

AKTUALIZACJA MIEJSCOWEGO PLANU SZCZEGÓŁOWEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

" C E N T R U M " R A D Y M N A

PERSPEKTYWA 1.999 R.

T E K S T A K T U A L I Z A C J I P L A N U

**RADA MIEJSKA
W RADYMNIE**

Aktualizacja planu zatwierdzona została Uchwałą
Nr. 22/IV/94 Rady Miasta w Radymnie z dnia
27 października 1994 - opublikowanej w Dzienniku
Urzędowym Województwa Przemyskiego Nr. 17 poz. 111
z dnia 30 listopada 1994 r.

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Radymnie
[Signature]
/-/ Zygmunt Jaworski

S P I S T R E S C I

1.0. INFORMACJE OGOLNE.

- 1.1. Podstawy prawne aktualizacji planu.
- 1.2. Autorstwo planu.
- 1.3. Okres opracowania aktualizacji planu.
- 1.4. Materiały objęte elaboratem aktualizacji planu.
- 1.5. Tryb formalno-prawny aktualizacji planu.

2.0. MATERIAŁY WEJSCIOWE DO AKTUALIZACJI PLANU.

3.0. OPIS AKTUALIZACJI PLANU.

- 3.1. Przyczyny i zakres aktualizacji planu.
- 3.2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru planistycznego.
- 3.3. Program zagospodarowania obszaru planistycznego.
- 3.4. Uzbrojenie terenu.
- 3.5. Ochrona środowiska naturalnego.
- 3.6. Ochrona zabytków.

4.0. USTALENIA REALIZACYJNE.

- 4.1. Uwagi ogólne.
- 4.2. Ustalenia realizacyjne wspólne dla zabytkowego obszaru staromiejskiego.
- 4.3. Ustalenia realizacyjne wspólne dla całej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.
- 4.4. Ustalenia realizacyjne wspólne dla całej zabudowy usługowej.
- 4.5. Ustalenia realizacyjne szczegółowe dla terenów.
- 4.6. Ustalenia realizacyjne szczegółowe dla komunikacji.

1.0. INFORMACJE OGOLNE.

1.1. Podstawy prawne aktualizacji planu.

- Ustawa z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym /Dz.U. Nr. 17 poz. 99 z 1989 r./.
- Zarządzenie Min. Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 17 października 1988 r. w sprawie zasad sporządzania projektów założeń do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, projektów tych planów oraz kontroli ich realizacji / Mon. Pol. Nr. 30 poz. 269 z 1988 r./.
- Uchwała Nr. 37/V/92 Rady Miasta w Radymnie z dnia 5 sierpnia 92 r w sprawie zmiany planu ogólnego i szczegółowego zagospodarowania przestrzennego m. Radymna.
- Uchwała Nr. 80/XIII/91 Rady Miasta i Gminy w Radymnie z dnia 28 sierpnia 1991 r. zatwierdzająca miejscowy plan ogólny i szczegółowy gminy i miasta Radymno oraz aneksu do miejscowego planu szczegółowego osiedla "3-go Maja" w Radymnie.

1.2. Autorstwo planu.

- Plan podlegający aktualizacji opracowany został przez Pracownię Usług Architektonicznych SARP Rzeszów w 1991 r. - projektant arch. Maria Zienkiewicz.
- Autor aktualizacji planu 1994 r. - arch. Zygmunt Strączyk upr. urbanistyczne nr. 622/88.

1.3. Okres opracowania aktualizacji planu.

Aktualizację planu rozpoczęto w m-cu sierpniu 1993 r. - zakończono w m-cu wrześniu 1994 r.

1.4. Materiały objęte elaboratem aktualizacji planu.

- Aktualizacja Planu:
 - Rysunek Aktualizacji Planu / Struktura funkcjonalno-przestrzenna - skala 1 : 500.
 - Text Aktualizacji Planu
- Dokumenty formalno-prawne - wspólne z aktualizacją mpo m. Radymna

1.5. Tryb formalno-prawny aktualizacji planu.

- 05.08.92 r. - Uchwała Nr. 37/V/92 Rady Miasta Radymna w sprawie przystąpienia do sporządzania aktualizacji planu.
- 18.05.93 r. - Zawiadomienie w dzienniku NOWINY o przystąpieniu do aktualizacji planu.
- 26.07.93 r. - Zawiadomienie pisemne o przystąpieniu do aktualizacji planu organów administracji państwowej i jednostek organizacyjnych.
- 02.08.93 r. - Zarządzenie Nr. 1/93 Burmistrza m. Radymna w sprawie powołania Komisji Planu Miejscowego.
- 05.10.93 r. - Posiedzenie Komisji Planu Miejscowego.
- 19.04.94 r. - " " " "
- 07.06.94 r. - Ogłoszenie w dzienniku NOWINY o wyłożeniu projektu aktualizacji planu do publicznego wglądu.
- 01.06.94 r. - Pisemne zawiadomienie o wyłożeniu projektu p aktualizacji planu do publicznego wglądu organów administracji państwowej i jednostek organizacyjnych.
- 15.06.94 r.
- 09.07.94 r. - Wyłożenie projektu aktualizacji planu do publicznego wglądu.
- 17.07.94 r. - Posiedzenie Komisji Planu Miejscowego.
- 23.09.94 r. - Ocena aktualizacji planu przez Wojewódzką Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną.
- 27.10.94 r. - Zatwierdzenie aktualizacji planu przez Radę Miasta Radymna.

2.0. MATERIAŁY WEJŚCIOWE DO AKTUALIZACJI PLANU.

- MPS "Centrum" Radymna opracowany przez PUA SARP Rzeszów w 91 r. zatwierzony Uchwałą Nr. 80/XIII/91 Rady Miasta i Gminy w Radymnie z dnia 28 sierpnia 1991 r.
- Opracowanie fizjograficzne szczegółowe dla "Centrum" Radymna opracowane w 1970 r. przez Geoprojekt Rzeszów.
- Mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1 : 500 opracowana na trwałym materiale przezroczystym w Zakładzie Reprodukcyjno-Kartograficznej Okręgowego Przedsiębiorstwa Geodezyjno-Kartograficznego w Rzeszowie / zlecenie nr. 120/93
- Studium Historyczno-Urbanistyczne m. Radymna / Wytyczne Konserwatorskie opracowane przez PKZ O.Rzeszów / mgr T. Piekarz.
- Doimiary inwentaryzacyjne w terenie do planu szczegółowego wyk. przez autora aktualizacji planu w m-cu wrześniu 1993 r. oraz analiza rejestrów decyzji budowlanych /lokalizacyjnych i pozwole na budowę/ za lata 1991-93.
- Wnioski do aktualizacji planu zgłoszone przez osoby fizyczne / właścicieli nieruchomości.

