

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu pomiędzy al. J. Piłsudskiego, ul. Przypkowskiego i Szkołą
Podstawową Nr 2 na obszarze miasta Jędrzejów

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Dz. U. Nr 9, poz. 43, Nr 123, poz. 775, Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734, Nr 106 poz. 679 i z 1998 r. Dz. U. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1162, z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 91, poz. 1009, Nr 20, poz. 306, Nr 62 poz. 718, Nr 95, poz. 1041, z 2001 r. Nr 45, poz. 497) oraz art. 26 i art. 28 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279 i z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268 i z 2001 r. Nr 5, poz. 42 i Nr 14, poz. 124) Rada Miejska w Jędrzejowie uchwała co następuje:

ROZDZIAŁ 1

Przepisy wprowadzające

§ 1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy al. J. Piłsudskiego, ul. Przypkowskiego i Szkołą Podstawową Nr 2 na obszarze miasta Jędrzejów

§ 2

1. Teren zawarty w granicach planu jest objęty ustaleniami miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejów uchwalonego uchwałą Nr XVII/55/80 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Jędrzejowie z dnia 2 kwietnia 1980 r., ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Kieleckiego Nr 6, poz. 35 z dnia 31 maja 1980 r. ze zmianami uchwalonymi uchwałami Nr VI/28/89 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Jędrzejowie z dnia 26 stycznia 1989 r. (Dz. Urz. Woj. Kieleckiego nr 7, poz. 73 z 1989 r.), Nr XXV/140/92 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 22 kwietnia 1992 r. (Dz. Urz. Woj. Kieleckiego Nr 9, poz. 95 z 1992 r.), Nr XXXVIII/245/93 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 10 września 1993 r. (Dz. Urz. Woj. Kieleckiego Nr 10, poz. 115 z 1993 r.), Nr V/37/94 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 7 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Kieleckiego Nr 12, poz. 144 z 1994 r.).
2. Wymieniony w ust. 1 miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Jędrzejowa traci moc w części objętej niniejszym planem, w granicach określonych rysunkiem planu.
3. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Jędrzejowa uchwalonym uchwałą Nr IX/65/99 Rady Miejskiej w Jędrzejowie z dnia 25 maja 1999 r. teren w granicach planu położony jest na obszarze, dla którego główną funkcję stanowi obszar wielofunkcyjnej zabudowy śródmiejskiej, obejmujący swym zasięgiem części miasta usytuowane w pasie ulic 11 listopada, J. Piłsudskiego i Przypkowskiego.
 - Główne funkcje obszaru: administracja, oświata, kultura, służba zdrowia, handel, usługi. Funkcja towarzysząca - mieszkalnictwo;
 - W obszarze tym występują zróżnicowane funkcjonalnie i przestrzennie - architektonicznie elementy, takie jak:
 - historycznie rozwinięty pas zabudowy usługowo - mieszkalnej wzdłuż ulicy 11 listopada zakończony zespołami zabudowy mieszkalnej z lat 1960 - tych przy ul. Dmowskiego;

- rozproszona zabudowa usługowo - mieszkalna w sektorze al. Piłsudskiego - ul. Przypkowskiego - ul. Strażackiej i ul. 11 listopada;
- kompleksy obiektów usług publicznych, w tym: administracji samorządowej, rejonowej, gospodarczej;
- zespół produkcyjny - browar „Strzelec”
- Rozbudowa, budowa, przekształcenie istniejącej zabudowy w obszarze, powinny być ukierunkowane w stronę:
 - aktywizacji i wykorzystania zasobów terenowych i obiektowych dla lokalizacji usług i urządzeń podnoszących wartość użytkową, estetyczną i prestiżową, cechującą współczesne i przyszłościowe Centrum (obszar kluczowy) Jędrzejowa i Ziemi Jędrzejowskiej;
 - urządzenie przestrzeni publicznych na wysokim poziomie estetycznym i technicznym;
 - usprawnienie funkcjonowania systemu komunikacji kołowej (parkingi) i pieszej;
 - usprawnienie funkcjonowania systemu infrastruktury;
 - wykluczenie, bądź osłabienie negatywnego oddziaływania użytkowników sprzecznych z podstawowymi funkcjami i charakterem obszaru jako obniżających wartość przestrzeni śródmiejskiej;
 - wykształcenie koncentracji usług administracji publicznej, samorządowej i gospodarczej, ułatwiającej dostępność dla użytkowników i podnoszącej prestiż Jędrzejowa;

§ 3

Teren objęty planem nie wymaga zmiany sposobu użytkowania gruntów na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych

§ 4

Cel planu

Celem niniejszego planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej na obszarze stanowiącym część kwartału wyznaczonego obrzeżnym układem ulic 11 listopada, J. Piłsudskiego, Przypkowskiego i określonego w planie ogólnym jako tereny budowlane.

Rozproszona, dość chaotyczna zabudowa obrzeżna kwartału, brak dróg umożliwiających podziały, brak uzbrojenia - powodują blokadę decyzji w sprawach budowlanych.

