 284 przedzielona drogą 1KDW – wejda w skład terenów objętych scaleniem i podziałem. Wniesione udziały gruntu z działki 284 i części działki 286 zostaną zwrócone właścicielom w formie regularnych, przylegających do dróg działek budowlanych.

W ostatecznej fazie zakończonego, uzgodnionego projektu planu – wnioskowana zmiana nie może być wprowadzona. Przebieg ulicy 2KDL i 1KDW jest bowiem decydujący o formie przestrzennej całego planu po północnej stronie ul. Lwowskiej.

Naruszenie projektu spowoduje zmiany w innych częściach obszaru planu, gdzie konsensus został już wypracowany.

Plan osiedla Nadbrzezie ma za zadanie otwarcie terenów inwestycyjnych poprzez wprowadzenie komunikacji i podział terenu. Dla działek nieregularnych o nieproporcjonalnych kształtach plan zakłada scalenie i powtórny podział, jako sposób na ich ekonomiczne wykorzystanie i wprowadzenie ładu przestrzennego.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowi przywołany na wstępie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Daje on Radzie Gminy kompetencje uwzględnienia lub odrzucenia uwag złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.

Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym w art. 7 nakłada na gminę zadania i obowiązki między innymi z zakresu ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska, które są realizowane między innymi poprzez uchwalanie planów miejscowych.

W skomplikowanych uwarunkowaniach własnościowych os. Nadbrzezia nadrzędnym celem jest realizacja założonych celów publicznych – uregulowanie podziałów, wprowadzenie dróg publicznych, zachowanie ładu przestrzennego.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sandomierza
w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu m.p.z.p. obszaru
„Nadbrzezie” na obszarze Miasta Sandomierza.**

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 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Sandomierza postanawia rozpatrzyć uwagi złożone **w dniu 15.10.2009r. przez Uprawnionego do działki Nr 280.**

Treść uwagi

Uwaga dotyczy działki Nr 280 o powierzchni 0,1323ha. W planie przeznaczona jest w części na cele publiczne – teren 1ZP – teren zieleni urządzonej, oraz drogi dojazdowej 1KDD wraz z parkingiem. Pozostała część wchodzi w skład terenów zabudowy mieszkaniowej 1MNz i 3MNz realizowanej systemem zorganizowanym w trybie scalenia i podziału nieruchomości.

Uprawniona wnosi o zmianę projektu planu lub wykup w całości działki 280 jako nieprzydatnej pod zabudowę albo uprawy.

Rozstrzygnięcie

Uwagi nie uwzględniono.

Uzasadnienie faktyczne i prawne

Działka Nr 280 o powierzchni 0,1323ha ma kształt sierpowaty, szerokość ok. 10m i długość ok. 130m. Nie przylega do żadnej z dróg. Nie ma więc charakteru działki budowlanej jak większość działek w tym rejonie osiedla Nadbrzezie, między ul. Cichą a Flisaków.

W rejonie zakończenia ul. Cichej plan zakłada powstanie charakterystycznego placu miejskiego na palnie koła, przestrzeni publicznej obudowanej budynkami usługowo – mieszkalnymi. Układ ten stanowiący centrum osiedla wymaga przekształcenia dotychczasowych historycznych podziałów poprzez scalenia i podział nieruchomości, lub ich wykup przez jednego inwestora.

Scalenie i podział są przeprowadzane na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Przepisy odrębne dotyczące scalenia i podziału pozwalają na przekształcenie nieregularnego układu działek, jaki charakteryzuje miasto Sandomierz w układ komponowany, tworzący logiczną strukturę miejską.

Wniesiony udział gruntu zostanie po dokonaniu scalenia i podziału zwrócony w formie regularnych działek budowlanych przylegających do dróg publicznych lub dróg wewnętrznych określonych w rys. planu. Procedura scalenia i podziału może być podjęta na wniosek 50% właścicieli działek lub z urzędu. Plan pozwala również na realizację zabudowy w systemie deweloperskim, w którym właściciele działek mogą być również udziałowcami.