3.0. OPIS AKTUALIZACJI PLANU

3.1. Przyczyny i zakres aktualizacji planu.

Aktualizację planu wymuszają przyczyny obiektywne, które obejmują:

- konieczność dostosowania rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych w mps "Centrum" Radymna z aktualizowanymi równoległe planami miejscowymi: mpo Radymna i mps "3-go Maja" w Radymnie. Wzajemne korelacje pomiędzy w/w planami dotyczą:
- uwzględnienia w mps "Centrum" zmian w układzie komunikacyjnym miasta, a przede wszystkim eliminacji z obszaru planistycznego "Centrum" nowoprojektowanej ulicy zbiorczej po pñ. stronie zabytkowego układu staromiejskiego oraz niewprowadzanie zmian komunikacyjnych w stosunku do stanu istniejącego na obrzeżu tego układu,
- Skorygowanie zakresów przestrzennych opracowania mps "Centrum" i mps "3-go Maja". Opracowane w różnych okresach czasowych w/w plany obejmowały te same obszary stykowe - powodując ich dublowanie się.
- Wprowadzenie w rozwiązaniach planistycznych elementów charakterystycznych dla gospodarki rynkowej - szczególnie w odniesieniu do indywidualnej zabudowy mieszkaniowej i sfery usługowej.
- Aktualizację ustaleń planu w zakresie rozwiązań architektonicznych zabudowy oraz w sferze ochrony zabytków i środowiska naturalnego.

Z przyczynami aktualizacji planu wiąże się ich zakres przestrzenny i merytoryczny. Szczególnie analiza strony merytorycznego przedstawienia aktualizacji planu w aspekcie dogodnego się nim i zrozumiałego posługiwania, zdecydowały o opracowaniu nowego rysunku i nowego tekstu planu.

Pozwalają one na posługiwanie się zaktualizowanym planem bez potrzeby ciągłego odnoszenia się do poprzedniego.

Z chwilą zatwierdzenia aktualizacji planu przez Radę Miasta Radymna ustaje obowiązywanie dotychczasowego planu - nabiera on wartości archiwalnej i nie należy się nim posługiwać.

3.2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru planistycznego.

Zakres przestrzenny obszaru planistycznego "Centrum" wyznaczają:

- projektowana po śladzie istniejących dróg gruntowych zbiorcza ulica miejska od strony północnej,
- dolina rz. Rady od strony wschodniej,
- adaptowane ulice miejskie: Koźłataja-3 Maja-Mickiewicza od strony południowej,
- styk terenów osiedleńczych miasta z terenami rolnymi i cegielnianymi od strony zachodniej.

Obszar planistyczny "Centrum" o łącznej powierzchni ok. obejmuje dwa tereny:

- zabytkowy obszar staromiejski o powierzchni ok. ha zgrupowany wokół średniowiecznego placu rynkowego o wymiarach zachowanych z założenia lokacyjnego - 128 x 128 m,
- otulinę układu zabytkowego obejmującą głównie zabudowę jednorodziną o b. zróżnicowanych stanach technicznych, stanowiącą relikty b. przedmieść.

Cały teren jest zainwestowany w ok. 80 % i posiada dobrze rozwiniętą sieć uliczną. Tereny wolne stanowią z wyjątkiem doliny rz. Rady niewielkie enklawy ogrodnicze w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi na istniejące i projektowane dozbrojenie terenu w urządzenia komunalne sieciowe, podtrzymuje się przeznaczenie enklaw terenowych do zabudowy jednorodzinnej.

Zasadniczym elementem funkcjonalno-przestrzennym całego obszaru w stanie istniejącym jest międzynarodowa droga E-40 przecinająca go na dwie części północną i południową i przecinająca skośnie rynek staromiejski. W wymiarze docelowym droga E-40 wyprowadzona zostaje poza obszar planistyczny "Centrum" - na obrzeże zach. miasta - a jej obecny przebieg nabiera charakteru zbiorczej ulicy miejskiej - głównego aranżera ruchu wewnętrznego miasta. Jest to niezmiernie istotne zagadnienie z uwagi na fakt, że rynek staromiejski i jego najbliższe otoczenie stanowią centrum usługowe nie tylko miasta, ale całego najbliższego miastu terenu przynależnego do kilku gmin ościennych.

W aktualizacji planu intensyfikuje się funkcję usługowo-mieszkalną strefy przyrynkowej, poprzez:

- uzupełnienie istniejącej zabudowy pierzei rynkowych oraz uliczek przyległych budownictwem plombowym,

- przeznaczenie parterów obiektów w ciągach pierzei rynkowych na pasaż usługowo-handlowy,
- zwiększenie intensywności zabudowy mieszkaniowej w strefie przyrynkowej poprzez modernizację budynków istniejących z rozwiązywaniem strychów na użytkowe poddasza mieszkalne.

Pod względem przestrzennym w aspekcie samorządnego kształtowania się sylwety miasta w powiązaniu z naturalnym ukształtowaniem terenu, której charakterystycznymi elementami są:

- usytuowanie obszaru staromiejskiego na wysuniętym cyplu-terasy wznoszącej się od strony zachodniej-północnej-wschodniej, nad doliną Sanu,
- usytuowanie otuliny układu staromiejskiego na łagodnych stokach terasy sanowej,

jest utrzymanie dotychczasowych proporcji zabudowy.

W ostatnim okresie obserwuje się zjawisko wymiany zabudowy jednorodzinnej istniejącej, zużytej, o złym stanie technicznym - na nową. Niepokojącym elementem tej wymiany jest jednocześnie zmienianie gabarytów zabudowy jednorodzinnej. Dotychczasowa, najczęściej parterowa wymieniana jest nową o cechach typowych dla współczesnej-masowej architektury jednorodzinnej.

W aktualizacji planu kładzie się nacisk na kryteria architektoniczne zabudowy nowoprojektowanej, celem zachowania dotychczasowej dominandy układu staromiejskiego.

3.3. Program zagospodarowania obszaru planistycznego.

- Ludność.

- Stan istniejący	-	ok. 1500 os.
- Zabudowa nowoprojekt.	-	" 500 "
łącznie	-	" 2000 "

- Funkcja wiodąca - mieszkalno/usługowa

- Zabudowa mieszkaniowa:

- Zabudowa istniejąca:

- zabudowa jednorodzinno/zagrodowa	-	230 bud.
- " wielorodzinna	-	7 bud./ 6.750 m ² p.og.
- małe bud. mieszkalne	-	30 " / 3.750 "

- Stan konstrukcyjny zabudowy jednorodzinno/zagrodowej:

- budynki murowane	-	144 bud. / 62.6 %
- " drewniane	-	84 " / 37.4 %

- Zabudowa projektowana:

- budynki jednorodzinne /w tym zabud. szeregową 12 bud./	-	50 bud.
- budownictwo plombowe w strefie przy rynkowej / "MN" /	-	ok. 3.500 m ² p.og.

- Zabudowa usługowa:

- usługi podstawowe - nienormowane/zgodnie z zasadami
gospodarki rynkowej.

- usługi podstawowe/ponadpodstawowe-adaptowane:

- Szkoła podstawowa	-	1.240 m ² p.uż.
- Liceum Ogólnokształcące	-	2.000 "
- Ośrodek Zdrowia	-	1.100 " / gab. lek.

- Miejski Ośrodek Kultury /z salą kinową/
- Handel/Gastronomia/Rzemiosło:
 - Dom Handlowy/GS"Sch" - 750 m² p.uż.
 - wiata targowa - 620 "
 - usługi wbudowane - 2.400 " /z administracją
 - razem - 3.770 "
- Usługi handlowo/gastromomiczno/rzemieślnicze-projektowane:
 - uzupełnienie pasażu w pierzejach
rynkowych - ok. 1000 m² p.uż.
 - usługi w bud. plombowym poza ryn
kiem - ok. 1500 "
razem - ok. 2500 "
- Usługi inne - remiza OSP
- Obiekty sakralne- kościół parafialny pw. św. Wawrzyńca
i Sebastiana.