Ze względu na położenie terenu w obszarze śródmiejskim - teren przylegający do ul. Przypkowskiego i J. Piłsudskiego przeznaczono w planie pod funkcje usług ogólnomiejskich, realizowanych w sposób wyznaczający system przestrzeni publicznych w formie pasaży wzdłuż zwartej zabudowy pierzejowej - miejskiej.

Realizacja planu, bardzo zachowawczego w stosunku do zabudowy istniejącej, pozwoli na uporządkowanie i wypełnienie obszaru.

Jednym z celów planu jest stworzenie zasad polityki przestrzennej pozwalającej etapować realizację planu.

I etap realizacji planu stanowią obszary ciężące komunikacyjnie do już wykształconego układu ulic. Ich podział (bez przekształcenia własności) i zabudowa są możliwe przed realizacją projektowanych dróg dojazdowych. Warunkiem jest tu wydzielenie tymczasowych dojazdów służbowych do działek w drugiej linii zabudowy.

II etap realizacji planu w formie zabudowy bardziej intensywnej, realizowanej „systemem zorganizowanym” wymagającym dokonania przekształcenia własności poprzez scalenie i podział - wymaga realizacji dróg dojazdowych oraz pełnego uzbrojenia technicznego.

Założeniem planu jest stworzenie wyraźnych zapisów określających skalę i formy zabudowy tak, by realizowana w różnym czasie, przez różnych inwestorów - stworzyła kompozycyjnie zharmonizowaną przestrzeń miejską.

Jednym z założeń funkcjonalnych jest spięcie systemem ciągów pieszych wszystkich funkcji publicznych w obszarze.

Przyjęte dośrodkowe etapowanie realizacji umożliwi koncentrowanie obrzeżne zabudowy przy utrzymaniu rezerwy terenów budowlanych w postaci otwartych terenów zielonych, z możliwością ich tymczasowego użytkowania rolniczego.

§ 5

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa:

- 1) o planie - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Jędrzejowie, wraz z rysunkiem planu - stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały,
- 2) o przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) o rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek stanowiący integralną część planu, będący załącznikami do planu:

- a) Nr 1 - plansza podstawowa w skali 1:1000
 - b) Nr 2 - plansza uzbrojenia technicznego w skali 1:1000
- 4) o przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć taki rodzaj inwestycji, bez realizacji którego nie może być realizowane przeznaczenie dopuszczalne,
- 5) o przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć taki rodzaj inwestycji, który może być realizowany jako funkcja uzupełniająca w proporcjach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- 6) o obszarze - należy przez to rozumieć teren zawarty w granicach linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, nazwany symbolem cyfrowo - literowym, literowym lub cyfrowo - literowo - cyfrowym,
- 7) o służebności gruntowej - należy przez to rozumieć dostępność gruntową do przejazdu, przechodu oraz uzbrojenia technicznego potwierdzoną wpisem do księgi wieczystej,
- 8) o wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej (liczonej zgodnie z normą budowlaną) wszystkich kondygnacji nadziemnych obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce do powierzchni tej działki
- 9) o obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej - należy przez to rozumieć budownictwo, które może być realizowane:
- a) przez inwestorów indywidualnych po dokonaniu uprzednio scalenia i podziału gruntów w granicach poszczególnych obszarów na podstawie przepisów szczegółowych o scalaniu i podziale,
 - b) przez jednego inwestora w ramach decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu obejmującej cały obszar,
- 10) o usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi charakterystyczne dla ośrodka w skali osiedla służące zaspokajaniu potrzeb codziennych w zakresie handlu, gastronomii, usług rzemieślniczych, usług zdrowia, oświaty, kultury, administracji, łączności, o zasięgu teoretycznym obsługi gwarantującym rentowność w promieniu 500 m (dojścia pieszego),

- 11) o zwartej zabudowie pierzejowej - należy przez to rozumieć obowiązek realizacji zabudowy na pełną szerokość frontu działki z prawem i obowiązkiem budowy w granicy - dotyczy to również zabudowy oficynowej w drugiej linii zabudowy.

ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne

§ 6

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej - MN
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej - realizowanych w obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej - wymagające scalenia i podziału - MNS
- 3) tereny usług ogólnomiejskich – U; US
- 4) tereny usług ogólnomiejskich z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej powyżej parterów-UM
- 5) tereny ulic miejskich o charakterze dojazdowym - KD
- 6) tereny głównego publicznego pasażu w zieleni - ZP
- 7) tereny publicznych ciągów pieszych - P oraz publicznych ciągów pieszych z dopuszczeniem dojazdów - KP
- 8) tereny stacji transformatorowych - EE
- 9) tereny stacji transformatorowych - usytuowanie orientacyjne w obszarze - E
- 10) urządzenia projektowanej infrastruktury technicznej i ich orientacyjny przebieg oznaczony na rys. planu:
 - kanalizacja sanitarna
 - kanalizacja deszczowa
 - wodociąg
 - gazociąg
- 11) sposób podziału nieruchomości
- 12) prawo budowy w granicy
- 13) sposób kształtowania zabudowy

§ 7

Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia obowiązujące:

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

- 3) istniejąca zabudowa przeznaczona do zachowania, przebudowy, rozbudowy na warunkach określonych w ustaleniach planu
- 4) istniejąca zabudowa przeznaczona do wyburzenia z możliwością remontów i ograniczonej rozbudowy
- 5) teren możliwy do zabudowy - nieprzekraczalne linie zabudowy
- 6) orientacyjny, przybliżony zarys budynków wraz z obowiązującym kierunkiem ustawienia kalenicy ze względów kompozycyjnych
- 7) obszary zorganizowanej działalności inwestycyjnej i ich granice
- 8) linie oznaczające prawo budowy w granicy
- 9) dopuszczone dojazdy służebne dla drugiej linii zabudowy
- 10) obowiązująca linia zwartej zabudowy pierzejowej
- 11) linie możliwych podziałów terenu (przybliżone)
- 12) akcent architektoniczny - dominanta urbanistyczna - wyróżnia miejsca
- 13) główne ciągi piesze ogólnodostępne w ramach poszczególnych obszarów usługowych
- 14) orientacyjny sposób nasadzeń wysokiej zieleni ozdobnej wzdłuż ciągów pieszych
- 15) przybliżony sposób kształtowania przekroju ulic
- 16) przejazdy bramowe obowiązujące
- 17) projektowane główne sieci uzbrojenia komunalnego (usytuowanie przybliżone) - ideogram

§ 8

Na obszarach określonych w planie symbolem MN i MNS dla inwestycji obejmującej teren o powierzchni minimum 3 działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu - 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.

§ 9

1. Na obszarach zabudowy jednorodzinnej MN i MNS ustala się nieprzekraczalny wskaźnik intensywności zabudowy na 0,8

2. Na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN i MNS powierzchnia terenów zieleni na gruncie w ramach powierzchni działki budowlanej nie może być mniejsza niż 25%.
3. Na terenach zabudowy usługowej i usługowo - mieszkaniowej powierzchnia zieleni na gruncie nie może być mniejsza niż 20% powierzchni obszaru.

§ 10

1. Zakazuje się utwardzania dróg i placów oraz podjazdów wewnętrznych nawierzchnią pylącą typu tłuczeń, żużel.
2. Indywidualne źródła ciepła należy rozwiązywać w oparciu o paliwo uznane za ekologiczne np. gaz, oleje opałowe, elektryczność lub w formie centralnego źródła ciepła zgodnie z gminnym programem energetycznym.

§ 11

1. Na obszarach, na których funkcję dopuszczalną stanowią usługi podstawowe nieuciążliwe - a ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej - zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu jest obligatoryjny lub może być wymagany oraz usług produkcyjnych, baz magazynów hurtowych, usług samochodowych, stolarskich i ślusarskich, rzeźni, przetwórci, składowisk surowców wtórnych. Dopuszcza się drobne rzemiosło produkcyjne i usługi gastronomiczne na warunkach określonych w charakterystyce wpływu inwestycji na środowisko.
2. Za nieuciążliwe uważa się oprócz usług wymienionych w ust. 1 - usługi , których ewentualne uciążliwe oddziaływanie na środowisko w formie emisji substancji szkodliwych do atmosfery, zapachów, pyłów, wibracji i hałasu jest ograniczone do granic własności i nie uniemożliwia lokalizacji - w granicach działki własnej - funkcji podstawowej.
3. Na obszarach zabudowy mieszkaniowej MN i MNS nie uznaje się za sprzeczne z planem wykorzystanie pomieszczeń mieszkalnych na funkcje usługowe typu gabinety, biura, pracownie do pracy cichej.

§ 12

1. Wprowadza się zakaz lokalizacji szczelnych zbiorników ścieków oraz indywidualnych urządzeń do oczyszczania ścieków ze względu na lokalne uwarunkowania
2. Do czasu rozpoczęcia realizacji miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej na obszarze MN - obowiązuje zakaz wydawania pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych lub usługowych wymagających doprowadzenia wody.
3. Obowiązuje zakaz wydawania pozwoleń na budowę bez zaopatrzenia obiektu w wodę z sieci wodociągu miejskiego.
4. Awaryjne zaopatrzenie w wodę dla celów obrony cywilnej rozwiązuje „Plan zapewnienia dostaw wody w warunkach specjalnych dla miasta i gminy Jędrzejów” z 1998 r.
5. Sprawy gospodarki odpadami reguluje uchwała Rady Miejskiej w Jędrzejowie Nr XLIII/276/98 z dn. 12.02.1998 r.
6. Ustala się przebieg głównych projektowanych ciągów infrastruktury technicznej o przybliżonym położeniu, oznaczonych na rys. planu. Nie uznaje się za sprzeczne z planem realizację infrastruktury technicznej nie oznaczonej na rys. planu w pasach istniejących i projektowanych dróg publicznych, ciągów pieszych i zieleni publicznej oraz w uzasadnionych przypadkach na terenach prywatnych o ile nie narusza to generalnych zasad uzbrojenia przyjętego w planie.