Proponowane w planie rozwiązania odpowiadają na obawy i wnioski Uprawnionego, bowiem obecny kształt działki uniemożliwia jej wykorzystanie na cele budowlane. Zgodnie z planem, po przeprowadzeniu scalenia i podziału uprawniona otrzyma proporcjonalną działkę budowlaną oraz odszkodowanie za grunty przejęte na cele publiczne.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Sandomierza
w sprawie rozpatrzenia uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu m.p.z.p. obszaru
„Nadbrzezie” na obszarze Miasta Sandomierza.**

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 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Miasta Sandomierza postanawia rozpatrzyć uwagę złożoną **w dniu 15.10.2009r. przez Właściciela działki Nr 276/3.**

Treść uwagi

Uwaga dotyczy działki Nr 276/3 przy ul. Flisaków. Uprawniona nie zgadza się z przebiegiem planowanej drogi 2KDL oraz z terenami zieleni.

Rozstrzygnięcie

Uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej drogi 2 KDL.

Uzasadnienie faktyczne i prawne

Planowana ulica miejska układu podstawowego o symbolu 2KDL poprowadzona została równolegle do ul. Flisaków, w celu obsłużenia drugiej linii zabudowy od tej ulicy. Działka Nr 276/3 stanowi część zabudowaną przy ul. Flisaków i pas terenu o szerokości 10m sięgający na ok. 75m w głąb obszaru.

Planowana droga 2KDL przecina działkę 276/3 w sposób pozwalający na wydzielenie działki budowlanej o pow. ok. 400m² z prawem budowy w granicy w ramach terenu 3MN, oraz część wchodzącą w skład terenu 4MNz przeznaczonego do scalenia i podziału w trybie przepisów odrębnych ustawy z dnia 27 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.). Wielkość działki, ok. 220m jest zbyt mała na odzyskanie wniesionego do scalenia udziału w formie odrębnej działki budowlanej. Należy się spodziewać wykupienia udziałów na rzecz infrastruktury drogowej realizowanej w ramach scalenia i podziału terenu 4MNz i 3MNz.

Wnioskowana zmiana projektu planu nie może być podjęta, ponieważ wymagałaby zmiany generalnych założeń planu zmierzających do przekształcenia terenów dotychczas rolnych na nieregularnej parcelacji w zakomponowały układ zabudowy miejskiej – albo zaniechania dokonywania zmiany zagospodarowania tego obszaru, co byłoby sprzeczne z polityką przestrzenną miasta określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Podstawę prawną rozstrzygnięcia stanowi przywołany w podstawie rozstrzygnięcia art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Daje on Radzie Gminy kompetencje uwzględnienia lub odrzucenia uwag złożonych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.

Ustawa z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym w art. 7 nakłada na gminę zadania i obowiązki między innymi z zakresu ładu przestrzennego, gospodarki terenami i ochrony środowiska, które są realizowane między innymi poprzez uchwalanie planów miejscowych.

W trudnych uwarunkowaniach własnościowych os. Nadbrzezia nadrzędnym celem jest realizacja założonych celów publicznych – uregulowanie podziałów, wprowadzenie dróg publicznych, zachowanie ładu przestrzennego.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami i finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego osiedla „NADBRZEGIE” na obszarze miasta Sandomierz, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspakajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) – zadania własne gminy.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne – inwestycje w granicach linii rozgraniczających poszczególnych ulic, w tym wybudowanie ulicy wraz z oświetleniem, uzbrojeniem podziemnym, ewentualnie ścieżkami rowerowymi, zielenią,
- 2) inwestycje realizowane samodzielnie – zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg lub poza nimi.

§ 2. Wykaz terenów, w których zapisane zostały inwestycje z zakresu infrastruktury techniczne, należące do zadań własnych gminy:

Lp.	Teren	Zapisane w planie przeznaczenie terenu (opis inwestycji)	Łączny koszt inwestycji
1.	2.	3.	4.
1.	1 ÷ 7 KDL	Drogi publiczne gminne klasy L z kanalizacją deszczową	1250mb x 1600zł/mb = 2.000.000zł.
2.	1 ÷ 7 KDD	Drogi publiczne gminne klasy D z kanalizacją deszczową	1530mb x 1450zł/mb = 2.218.500zł.
3.	6KPD 8KP	Urządzenie przestrzeni publicznej	300mb x 1450zł/mb = 435.000zł.
4.	3,5,7,8,9,12K P	Ciągi pieszo-jezdne,publiczne	1200mb x 600zł = 720.000zł.
5.	1 ÷ 3 KDZ 1 ÷ 3 KDL 7 KDL 3,4,7 KDD 3 UP 2 UKS 4PR 6 KPD 11 KPD 6 MN 6 S 2KDD 1 ZP	Sieć wodociągowa	2779mb x 300zł/mb = 833.700zł.
	2,3,7 KDL 3,6,7 KDD		

4 PR 1 KDZ 6 KDD 1, 13 KP 1 ZP 8U	Sieć kanalizacji sanitarnej	1656mb x 300zł/mb = 496.800zł.
--	-----------------------------	-----------------------------------

*szacunkowy koszt inwestycji należy zwiększyć o koszt obsługi (10%) oraz pomniejszyć o opłaty adiacenckie (50%)

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępowaniem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej niewyszczególnionych w § 2, są przedmiotem działania zainteresowanych stron (inwestorów).