3.4. Uzbrojenie terenu.

- Sieć wodociągowa.

Sieć wodociągową typu komunalnego posiada jedynie wschodni fragment obszaru planistycznego "Centrum".

Układ komunalnej sieci wodociągowej w stanie istniejącym przedstawia się następująco:

- główna magistrala wodociągowa ϕ 200 mm od ujęcia/stacji uzdatniania wody przy ul. Budowlanych wchodzi w obszar mps "Centrum" na wysokości mostu ul. Lwowskiej na rz. Radzie i biegnie tą ulicą do wysokości skrzyżowania z ul. Sienkiewicza.
- w dalszym przebiegu magistrala rozdziela się na 2 wodociągi ϕ 150 mm, z których 1-n biegnie ul. Lwowską w kierunku rynku i kończy się na wysokości ul. Zachariasiewicza, 2-gi poprzez tereny zainwestowane skręca w kierunku ulic: Nadbrzeżna-Koźłata. Przy skrzyżowaniu tych ulic wodociąg ϕ 150 mm rozdziela się na:
 - na: wodociąg ϕ 80 mm biegnący ul. Nadbrzeżną /mps "3-go Maja" /
 - " ϕ 110 mm biegnący ul. Legionów w kierunku ulicy 3-go Maja, obsługujący przyległe tereny mps "Centrum" - mps "3-go Maja".

Obiekty użyteczności publicznej oraz budynki mieszkalne wielorodzinne posiadają lokalne układy wodociągowe zasilane z indywidualnych ujęć głębinowych.

Zabudowa jednorodzinna korzysta z zaopatrzenia w wodę ze studni kopanych.

Docelowo projektuje się pokrycie całego obszaru mps "Centrum" komunalną siecią wodociągową, adaptując indywidualne studnie głębinowe i kopane jako źródła awaryjnego zaopatrzenia w wodę.

- Sieć kanalizacyjna.

Różnego rodzaju kolektory ogólnospławne i rozdzielcze typu grawitacyjnego posiada południowa i wschodnia część obszaru "Centrum" zlokalizowana na terenie umożliwiającym naturalny spływ ścieków w kierunku rz. Rady. W obszarze planistycznym znajduje się 5 wylotów kanalizacyjnych do Rady odprowadzających ścieki "na ostro" bez oczyszczenia.

Główne ciągi kanalizacyjne znajdują się w ulicach:

- kolektor ϕ 300 mm w ciągu ulic Mickiewicza-płd. strona rynku-Kilińskiego-Legionów-Lwowska-Sienkiewicza,

- kolektor ϕ 500 w ul. Sienkiewicza, ze zrzutem ścieków poprzez osadnik gnilny,
- kolektor ϕ 500 w ul. Zachariasiewicza,
- kolektor ϕ 500 w ul. Narutowicza - Ogrodnicza,
- kolektor ϕ 300 w ul. Szopena.

Najważniejszym dezyderatem planistycznym w aktualizacji mps "Centrum" w zakresie kanalizacji jest budowa kolektora ogólnomiejskiego odcinająca istniejące kolektory jw. od Rady i odprowadzającego ścieki na projektowaną ogólnomiejską oczyszczalnię ścieków.

Trasa kolektora magistralnego ma charakter ideogramu planistycznego, który wymaga wszechstronnej analizy na etapie rozwiązań koncepcyjno-projektowych. Trasa kolektora nie ma charakteru obligatoryjnego - obligatoryjny charakter ma zasada odcięcia kolektorów istniejących od rz. Rady i ich odprowadzenie na oczyszczalnię ścieków.

Skanalizowanie terenu położonego w części pñn-zach. jest zadaniem kierunkowym, wiążącym się z zainwestowaniem terenów usługowych zlokalizowanych przy węźle rozjazdowym trasy E-40 z projektowaną obwodnicą tej trasy.

Zagadnienia kanalizacyjne obszaru planistycznego "Centrum" wymagają rozwiązania w skali ogólnomiejskiej, w ramach niezbędnego do opracowania Programu Kanalizacji dla Radymna.

- Sieć gazownicza.

W obszarze "Centrum" jest stosunkowo dobrze rozwinięta, pokrywając równomiernie cały teren osiedleniczy.

Podstawą zasilania obszaru jest gazociąg niskoprężny ϕ 250 mm doprowadzający energię do centrum miasta od strony wschodniej, ze stacji redukcyjno-pomiarowej przy ul. Dolnej. Gazociąg ten w obszar planistyczny wchodzi na odcinku pomiędzy jazem na rz. Radzie, a działką Ośrodka Zdrowia i rozdziela się na dwa gazociągi:

- ϕ 150 mm w ciągu ul. Legionów
- ϕ 100 mm biegnący w kierunku pñn-wsch., tj. ulic: Lwowska-Zachariasiewicza-Szopena.

W/w gazociągi spięte są w jeden obwód gazowniczy ϕ 100 mm, z którego wyprowadzona jest sieć rozdzielcza pokrywająca cały teren.

W aktualizacji planu programuje się budowę nowych gazociągów niskoprężnych jedynie na terenach na których projektuje się dogoszczenie zabudowy mieszkaniowej.

- Sieć elektryczna.

Została zmodernizowana w latach 80-tych.

Podstawę zasilania obszaru po stronie średniego napięcia stanowią:

- linia kablowa SN 15 kV 3 x YHdAKX 120 mm² stanowiąca odcinek magistrali SN 15 kV opasującej miasto z możliwością 2-stronnego zasilania poszczególnych jego dzielnic,
- stacje Trafo:
 - Nr. 13 "Szopena / typ MSTw 20/630,
 - Nr. 12 " Zachariasiewicza" / typ MSTw 20/630,
 - Nr. 2 "Rynek 2"/ typu wbudowanego.

Sieć po stronie niskiego napięcia pokrywająca równomiernie cały teren jest mieszana napowietrzno-kablowa.

W aktualizacji planu ze względów konserwatorsko-architektonicznych zaleca się pełne skablowanie zabytkowego obszaru staromiejskiego.

- Sieć telekomunikacyjna.

W ciągu istniejącego przebiegu ulic:

- międzynarodowa droga E-40 / ulice: Szewskiego-Rynek-Lwowska,
- ul. Budowlanych,

przebiegają urządzenia kanalizacji międzymiastowej.

Wymagają one uwzględniania i uzgadniania na etapie realizacji planu.

3.5. Ochrona środowiska naturalnego.

Zagadnienia ochrony środowiska naturalnego w obszarze planistycznym "Centrum" podporządkowane są rozwiązaniom tych zagadnień w skali ogólnomiejskiej. W planie realizowane są one poprzez:

- założenie docelowego pokrycia całego obszaru planistycznego - w drodze rozbudowy urządzeń istniejących - komunalną siecią wodociągowo-kanalizacyjną,
- minimalizację uciążliwości komunikacyjnych poprzez wyprowadzenie komunikacji tranzytowej na obrzeże obszaru miejskiego,
- poszerzenie liczby gospodarstw domowych ogrzewanych gazem ziemnym,
- niewprowadzanie do obszaru planistycznego funkcji uciążliwych

3.6. Ochrona zabytków.

Jest jednym z kluczowych zagadnień aktualizacji mps "Centrum" Radymna. W problematyce planu obejmuje ona:

- ochronę zabytkowego układu urbanistycznego starego miasta,
- " zabytkowych obiektów budowlanych,
- zagadnienie stref ochrony konserwatorskich,
- " strefy obserwacji archeologicznej.