§ 13

Na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem MNS - zorganizowanej działalności inwestycyjnej - obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, do czasu scalenia i podziału nieruchomości na działki budowlane w trybie określonym w przepisach szczególnych w sprawie scalenia i podziału lub zatwierdzenia projektu budowlanego dla zabudowy zorganizowanej całego obszaru.

§ 14

1. Podział nieruchomości możliwy jest wzdłuż linii rozgraniczających obszary o różnym przeznaczeniu
2. Podział nieruchomości na obszarach zabudowy jednorodzinnej MN oznaczony na rysunku planu nie jest obowiązujący i może być zmieniony pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości frontu działki przylegającej do drogi publicznej - 9 m oraz zachowaniu następujących minimalnych szerokości i wielkości działek:
dla zabudowy wolnostojącej - szerokość 18 m, powierzchnia 400 m²

dla zabudowy bliźniaczej - szerokość 12 m, powierzchnia 300 m²

dla zabudowy zwartej - szerokość 9 m, powierzchnia 200 m²

3. Obowiązuje zakaz podziału gruntów na obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej MNS w innym trybie niż określony w przepisach o scaleniu i podziale lub na podstawie zatwierdzonego projektu zagospodarowania terenu w systemie budownictwa zorganizowanego. Określony w rysunku planu sposób podziału obowiązuje dla trybu scalenia i podziału. Dla realizacji systemem zorganizowanym może być zmieniony z zachowaniem przepisów ust. 2.
4. Do czasu wydzielenia przez gminę ulic lokalnych określonych w rysunku planu symbolem KD zakazuje się wydzielania działek, których obsługa zgodnie z planem odbywa się z tej ulicy, a wniosek właściciela nie uwzględnia jej wydzielenia.
5. Do czasu wydzielenia ulicy KD5 i KD6- ustala się zakaz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach, do których dojazd przewidziany jest w planie z tych ulic. Nie dotyczy to działki Nr 407.

§ 15

Dopuszcza się budowę w drugiej linii zabudowy w stosunku do istniejących ulic miejskich na działkach oznaczonych w rysunkach planu pod warunkiem wydzielenia drogi dojazdowej szer. 5 m lub służebności gruntowej.

§ 16

1. Istniejąca zabudowa określona na rysunku planu jako zabudowa przeznaczona do rozbiorczy ze względu na kolizję z układem komunikacyjnym może być remontowana z prawem rozbudowy o 25% kubatury.
2. Istniejąca zabudowa przeznaczona do trwałej adaptacji może być rozbudowywana, nadbudowywana i remontowana z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych obszarów.
3. Dla zabudowy istniejącej rozbudowywanej dopuszcza się inny niż w ustaleniach szczegółowych sposób kształtowania bryły, jeśli wymagają tego oczywiste względy techniczne i formalne.

§ 17

1. Wprowadza się prawo budowy w granicy dla działek oznaczonych w rysunku planu.

2. Dla zwartej zabudowy pierzejowej usługowej U i usługowo - mieszkalnej UM prawo budowy w granicy stanowi obowiązek budowy w granicy.
3. Dopuszcza się etapowanie zabudowy na dwa etapy dla obszarów określonych w ustępie 2, z tym że pierwszy etap musi stanowić budynek w jednej z granic z drugą ścianą szczytową pełną, umożliwiającą rozbudowę obiektu.

§ 18

1. Ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy przyjmować zgodnie z analizą przeprowadzoną w oparciu o aktualne zalecane w literaturze fachowej wytyczne i wskaźniki oraz zewnętrzne warunki komunikacyjne, z tym że dla zabudowy mieszkaniowej MN i MNS należy przyjmować minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie.
2. Dla obszarów 1U, 2US i 3US przyjmuje się rozwiązanie parkingów publicznych w pasie drogowym ul. Józefa Piłsudskiego.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia szczegółowe

1. BUDOWNICTWO JEDNORODZINNE

§ 19

1. Wyznacza się obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN dla których podstawowym przeznaczeniem jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Dopuszcza się funkcję usług podstawowych nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące o powierzchni całkowitej (licząc wg normy budowlanej) do 100 m².
3. Dla obszaru 6 MN dopuszcza się dodatkowo jako funkcję podstawową realizację nieuciążliwego rzemiosła usługowego lub produkcyjnego z zachowaniem wskaźnika intensywności zabudowy max 0,7 i wysokości obiektów 6 m.
4. Dopuszcza się budowę wolnostojących lub dostawianych w granicy parterowych garaży na samochody osobowe i dostawcze oraz budynków gospodarczych o powierzchni łącznej całkowitej do 60 m². Ograniczenie powierzchni nie dotyczy działek już zabudowanych budynkiem mieszkalnym, gdzie powierzchnię zabudowy reguluje współczynnik intensywności i powierzchni terenu zieleni.