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie, podlega przepisom ustawy z dnia 30 czerwca 2005r. o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późn. zm.), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określi uchwała Rada Miasta Sandomierza pn. „Wieloletni program inwestycyjny”,
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Gminy ustala się w uchwale budżetowej,
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy, ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej, zwanym „Wieloletnie programy inwestycyjne”.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg w terenach wskazanych w § 2 finansowane będą przez budżet gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania w zakresie budowy sieci wodociągowej i kanalizacji na terenach wskazanych w § 2 finansowane będą na podstawie art. 15 ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.), ze środków własnych przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, w oparciu o uchwalone przez Radę Miasta Sandomierza wieloletnie plany rozwoju i przebudowy urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych (art. 21 w/w ustawy) lub przez budżet gminy.

3. Zadania w zakresie budowy sieci energetycznych, objętych gminnym systemem zasilania finansowane będą na podstawie art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 89, poz. 625 z późn. zm.).

Uzasadnienie

Burmistrz Miasta Sandomierza działając na podstawie art. 17 pkt. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) przedkłada Radzie Miasta Sandomierza do uchwalenia projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru "NADBRZEZIE" na obszarze miasta Sandomierz.

Projekt w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - przedłożony do uchwalenia - jest dokumentem opracowanym na podstawie powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która precyzyjnie określa procedurę sporządzania miejscowego planu, a jej naruszenie skutkuje nieważnością uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu.

Rozpoczęciem wymaganej procedury była uchwała Nr XXVI/249/2005 Rady Miasta Sandomierza z dnia 6 lipca 2005r. o przystąpieniu do sporządzania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru "Nadbrzezie" na obszarze miasta Sandomierz - podjęta po dokonaniu przez Burmistrza Miasta Sandomierza analizy zasadności przystąpienia do jego opracowania i analizy stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło 29 uwag, które zostały rozpatrzone przez Burmistrza Miasta Sandomierza.

Część uwag została uwzględniona w projekcie planu.

W zakresie uwag uwzględnionych lub uwzględnionych częściowo zostały wprowadzone odpowiednie zmiany w projekcie planu, o czym zainteresowane strony zostały powiadomione w sposób wynikający z w/w ustawy oraz dodatkowo imiennie.

Natomiast uwagi nieuwzględnione lub nieuwzględnione częściowo zostały rozpatrzone w sposób określony w załącznikach do projektu uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego obszaru "NADBRZEZIE" na obszarze miasta Sandomierz - od Nr 3a do Nr 3j.

Założeniem planu jest stworzenie zapisów elastycznych co do intensywności zabudowy, ze względu na odległy czas realizacji - przy równoczesnym wyraźnym określeniu skali i charakteru zabudowy tak, aby realizowana w różnym czasie i przez różnych inwestorów zabudowa stworzyła kompozycyjnie zharmonizowaną przestrzeń miejską.

Jednym z założeń funkcjonalnych jest docelowe przekształcenie ulicy Lwowskiej w pasaż handlowo-usługowy z ograniczonym ruchem tranzytowym - po realizacji ulicy "Lwowskiej Bis". Biorąc pod uwagę aspekt ekonomiczny, należy dążyć do osiągnięcia maksymalnej założonej intensywności zabudowy mieszkaniowej, poprzez preferencje dla intensywnego budownictwa zorganizowanego np. poprzez tworzenie zasobów gruntów przez gminę pod budownictwo TBS lub komunalne, zgodnie z polityką przestrzenną zawartą w studium.

W świetle powyższego proszę o jego uchwalenie, ponieważ jego realizacja pozwoli na uporządkowanie i wypełnienie niezabudowanego obszaru poprzez uzyskiwanie przez Inwestorów pozwoleń na budowę.