- Zabytkowy układ urbanistyczny starego miasta.

Obejmuje w planie obszar miasta lokacyjnego o pow. ok. 6.75ha założonego na siatce modularnej kwadratu o boku ok. 64 m, z którego wynikają pierwotne wymiary:

- rynku o wymiarach 128 x 128 m,
- bloku zabudowy o wymiarach 64 x 64 m.

Założenie lokacyjne obejmowało obok rynku 8 bloków zabudowy

- po 2 na każdą pierzeję rynkową z uliczką pośrodku.

Poszczególne bloki zabudowy prezentują różny stopień zachowania w stosunku do założenia pierwotnego.

Największe zniekształcenia układu urbanistycznego nastąpiło na przełomie XIX/XX w. w wyniku sposobu przeprowadzenia przez miasto obecnej drogi E-40 i jej obudowy - pierwotnie główna droga przebiegała na kierunku wschód - zachód pomiędzy

blokami zabudowy pierzei wschodniej i blokami pierzei zachodniej Nietrafnymi posunięciami lokalizacyjnymi w okresie powojennym były realizacje zabudowy wielorodzinnej o gabarytach całkowicie obcych gabarytom zabudowy małomiasteczkowej.

Obrys zabytkowego układu urbanistycznego starego miasta uwidocz-
niony jest w rysunku planu.

Zabytkowy układ staromiejski wyodrębniony jest również w sposo-
bie formułowania ustaleń realizacyjnych Tekstu Planu.

- Zabytkowe obiekty budowlane.

Uwidocznione są w rysunku planu - pozwalającym na to z uwagi na
skale opracowania 1 : 500.

- Strefy ochrony konserwatorskiej.

Obejmują:

- strefę zabytkowego układu staromiejskiego
- " zachowanych wartości konserwatorskich

1-sza strefa uwidocznioma jest w rys. planu. Strefa zabytkowego
układu staromiejskiego podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej.
Strefa zachowanych wartości konserwatorskich przebiega wokół
na zewnątrz strefy układu staromiejskiego. W strefie tej podlega
adaptacji istniejący układ sieci ulicznej - poszczególne obiekty
wg. uzgodnienia służb konserwatorskich.

Strefa zachowanych wartości konserwatorskich ma istotne znacze-
nie w problematyce mps "Centrum" z uwagi na:

- ochronę sylwety starego miasta jako całości w strukturze tere-
nów ogólnomiejskich,
- kontrolowany przebieg procesu wymiany zużytej zabudowy istnie-
jącej na nową. Nasilanie się tego zjawiska związane z natural-
nym "starzeniem się" zabudowy prowadzi często do zachwiania
proporcji zabudowy. Dotychczasowa zabudowa - przeważnie parte-
rowa prezentowała właściwe relacje z układem staromiejskim.

Nowa w przeważającej do tej pory mierze prezentuje przerosty
wielkościowe obiektów.

Strefę tą od strony północno-wschodniej wyznacza górna krawędz
terasy Sanowej, na której zlokalizowane jest Stare Miasto.

Granica ta jest strefą pośredniej ochrony konserwatorskiej.

- Strefa obserwacji archeologicznej.

Uwidocznioma w rysunku planu związana jest z terenem na którym
mogły pod powierzchnią terenu zachować się relikty obwarowań
średniowiecznych.

Cały teren objęty strefami:

- zabytkowego układu urbanistycznego starego miasta,
- zachowanych wartości konserwatorskich,

wraz ze znajdującymi się na nim obiektami oraz poszczególne obiekty zabytkowe niezależnie od ich usytuowania w obszarze planistycznym, podlegają uzgodnieniom służb konserwatorskich.

W strefie obserwacji archeologicznej należy prowadzić obserwację wykopów ziemnych. W wypadku natrafienia na niezidentyfikowane obiekty należy zgłaszać je do służb konserwatorskich.

Nadzór nad całokształtem zagadnienia ochrony zabytków sprawuje:

Państwowa Służba Ochrony Zabytków - Oddział Wojewódzki w Przemyśle.

Określa on warunki prowadzenia robót w obiektach zabytkowych i ich otoczeniu, określa warunki lokalizacji nowych obiektów na terenach jw., wydaje zgody na prowadzenie badań i wykopalisk archeologicznych.

4.0. USTALENIA REALIZACYJNE

4.1. Uwagi ogólne.

- Tekst planu zawiera informacje nie dające się wyrazić w rysunku planu, stanowiąc jego uzupełnienie w zakresie niezbędnym do prawidłowej interpretacji planu. Z tego względu w procesie realizacji planu, rysunek i tekst planu należy stosować łącznie.
- Dokładność ustaleń w rysunku planu związana jest ze skalą opracowania 1:500 i wartością kartometryczną podkładu mapowego:
 - liniowo 2 mm na mapie odpowiada 1 m w terenie,
 - powierzchniowo 400 cm² na mapie odpowiada 1.0 ha /np. kwadrat 20 x 20 cm/ w terenie.
- Obszar planistyczny "Centrum" obejmuje dwa obszary:
 - zabytkowy obszar staromiejski z zachowanym układem urbanistycznym miasta lokacyjnego-czytelny w układzie sieci ulicznej strefy przyrynkowej,
 - pozostały obszar niezabytkowy.

Dla podkreślenia od strony merytorycznej obszaru staromiejskiego podlegającego ścisłej ochronie konserwatorskiej-w Ustaleniach zastosowano odrębną symbolikę i metodę formułowania ustaleń realizacyjnych dla obu obszarów.

Dla zabytkowego obszaru staromiejskiego ustalenia realizacyjne formułowane są w odniesieniu do całych bloków urbanistycznych zabudowy, określonych siecią ulic wewnętrznych.

Bloki urbanistyczne oznaczone są liczbami rzymskimi od I - XI, z podpodziałami funkcjonalnymi z symbolami literowymi w obrysie poszczególnych bloków.

Dla pozostałego terenu ustalenia realizacyjne potraktowane są w sposób tradycyjny, z podziałem obszaru planistycznego na ponumerowane liczbami arabskimi symbole funkcjonalne.

- Ustalenia realizacyjne dla komunikacji ulicznej zgrupowano w oddzielnym bloku tematycznym.
- W celu wyeliminowania z poszczególnych symboli wielokrotnego powtarzania tych samych fragmentów wspólnych ustaleń, wyodrębniono je w formie ustaleń realizacyjnych ogólnych wspólnych dla całych grup funkcjonalnych terenu.
- W wypadku zastosowania w planie określenia "adaptacja czasowa" / jako adaptowaną czasowo oznaczono np. w rysunku planu całą zabudowę drewnianą, podlegającą naturalnej - sukcesywnej wymianie na substancję nową /, nie należy określenia tego traktować jako zapowiedzi niezbędności rozbiórki obiektu.