5. Dla obszaru zabudowy jednorodzinnej MN ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (nie ujęte w ustaleniach ogólnych):
 - 1) wprowadza się nieprzekraczalnie linie zabudowy w stosunku do dróg publicznych oraz pożądaną formę kształtowania zabudowy i układu kalenia - określone w rys. planu,
 - 2) wysokość zabudowy ustala się maksymalnie na trzy kondygnacje, z tym że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe, a wysokość linii przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą okapową wynosi max 7,5 m, mierzone od terenu istniejącego (przy spadku terenu miarą jest środek budynku),
 - 3) kąt nachylenia dachu ustala się na 38° do 45°,
 - 4) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekroczyć 1/2 długości okapu,
 - 5) kolor dachów ustala się w kolorze naturalnej czerwieni dachówki,
 - 6) kolor budynków ustala się w gamie pastelowych, rozbielonych kolorów ziemi i naturalnych materiałów budowlanych,
 - 7) ogrodzenia od strony ulic ażurowe, wysokość do 180 cm.
6. Dla działki Nr 306 przed przystąpieniem do budowy niezbędne jest wykonanie geosozjologicznych badań określających wielkość istniejących nasypów i ich stan kompaktacji, co będzie decydować o ewentualnej wymianie gruntów.

BUDOWNICTWO JEDNORODZINNE
W GRANICACH ZORGANIZOWANEJ
DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ

§ 20

1. Wyznacza się obszary zabudowy mieszkaniowej 1 MNS, 2 MNS realizowanej w ramach zorganizowanej działalności inwestycyjnej alternatywnie:
 - 1) jako budownictwo mieszkaniowe realizowane przez poszczególnych inwestorów, na wydzielonych, w trybie określonym w przepisach szczególnych o scaleniu i podziale, działkach,
 - 2) jako budownictwo mieszkaniowe realizowane systemem zorganizowanym przez jednego inwestora w granicach jednego obszaru z zachowaniem nieprzekraczalnej intensywności i skali zabudowy (związek z § 8).
2. Dopuszcza się funkcję usług podstawowych nieuciążliwych w parterach budynków mieszkalnych lub jako obiekty wolnostojące w proporcjach nie przekraczających 20% powierzchni całkowitej obiektów.

3. Zakazuje się budowy wolnostojących garaży na samochody osobowe i dostawcze oraz budynków gospodarczych (dopuszcza się zespoły garażowe do obsługi zabudowy mieszkaniowej realizowane systemem zorganizowanym w związku z § 8).
4. Dla obszarów określonych w planie symbolem MNS dopuszcza się do czasu realizacji funkcji określonej w planie, budowę altanek gospodarczych o powierzchni całkowitej do 20 m² i wysokości do 3,5 m oraz rolnicze wykorzystanie gruntu, zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania.
5. Dla zabudowy w obszarach określonych w planie symbolem MNS wprowadza się następujące warunki kształtowania zabudowy:
 - 1) wysokość budynków zabudowy jednorodzinnej ustala się maksymalnie na 3 kondygnacje, z tym że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe, a linia przecięcia płaszczyzny dachu ze ścianą okapową określa się maksymalnie na 7,5 m od terenu istniejącego (przy spadku terenu miarą jest środek budynku),
 - 2) kąt nachylenia dachów ustala się na 38° do 45°,
 - 3) łączna długość facjat w płaszczyźnie ściany okapowej nie może przekraczać 2/3 długości okapu,
 - 4) kolor dachów ustala się w barwach od czerwieni do ciemnego brązu,
 - 5) kolor elewacji ustala się w gamie kolorów jasnych ziemi i naturalnych materiałów budowlanych,
6. Granice obszarów oznaczonych symbolem MNS na rys. planu stanowią granice zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

USŁUGI OGÓLNOMIEJSKIE

§ 21

1. wyznacza się obszary zabudowy usługowej 1 U, 2 US, 3US dla których główną funkcją stanowią nieuciążliwe usługi ogólnomiejskie z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, kultury, administracji, służby zdrowia, oświaty, sportu oraz nieuciążliwego rzemiosła usługowego.
2. Dla obszaru 1 U, 2 US, 3 US dopuszcza się funkcję mieszkaniową w proporcjach nie przekraczających 30% powierzchni całkowitej inwestycji stanowiącą integralne uzupełnienie funkcji podstawowej.
3. Podział terenu poszczególnych obszarów oznaczony na rysunku planu może być dokonany:

- 1) w trybie przepisów szczególnych o scaleniu i podziale dla obszarów 2 US i 3 US w ramach obszaru zorganizowanej działalności inwestycyjnej dla inwestycji realizowanych przez poszczególnych inwestorów,
 - 2) po zrealizowaniu i odbiorze inwestycji realizowanej w sposób zorganizowany przez jednego inwestora na poszczególne obszary - jeżeli zatwierdzony projekt budowlany spełnia warunki do wyodrębnienia samodzielnych lokali i nieruchomości, z tym że drogi wewnętrzne i wspólne urządzenia infrastruktury technicznej powinny zostać we współwłasności.
4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wyznacza się obowiązującą linię zwartej zabudowy pierzejowej (związek z § 17 ust. 2 i 3),
 - 2) wysokość budynków ustala się na 3 kondygnacje, z tym że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe. Wysokość do gzymsu wieńczącego okap dachu 8 m. Wysokość kalenicy - 12÷14 m od poziomu terenu istniejącego (średnia na obwodzie),
 - 3) kąt nachylenia dachów określa się na 38°,
 - 4) łączna długość facjat w płaszczyźnie okapowej nie może przekroczyć 1/2 długości ściany okapowej,
 - 5) wprowadza się obowiązek wieńczenia ściany okapowej gzymsem (miejski charakter zabudowy). W ukształtowaniu mansard i detali architektonicznych należy poszukiwać twórczych związków z historyczną zabudową Jędrzejowa.
 - 6) architekturę obiektów musi cechować harmonia, szczególnie staranny detal, szlachetny materiał,
 - 7) ciąg pieszy wzdłuż pierzei budynków o szerokości 4 m wykonać z płyt chodnikowych betonowych 50×50 z zastosowaniem przewiązań kostką brukową granitową. Spadki projektowanych ciągów należy nawiązać do rzędnych charakterystycznych określonych w rysunku planu.