4.2. Ustalenia realizacyjne wspólne dla zabytkowego obszaru
staromiejskiego.

- Ustalenia realizacyjne wspólne dla zabytkowego obszaru staromiejskiego odnoszą się do symboli planu oznaczonych cyframi I - XI .
- W interpretacji ustaleń dla terenów jw. należy uwzględnić fakt, że zasadniczą wartością tego obszaru jest zbiór obiektów budowlanych i ulic traktowanych jako całość i tej wartości muszą być podporządkowane ustalenia odnoszące się do poszczególnych obiektów indywidualnych.
- Niedopuszczalne jest projektowanie pojedynczych obiektów bez uwzględnienia zabudowy na działkach sąsiednich z odnotowaniem tegoż na rysunkach wystroju elewacji. W strefie przyrynkowej wskazane jest projektowanie indywidualnych obiektów na tle rozwiązania elewacyjnego całego ciągu ulicznego, lub pierzei rynkowych.
- Parametry techniczne ulic wewnętrznych adaptowanych w aktualizacji planu należy traktować jako wynikowe, które nie mogą być "za wszelką cenę" dostosowywane do wymogów współczesnych, obowiązujących na pozostałym obszarze. Powyższe odnosi się między innymi do szerokości pasów ulicznych w liniach rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz szerokości jezdni.
- Niedopuszczalne jest przy realizacjach plombowych na obszarze staromiejskim stosowanie technologii uprzemysłowionych, prefabrykowanych elementów wystroju elewacyjnego, materiałów budowlanych "obcych" zabudowie istniejącej, jak np. blach fałdowych. Zaleca się stosowanie do wykańczania obiektów tradycyjnych technologii tynkarskich - tynków gładkich barwionych z elementami profilowanymi elewacji.
- Na całym obszarze staromiejskim zakazuje się stosowania stropodachów i tzw. dachów płaskich.
Zaleca się upowszechnianie stosowania dachów stromych z pokryciami ceramicznymi.
- Zaleca się opracowanie projektu modernizacji wystroju elewacji rynkowych z uwzględnieniem nowoprojektowanych realizacji plombowych.

4.3. Ustalenia realizacyjne wspólne dla całej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.

- W przypadku ustalenia - "zabudowa adaptowana" - rozumie się przez to adaptację trwałą z prawem wykonywania:
 - remontów
 - modernizacji
 - nadbudów/rozbudów
 - wymiany substancji zużytej na nową
 - lokalizacji nowych obiektów na działkach niezainwestowanych.
- Nie określa się w ustaleniach planu normatywów powierzchniowych działek. O potrzebie zajęcia określonego terenu decydują:
 - projektowana funkcja
 - program użytkowy
 - plan realizacyjny zagospodarowania terenu.
- Na terenach oznaczonych symbolem - "MRj" - zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem jednorodzinnej, zabudowę zagrodową i jednorodziną traktuje się równoważnie.
- Na terenach zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się realizację programów nieuciążliwych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, o funkcjach: handlowych - rzemieślniczych - gastronomicznych.
- Dopuszcza się możliwość zabudowy pojedynczych, wolnych działek wyłącznie obiektami usługowymi o funkcjach jw., przy zachowaniu zasady nieuciążliwości dla otoczenia i środowiska naturalnego.
- Ustala się następujące gabaryty dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej:
 - nowoprojektowana zabudowa może posiadać maksymalnie II kondygnacje nadziemne,
 - zaleca się rozwiązywanie II-giej kondygnacji w formie użytkowego poddasza dachów stromych,
 - zaleca się stosowanie w obiektach dachów stromych
 - nie wyklucza się całkowicie stosowania dachów płaskich, z zastrzeżeniem że ich zastosowanie uzasadnione będzie indywidualnym rozwiązaniem architektonicznym. Powyższe ustalenie nie odnosi się do adaptowanych projektów typowych,
 - zaleca się szerokie stosowanie pokryć ceramicznych, lub ceramiczno podobnych.

4.4. Ustalenia realizacyjne wspólne dla całej zabudowy usługowej.

- Z uwagi na:
 - powszechny proces przekształceń gospodarczych,
 - zmiany właścicieli w drodze swobodnego obrotu
nieruchomościami,
 - proces prywatyzacji sfery usługowej,dopuszcza się zmiany przeznaczenia i swobodne przekształcenia sieci usług podstawowych - bez potrzeby zmiany planu.
- Podstawowym warunkiem zmiany funkcji - przeznaczenia terenów i obiektów, w stosunku do stanu wyjściowego odnotowanego w planie, jest przestrzeganie prawa, ze szczególnym uwzględnieniem:
 - zagadnień własnościowych,
 - ochrony środowiska,
 - " zabytków,
 - Prawa Budowlanego.
- W wypadku zmiany przeznaczenia i użytkowania terenu i obiektów obowiązuje:
 - opracowanie planu realizacyjnego zag. terenu,
 - stosowny proces uzgodnień z zainteresowanymi orga-
nami,
 - projekty architektoniczne adaptacji - stosownie do zakresu przekształceń.
- Zmiana przeznaczenia terenu i funkcji obiektów:
 - zabytkowych,
 - położonych w strefie ochrony konserwatorskiej,wymaga wcześniejszego uzgodnienia ze służbami konserwatorskimi.

4.5. USTALENIA REALIZACYJNE SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW.

4.5.1. Teren zabytkowego starego miasta.

I / RYNEK - pow. 1.64 ha

Teren zabytkowego placu rynkowego - stanowiącego kościec całego układu zabytkowego, o zachowanych ogólnych wymiarach lokacyjnych kwadratu 128.0 x 128.0 m. W stanie istniejącym najważniejszym elementem przestrzennym rynku, jest droga międzynarodowa E-40, dzieląca go skośnie na dwie części. Zgodnie z ustaleniami aktualizacji planu ogólnego miasta w/w droga wyprowadzona jest na obrzeże terenów miejskich w formie obwodnicy, powodując eliminację z obszaru Centrum ruchu tranzytowego. Ustalenia planu szczegółowego na okres perspektywiczny adaptują istniejący stan zainvestowania terenu, obejmując symbole podziału wewnętrznego Rynku:

- 044 KD - b. droga E-40 adaptowana docelowo w klasie ulicy dojazdowej wewnętrznej miejskiej,
- 045 KD - adaptowana ulica dojazdowa na obrzeżu placu rynkowego,
- UH - zabytkowa Hala Targowa z pocz. XX w.
- ZP - adaptowana zieleni urządzona w formie 2-ch skwerów z urządzeniami towarzyszącymi: skalety miejskie, pomniki, fontanna,
- KP - adaptowany parking samochodowy.

Plac rynkowy wraz z otaczającą go zabudową wymagają podjęcia działań rewitalizacyjnych w wymiarze kompleksowym, umożliwiających nadanie mu optymalnego wystroju architektoniczno-urbanistycznego i funkcjonalnego.

BLOK II - pow. 0.28 ha

BLOK III - pow. 0.40 ha

Tereny 2-ch bloków pñn. pierzei rynkowej o funkcji wyłącznie mieszkalno-usługowej. Pierzeję rynkową tworzą zabytkowe budynki I - II kondygnacyjne i projektowane budynki plombowe:

2 bud. w bloku II,

1 " " III,

usytuowane, jak na rysunku planu. W bloku II projektuje się modernizację kamieniczki narożnej w celu poprawy bezpieczeństwa ruchu pieszego na styku z ruchem kołowym.

Występująca na zapleczu bloków zabudowa jednorodzinna adaptowana trwale - możliwa jest realizacja uzupełniającej zabudowy jednorodzinnej, ale na b. ostrych kryteriach określonych dla całej zabudowy w obszarze zabytkowym starego miasta.

BLOK IV - pow. 0.40 ha

Teren bloku pñn. wschodniej strony placu rynkowego, powiększony w stosunku do założenia lokacyjnego.

Istniejąca zabudowa mieszkaniowo-usługowa obejmuje:

- ciąg I - II kondygnacyjnych budynków z usługami w parterach od strony pñd. bloku,
- typowy blok mieszkalny V kondygnacyjny w pñn. części terenu.

W ustaleniach nowoprojektowanych dla Bloku IV zakłada się:

- uczytelnienie pierwotnego obrysu bloku poprzez projektowany ciąg pieszy po pñd. stronie bloku mieszkalnego,
- realizację 1-nej plomby w ciągu zabudowy od strony pñd. terenu,
- uzupełnienie pierzei rynkowej nowym ciągiem usługowo-mieszkalnym,
- modernizację wystroju architektonicznego typowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego ze stropodachem szpecącego wyglądem i gabarytami otoczenie rynku.

BLOK V - pow. 0.19 ha

Teren zdeformowanego bloku lokacyjnego z ciągami istniejącej zabudowy mieszkalnej z usługami w parterach budynków od strony półn. i od strony zach. tj. rynku.

Ciąg zabudowy rynkowej wymaga uzupełnienia 1-ną plombą mieszkalno-usługową.

Z uwagi na niski stopień zainwestowania pozostałego terenu projektuje się od strony połd. - wsch. naroża bloku uzupełnienie zabudowy istniejącej - nowoprojektowaną o funkcji mieszkalnej z usługami.

Gabaryt i wystrój architektoniczny zabudowy projektowanej wg. kryteriów ogólnych sformułowanych dla całej zabudowy w zabytkowym obszarze przyrynkowym.

BLOK VI - pow. 0.35 ha

Blok nierynkowy, fragmentarycznie zabudowany .

Projektuje się uzupełnienie zabudowy istniejącej adaptowanej - zabudową nową o funkcji mieszkalnej z wbudowanymi usługami - na całym obwodzie bloku.

Forma rysunkowa zabudowy zaproponowana w planie ma charakter wyłącznie przykładowy - inspirowana do projektowania form architektonicznych obejmujących różnorodność rozwiązań, jak np. wykusze, podcienia, prześwity, nadwieszenia, itp.

Gabaryty i wystrój architektoniczny nowoprojektowanej zabudowy wg. ogólnych kryteriów sformułowanych dla obszaru zabytkowego w strefie przyrynkowej.

BLOK VII - pow. 0.17 ha

Teren zdeformowanego bloku lokacyjnego, pierwotnie stanowiącego jedną całość z Blokiem VIII. Istniejąca zabudowa jednorodzinna - adaptowana.

Istnieje możliwość lokalizacji nowej zabudowy jednorodzinnej od strony ulicy "36 KD", pod warunkiem rozpatrzenia jej jako zabudowy formującej obudowę w/w ulicy a nie przypadkowych incydentalnych lokalizacji na wyrywkowo wybranych działkach.

BLOK VIII-ppow. 0.26 ha

Zainwestowanie terenu obejmuje pełną adaptowaną zabudowę od strony rynku i jeden budynek jednorodzinny od strony zaplecza. Możliwe jest lokalizowanie nowej zabudowy

jednorodzinnej / optymalnie szeregowej / od strony ulicy "36 KD", ale na warunkach okraślonych dla niej przy bloku VII.

BLOK IX - pow. 0.36 ha

Blok o obrysie terenu zbliżonym do bloku lokacyjnego.
W skład bloku wchodzi:

- MN - zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności zabudowy terenu, obejmująca współczesny bud. wielorodzinny i mały bud. mieszkalny od strony rynku i dwa bud. jednorodzinne od strony -ny tyłu bloku,
- UH - współczesny Dom Handlowy usytuowany w ciągu pierzei rynkowej,
- MNj - drobną zabudowę jednorodzinną i gospodarczą od strony zach bloku o złych i b. złych stanach technicznych.

Istniejące zainwestowanie bloku podlega adaptacji.

BLOK X - pow. 0.43 ha

Zainwestowanie przestrzenne terenu obejmuje: symbole:

- MNj - zabudowa jednorodzinna od I - II kondygnacji zróżnicowanym staniem technicznym i czasookreślenie budowy,
- UH - budynek b. synagogi o zachowanym wystroju architektury zewnętrznej. Obiekt adaptowany w latach powojennych na rozlewnię piwa i usługi handlowe.

Istniejące zainwestowanie terenu adaptuje się.

BLOK XI - pow. 0.52 ha

Zainwestowanie przestrzenne terenu bloku obejmuje:

- MS - pojedynczy budynek wielorodzinny o IV kondygnacjach zrealizowany w technologii tradycyjnej
- MNj - zabudowę jednorodzinną parterową i II kondygnacyjną,
- ZP - urządzone skwer zieleni miejskiej.

Istniejącą zabudowę mieszkaniową w aktualizacji planu adaptuje się. Pierzeja rynkowa wymaga uzupełnienia jej o dwa budynki typu plombowego o funkcji mieszkalno-usługowej.

4.5.2. Tereny poza zabytkowym obszarem staromiejskim.

1 MNj - pow. 0.23 ha

2 MNj - pow. 0.72 ha

3 MNj - pow. 1.55 ha

Tereny adaptowanej zabudowy jednorodzinnej.

4 MRj - pow. 0.71 ha

Teren adaptowanej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej.

5 RO - pow. 0.61 ha

Adaptowany teren użytków rolnych o charakterze ogrodnictwa przydomowego, wycięty z otaczającego go terenu budownictwa mieszkaniowego adaptowanego i nowoprojektowanego. Obrys symbolu ma charakter umowny i może być korygowany relatywnie do ustaleń planów realizacyjnych przyległej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej.

6 MNj - pow. 0.82 ha

Teren adaptowanej zabudowy jednorodzinnej poszerzony od strony zach. o przyległy teren niezainwestowany przeznaczony pod zabudowę. Struktura przestrzenna projektowanej zabudowy w rysunku planu nie jest obligatoryjna.

7 MNj - pow. 1.03 ha

Teren adaptowanej zabudowy jednorodzinnej.

8 ZN - pow. 0.13 ha

9 ZN - pow. 0.15 ha

Niezainwestowane tereny - trwale wyłączone z produkcji rolnej - przeznaczone w planie pod zielen częściowo urządzoną, izolacyjną od projektowanej małej obwodnicy miejskiej "3 KZo".

10 UI - pow. 0.17 ha

Teren w stanie istniejącym zabudowany obiektem parterowym typowym, o charakterze magazynowo-składowym - poszerzony o wolny teren przyległy do niego od strony zach. Cały teren przeznacza się na cele usług nieucieżliwych bez precyzowania programu użytkowego - rezerwa usługowa dla władz samorządowych miasta.

11 MRj - pow. 0.21 ha

12 MRj - pow. 2.54 ha

13 MRj - pow. 0.84 ha

Tereny adaptowanej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej.

14 MNj- pow. 0.18 ha

Adaptowana zabudowa jednorodzinna.

15 RO - pow. 1.61 ha

W stanie istniejącym teren tworzy jedną ogrodzoną trwale całość z symbolem "16 OK, UO".

W planie obrys terenu ma charakter orientacyjny, prowadzony górami skarpy terenowej i oddziela tereny kościelne zabudowane od terenu użytkowanego ogrodnictwem.