§ 22

1. Wyznacza się obszary zabudowy usługowo mieszkaniowej 1 UM, 2 UM, dla których podstawową funkcję stanowią usługi ogólnomiejskie z zakresu handlu detalicznego, gastronomii, kultury, administracji, służby zdrowia, oświaty, sportu, turystyki oraz funkcji mieszkaniowej realizowanej powyżej poziomu parteru.
2. Wyznacza się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) wyznacza się obowiązującą linię zwartej zabudowy pierzejowej (związek z § 17 ust. 2 i 3),
 - 2) wysokość budynków ustala się na 3 kondygnacje, z tym że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe. Wysokość do gzymsu wieńczącego okap dachu 8 m. Wysokość kalenicy max 14 m od poziomu terenu istniejącego (średnia na obwodzie),
 - 3) kąt nachylenia dachów określa się na 38°,
 - 4) łączna długość facjat w płaszczyźnie okapowej nie może przekroczyć 1/2 długości ściany okapowej,
 - 5) wprowadza się obowiązek wieńczenia ściany okapowej gzymsem (miejski charakter zabudowy). W ukształtowaniu mansard i detali architektonicznych poszukiwać twórczych związków z historyczną zabudową Jędrzejowa.
 - 6) architekturę obiektów musi cechować harmonia, szczególnie staranny detal, szlachetny materiał, kolorystyka jak dla obszarów 1 U, 2 US i 3 US.
 - 7) ciąg pieszy o szer. wzdłuż pierzei budynków wykonać z płyt chodnikowych betonowych 50×50 cm z zastosowaniem przewiązań kostką brukową granitową. Spadki projektowanych ciągów należy nawiązać do rzędnych charakterystycznych określonych w rysunku planu.
3. Dla zabudowy w drugiej linii ul. Przypkowskiego ustala się wysokość max 3 kondygnacje z tym, że trzecią kondygnację stanowi poddasze użytkowe, dach o kącie 38°. Dla budynków 1 i 2 kondygnacyjnych dopuszcza się realizację dachów płaskich. Pozostałe ustalenia jak w ust. 2.

§ 23

1. Wyznacza się obszar głównego pasażu publicznego w zieleni ZP bez prawa zabudowy.
2. Wyznacza się orientacyjnie przybliżony przebieg ciągów pieszych w zieleni oraz orientacyjny sposób nasadzenia zieleni wysokiej o charakterze miejskim. Ich realizacja musi być powiązana z realizacją uzbrojenia technicznego i spełniać równocześnie funkcję dróg technologicznych do obsługi infrastruktury.
3. Maksymalną szerokość ciągów pieszych określa się na 3,5 m.
4. Nawierzchnię ciągów pieszych należy wykonać z kamienia naturalnego w połączeniu z płytami betonowymi 50×50 cm.
5. Zieleni wysoką ze specjalnie kształtowaną koroną należy dobierać z gatunków szlachetnych i odpornych na uciążliwości komunikacyjne.

6. Istniejące siedlisko - docelowo przeznaczone na poszerzenie pasa drogowego ul. Piłsudskiego - do czasu realizacji funkcji docelowej - może być modernizowane z prawem rozbudowy kubatury o 25 %.