16 OK, UO - pow. 0.84 ha

Zabudowana część terenów kościelnych - wspólna całość z symbolem "15 RO" - obejmująca plebanie i przedszkole kościelne.

17 OS - pow. 0.33 ha

Teren wchodzący w skład obszaru objętego ścisłą ochroną konserwatorską - obszar miasta lokacyjnego - przynależny do kościoła parafialnego z 1724 r. pw. św. Wawrzyńca i Sebastiana. Obok kościoła na działce znajdują się:

- zabytkowa, murowana dzwonnica z XVIII w.,
- " plebania
- niezabytkowe budynki gospodarcze, związane z przyległym terenem ogrodnictwem "18 RO".

18 RO - pow. 0.44 ha

Teren trwale ogrodzony z symbolem "17 OS" - z całości terenu wydzielony w planie umownym dla rozgraniczenia terenów ogrodnictwem od zabudowanych.

19 MNj - pow. 0.81 ha

Teren adaptowanej zabudowy jednorodzinnej.

20 EE - pow. 0.01 ha

Adaptowana stacja transformatorowa MSTw 20/630.

21 MRj - pow. 0.60 ha

22 MRj - pow. 0.56 ha

Tereny adaptowanej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej.

- 23 MNj - pow. 0.49 ha
Teren adaptowanej zabudowy jednorodzinnej.
- 24 UI - pow. 0.12 ha
W stanie istniejącym działka Posterunku Gazowniczego zabudowana obiektem II-kondygnacyjnym. Teren wchodzi w skład obszaru objętego ścisłą ochroną konserwatorską. W związku z powyższym zakłada się przelokalizowanie posterunku gazowniczego z przeznaczeniem terenu na usługi ogólnomiejskie o programie do sprecyzowania przez samorząd miejski.
Istniejący budynek należy albo gruntownie zmodernizować z całkowitą zmianą wystroju architektonicznego, albo rozebrać dla umożliwienia realizacji obiektu o funkcji i wystroju adekwatnym do lokalizacji.
- 25 MNj - pow. 2.05 ha
Teren adaptowanej zabudowy jednorodzinnej. Pojedyncze działki zagrodowe adaptowane trwale.
- 26 UH - pow. 0.04 ha
Adaptowany teren zielenca miejskiego ze zlokalizowanym na nim pawilonem handlowym.
- 27 ZP - pow. 0.08 ha
Teren adaptowanego zielenca miejskiego.
- 28 MNj - pow. 0.37 ha
Teren adaptowanej zabudowy jednorodzinnej.
- 29 UO - pow. 0.71 ha
Teren adaptowanej szkoły podstawowej.
- 30 MNj - pow. 0.10 ha
Teren adaptowanej zabudowy jednorodzinnej.
- 31 EE - pow. 0.01 ha
Adaptowana stacja transformatorowa MSTw 20/630.
- 32MNj - pow. 0.20 ha Tereny adaptowanej zabudowy jednorodzinnej.

33 MNj - pow. 0.57 ha

34 MNj - pow. 0.38 ha

Tereny adaptowanej zabudowy jednorodzinnej.

35 ZP - pow. 0.30 ha

Adaptowany skwer zielony poszerzony o teren od strony płn. - wsch. wyłączone z zabudowy z uwagi na uzbrojenie magistralne.istniejące.

36 UK - pow. 0.15 ha

Adaptowany teren kina miejskiego.

37 MS - pow. 0.14 ha

Adaptowany pojedynczy budynek mieszkalny wielorodzinny o wysokości II-kondygnacji.

38 UZ - pow. 0.38 ha

Teren adaptowanego miejskiego Ośrodka Zdrowia zlokalizowanego w II-kondygnacyjnym budynku o b. dobrym stanie technicznym. Teren całej działki jest trwale ogrodzony, i kompleksowo zagospodarowany.

39 MNj - pow. 1.27 ha

Teren fragmentarycznie zabudowany domami jednorodzinnymi i gospodarczymi o zróżnicowanych stanach technicznych i gabarytach zabudowy - przeznaczony w całości pod zabudowę jednorodziną. Teren zlokalizowany jest w strefie byłych obwarowań miejskich i podlega obserwacji archeologicznej. Z uwagi na małą głębokość terenu ustala się, że nieprzekraczalna linia zabudowy jest obowiązującą linią zabudowy.

40 MNj - pow. 0.68 ha

Teren adaptowanej zabudowy jednorodzinnej z możliwymi dogęszczeniami na działkach niezabudowanych. Wchodnia część terenu stanowi b. obszar miasta lokacyjnego i podlega ścisłej ochronie konserwatorskiej - pozostały teren stanowi strefę b. obwarowań miejskich i podlega obserwacji archeologicznej. Kryteria architektoniczne zabudowy - jak w ustaleniach ogólnych ustaleń realizacyjnych dla całej zabudowy jednorodzinnej.

- 41 MS - pow. 0.14 ha
Adaptowane dwa budynki mieszkalne wielorodzinne o III kondygnacjach.
- 42 UO - pow. 0.27 ha
Adaptowany teren Liceum Ogólnokształcącego zlokalizowanego w II-kondygnacyjnym budynku murowanym z okresu międzywojennego.
- 43 MNj - pow. 0.19 ha
Adaptowana zabudowa jednorodzinna.
- 44 ZP - pow. 0.02 ha
W stanie istniejącym teren zainwestowany drewnianym bud. mieszkalnym o b. złym stanie technicznym. Plan zakłada czasową adaptację budynku - docelowo zagospodarowanie terenu w formie zieleni.
- 45 MNj - pow. 0.08 ha
Teren zainwestowany 2-ma zabytkowymi budynkami jednorodzinnymi - adaptowanymi
- 46 UI - pow. 0.07 ha
Adaptowana działka remizy Ochotniczej Straży Pożarnej.
- 47 MNj - pow. 2.74 ha
Teren adaptowanej zabudowy jednorodzinnej z możliwością realizacji zespołu nowoprojektowanej zabudowy jednorodzinnej od strony projektowanych ulic dojazdowych "26 KD" - "27 KD".
Nowoprojektowany zespół jednorodzinny pod względem usytuowania budynków ma charakter przykładowy - natomiast linia nieprzekraczalna zabudowy ma charakter ścisły.
- 48 MNj - pow. 0.49 ha
Teren przeznaczony dla nowoprojektowanej zabudowy jednorodzinnej. Obrys terenu ma charakter wiążący - natomiast rozplanowanie wewnętrzne, z podziałem na działki budowlane ma charakter przykładowy i może być zmienione relatywnie do uzasadnionych potrzeb. Kryteria zabudowy - jak w ustaleniach ogólnych tekstu planu.

49 MNj - pow. 0.54 ha

Teren projektowanej zabudowy jednorodzinnej o wysokich walorach widokowych, mający wpływ na kształtowanie sylwety miasta od strony zachodniej.

Z tego względu w rysunku planu zaproponowano lokalizację zespołu zabudowy szeregowej obejmującej 12 segmentów mieszkalnych - powyższe nie ma charakteru obligatoryjnego - jako rozwiązania korzystnego dla panoramy widokowej miasta.

Z uwagi na zbliżenie do terenu wyrobiska gliny Cegielni lokalizacja obiektów wymaga ekspertyzy hydrogeologicznej gruntu.

50 MNj - pow. 0.38 ha

Teren adaptowanej zabudowy jednorodzinnej. Lokalizacja nowych obiektów od strony Cegielni, wymaga rozpoznania hydrogeologicznego gruntu w aspekcie statyki budowli.