KOMUNIKACJA I INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 24

1. Wyznacza się tereny publicznych ulic miejskich układu lokalnego:
 - 1) KD1 - projektowana ulica dojazdowa obsługująca projektowane tereny budownictwa jednorodzinnego; szerokość w liniach rozgraniczających - 21,0; jezdnia szer. 6,0 m; chodnik dla pieszych jednostronny 3,0 m po stronie zachodniej, oddzielony od jezdni pasem zieleni o szer. 6,0m.
 - 2) KD2 - projektowana ulica dojazdowa łącząca istniejącą ul. Piłsudskiego (poprzez istniejący parking) z projektowaną ulicą KD1; szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0; jezdnia szer. 5,0 m; chodnik dla pieszych jednostronny 2,5 m po stronie północnej, oddzielony od jezdni pasem zieleni o szer. 2,5 m.
 - 3) KD3 - projektowana ulica dojazdowa, zakończona pętlą do zawracania, obsługująca projektowane tereny budownictwa jednorodzinnego; szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0; jezdnia szer. 5,0 m; chodnik dla pieszych jednostronny 3,0 m po stronie północnej, oddzielony od jezdni pasem zieleni o szer. 2,5 m.
 - 4) KD4 - projektowana ulica dojazdowa, obsługująca projektowane tereny budownictwa jednorodzinnego; szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0; jezdnia szer. 5,0 m; chodnik dla pieszych jednostronny 3,0 m o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, oddzielony od jezdni pasem zieleni o szer. 2,0 m.
 - 5) KD5 - projektowana ulica dojazdowa, zakończona pętlą do zawracania, obsługująca projektowane tereny budownictwa jednorodzinnego; szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0; jezdnia szer. 5,0 m; chodnik dla pieszych jednostronny 2,0 m po stronie północnej, oddzielony od jezdni pasem zieleni o szer. 3,0 m.
 - 6) KD6 - projektowana ulica dojazdowa łącząca ulicę Projektowaną z projektowanym układem ulic osiedla; szerokość w liniach rozgraniczających - 10,0 - 12,0 zgodnie z rysunkiem planu; jezdnia szer. 5,0 m; chodnik dla pieszych jednostronny 2,0 m po stronie północnej, oddzielony od jezdni pasem zieleni o zmiennej szer. 1,5 - 3,0 m.
2. Pasy ulic miejskich służą do umieszczenia sieci uzbrojenia komunalnego. Projekty budowy oraz modernizacji dróg muszą uwzględniać możliwości prowadzenia podstawowych sieci uzbrojenia komunalnego:
 - kanalizacji deszczowej,

- kanalizacji sanitarnej,
- wody,
- kabli energetycznych średniego i niskiego napięcia,
- kabli telekomunikacyjnych,
- gazu średnio i niskoprężnego (docelowo).

3. Powyższe uzbrojenie komunalne powinno być za wyjątkiem kanalizacji deszczowej zlokalizowane poza jezdnią. W przypadkach uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem w dobrym stanie technicznym dopuszcza się za zgodą zarządu drogi realizację kanału sanitarnego pod jezdnią.

4. 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
KD1	Projektowana ulica dojazdowa	15,0	15,0
KD2	Projektowana ulica dojazdowa	8,0	6,0
KD3	Projektowana ulica dojazdowa	8,0	8,0
KD4	Istniejąca ulica dojazdowa	8,0	8,0
KD5, KD6	Projektowane ulice dojazdowe	8,0	8,0

1) 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

2) rozbudowa budynków istniejących przeznaczonych do trwałej adaptacji, powodująca zbliżenie do drogi mniejsze niż określone w tabeli Nr 1, wymaga zgody zarządu drogi

5. Wyznacza się ciągi piesze z dopuszczeniem lokalnego ruchu pojazdów, oznaczonych na rysunku planu symbolami KP1, KP2 służące powiązaniom komunikacją pieszą, rowerową, dojazdom do projektowanej zabudowy mieszkaniowej oraz przeprowadzaniu uzbrojenia. Szerokość i lokalizacja ciągów zgodna z rysunkiem planu. Minimalna szerokość utwardzania nawierzchni ciągu - 3,5 m.

6. Wyznacza się ciągi piesze 1P, 2P, 3P, 4P o zmiennej szerokości 5,0 do 20,0 m zgodnie z rysunkiem planu dla ruchu pieszego i rowerowego; szerokość utwardzonego pasa min. 3,0 m.

§ 25

1. Wyznacza się obszar lokalizacji stacji transformatorowych E.
2. Lokalizacja stacji transformatorowych w obszarze zorganizowanej działalności inwestycyjnej jest orientacyjna i ulegnie uściśleniu w projektach budowlanych 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 $120 \div 150 \text{ mm}^2$.
4. Zasilanie stacji transformatorowych należy projektować kablami ŚN w pasach drogowych i ciągach przestrzeni publicznych. Rozprowadzenie zasilania kablami NN wykonać w pasach drogowych oraz w ciągach przestrzeni publicznych.

§ 26

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

§ 27

1. Kanalizację sanitarną i deszczową należy rozwiązywać w oparciu o przyjęty w rysunku planu przybliżony przebieg sieci grawitacyjnej.
2. Bilansowanie docelowej ilości ścieków należy wykonywać w oparciu o maksymalny przyjęty w planie współczynnik intensywności zabudowy.

§ 28

Rozprowadzenie średnioprężnej sieci gazu ziemnego należy realizować w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic z warunkiem wykonania zamkniętych pierścieni.

ROZDZIAŁ 4
POSTANOWIENIA SZCZEGÓLNE

§29

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

ROZDZIAŁ 5
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 30

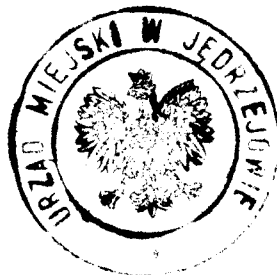
Niniejsza uchwał podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego

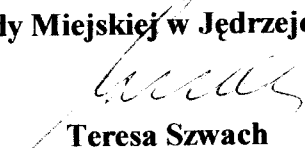
§ 31

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

§ 32

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Jędrzejowie.



Przewodniczący
Rady Miejskiej w Jędrzejowie

Teresa Szwach

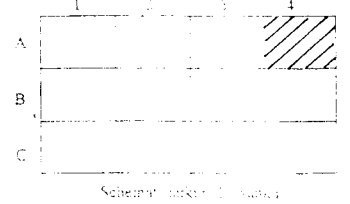
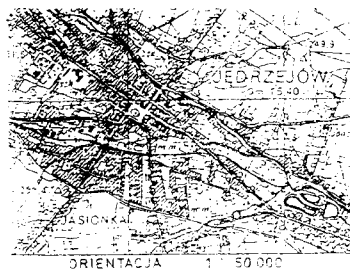
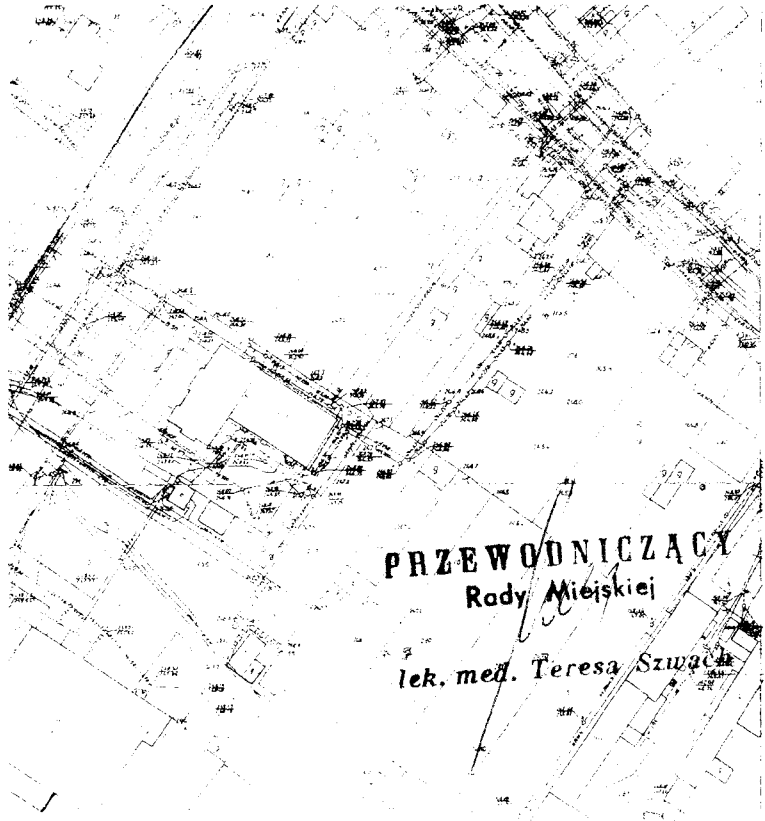
**RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU POMIĘDZY
AL. J. PIŁSUDSKIEGO, UL. PRZYPKOWSKIEGO
I SZKOŁĄ PODSTAWOWĄ NR 2
NA OBSZARZE MIASTA JĘDRZEJÓW**

PLANSZA PODSTAWOWA 1:1000*

Główny projektant planu:

mgr inż. arch. Regina Szpakiewicz-Papka
upr. urb. 1426/94

RS



Oznaczenia na rysunku

- granice terenu objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnych zasadach zagospodarowania
- granice własności, numery ewidencyjne działek
- istniejąca zabudowa przeznaczona do zachowania, przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w ustaleniach planu
- istniejąca zabudowa przeznaczona do wyburzenia z możliwością ograniczonej rozbudowy
- obszar przeznaczony do zabudowy
- linia oznaczająca prawo budowy w granicy
- obowiązująca linia zwartej zabudowy pierzejowej
- obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej
- linie możliwych podziałów terenu
- dopuszczalny dojazd służebny
- obowiązujący sposób kształtowania formy zabudowy (układ kalenicy)
- akcent urbanistyczny

- główne ciągi piesze w ramach poszczególnych obszarów
- obowiązujące nasadzenia drzew ozdobnych o charakterze architektonicznym
- przejazdy bramowe - obowiązujące

Oznaczenia obszarów:

- U** usługi ogólnomiejskie **US** usługi ogólnomiejskie skoncentrowane
- UM** usługi ogólnomiejskie z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej powyżej parterów na warunkach określonych w ustaleniach planu
- MN** tereny zabudowy jednorodzinnej
- MNS** tereny zabudowy jednorodzinnej wymagające scalenia i podziału granice zorganizowanej działalności inwestycyjnej
- KD** drogi publiczne o charakterze dojazdowym
- P** ciągi piesze **KP** ciągi piesze z dopuszczeniem dojazdów
- ZP** publiczny pasaż pieszy w zieleni
- E** stacja transformatorowa
- E** stacje transformatorowe wbudowane w ramach inwestycji - położenie orientacyjne

* Pomniejszono do celów publikacji skala 1: 2000.

Pola 1A, 2A, 3A, 4A.



Pola 1B, 2B, 1C, 2C.