51 RO - pow. 0.08 ha

Mały fragment użytków rolnych adaptowany jako ogrody przydomowe sąsiedniej zabudowy mieszkalnej. Z uwagi na kształtowanie sylwety miasta obowiązuje zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych.

52 RZ - pow. 0.20 ha

Teren adaptowanych łąk w dolinie rzeki Rady.

53 RO - pow. 0.16 ha

Teren adaptowanych upraw ogrodnich.

54 W - pow. 0.13 ha

Adaptowany odcinek koryta rzecznej Rady.

55 RO - pow. 0.04 ha

Mały fragment adaptowanych upraw ogrodnich przydomowych.

56 ZN - pow. 0.15 ha

57 ZN - pow. 0.19 ha

58 ZN - pow. 0.18 ha

59 ZN - pow. 0.11 ha

Tereny adaptowanej zieleni łąkowej wzdłuż rzeki Rady.

60 W - pow. 0.08 ha

61 W - pow. 0.09 ha

Adaptowane fragmenty w zakresie przestrzennym opracowania planu, koryta rzeczno Rady.

62 Wz - pow. 0.08 ha

Fragment w zakresie przestrzennym opracowania planu zbiornika retencyjnego na rz. Radzie.

4.6. USTALENIA REALIZACYJNE SZCZEGÓŁOWE DLA KOMUNIKACJI ULICZNEJ.

01 KZo1/2 - pow. 1.60 ha

Fragment tzw. małej obwodnicy miejskiej - w obszarze planistycznym Centrum długość wynosi 640.0 mb

Ulica projektowana jest w klasie "Zo" - zbiorczej obszarowej o następujących parametrach technicznych:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 25.0 m.
- " jezdni 2 x 3.50 m - 7.0 m,
- wymagana segregacja ruchu pieszego i kołowego,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od skraju jezdni - 15.0 m.

02 KL - pow. 0.80 ha

W stanie istniejącym międzynarodowa droga E-40, która po wybudowaniu obwodnicy miejskiej w układzie komunikacyjnym miasta obniża klasę do "KL"-ulicy lokalnej o parametrach technicznych istniejących-adaptowanych:

- szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna od 15.0 - 25.0 m,
- szerokość jezdni - 7.0 m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od skraju jezdni - 15.0 m.

Do czasu wybudowania obwodnicy jw. ulica zachowuje dotychczasowy charakter.

03 KL - pow. 0.70 ha

Adaptowany w klasie " L " - ulicy lokalnej, istni-
jący ciąg ulic: Szopena - Grunwaldzka, o paramet-
rach technicznych:

- szerokość w liniach rozgraniczających - od 11.0 do 15.0 m,
 - szerokość jezdni 2 x 3.0 m - 6.0 m
 - nieprzekraczalna linia zabudowy od skraju jezdni - 10.0 m,
- łączna długość ulicy - 405.0 mb.

04, KL - pow. 0.56 ha

Ciąg istniejących ulic: 3-go Maja - Mickiewicza,
 adaptowanych w klasie " L " - ulicy Łódzkiej
 o następujących parametrach technicznych:

- szerokość w liniach rozgraniczających - część adaptowana zmienna od 13.0 - 15.0 m

- szerokość jezdni - adaptowana 6.0 m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 15.0 m dla zabudowy nowoprojektowanej.

Łączna długość ciągu wynosi - 395.0 mb.

05 KL - pow. 0.24 ha

Adaptowany w obszarze planistycznym Centrum fragment ul. Nadbrzeżnej - długości 165.0 mb.

Ulica adaptowana w klasie "L" - lokalnej, o następujących parametrach technicznych:

- szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna jak na rys. planu od 12.0 - 15.0 m,
- jezdnie 2 x 3.0 m - 6.0 m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od skraju jezdni - 8.0 m dla zabudowy nowoprojektowanej.

06 KL - pow. 0.47 ha

W stanie istniejącym międzynarodowa droga E-40, która po wybudowaniu obwodnicy miejskiej obniża klasę do "L" - ulicy lokalnej wewnętrznego układu Centrum.

Parametry techniczne ulicy istniejące-adaptowane:

- szerokość w liniach rozgraniczających - średnio 20.0 m,
- jezdnie 2 x 3.50 m - 7.0 m,
- chodniki obustronne - adaptowane
- nieprzekraczalna linia zabudowy od skraju jezdni - jak na rys. planu

Do czasu wybudowania obwodnicy jw. ulica zachowuje dotychczasowy charakter E-40.

07 KL - pow. 0.50 ha

Istniejące ulice: Ogrodowa - Herutowicza adaptowane w klasie "L" - ulicy lokalnej o następujących parametrach technicznych:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 15.0 m,
- " jezdnie 2 x 2.50 m - 5.0 m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od skraju jezdni - 10.0 m / zabudowa istniejąca-adaptowana

Łączna długość ciągu - 330.0 mb.

08 KL - pow. 0.26 ha

Ulica lokalna projektowana po śladzie wytrasowanym w terenie. Szerokość w liniach rozgraniczających - 17.50 m. Jezdnie 2 x 3.0 m - 6.0 m.

Nieprzekraczalna linia zabudowy - 15.0 m.

09 KX - pow. 0.20 ha

Nowoprojektowany ciąg pieszy szerokości 5.0 m i długości 45.0 mb.

10 KD - pow. 0.26 ha

Adaptowana ulica z projektowaniem jej przedłużeniem na obu flankach. Klasa ulicy "D" - dojazdowa.

Parametry techniczne ulicy wynoszą:

- szerokość w liniach rozgraniczających - od 7.0 m w linii istniejących trwałych ogrodzeń do 10.0 m na odcinkach projektowanych,
- jezdnia - 4.50 m
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 10.0 m.

Łączna długość ulicy wynosi 315.0 mb.

11 KD - pow. 0.22 ha

Adaptowana ulica dojazdowa o łącznej długości 217.0 mb.

Parametry techniczne ulicy wynoszą:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 10.0 m,
- jezdnia - 2 x 2.50 m = 5.00 m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 8.0 m.

12 KD - pow. 0.11 ha

Adaptowany sięgacz z placzkiem do zawracania - dalej ciąg pieszy "042 KX".

Parametry ulicy:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 10.0 m,
- jezdnia - 2 x 2.50 m = 5.00 m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 10.0 m.

Łączna długość ulicy wynosi 205.0 mb.

013 KD - pow. 0.15 ha

Ulica dojazdowa prowadzona po trasie drogi gruntowej.

Parametry techniczne ulicy wynoszą:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 10.0 m,
- " jezdnia - 4.50 m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od skraju jezdni - 10.0 m.

Łączna długość ulicy - 135.0 mb.

14 KD - pow. 0.20 ha

Adaptowana ul. Szopena /na odcinku od ul. Grunwaldzkiej w kierunku pñn./ w klasie ulicy dojazdowej. Długość ulicy 205.0 mb.

Parametry techniczne:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 10.0 m,
- jezdnia 2 x 2.50 m = 5.00 m.
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 8.0 m.

15 KD - pow. 0.13 ha

Adaptowana w klasie ulicy dojazdowej ul. Grunwaldzka /od ul. Szopena w kierunku wsch./.

Łączna długość ulicy - 130.0 mb.

Parametry techniczne ulicy:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 10.0 m,
- jezdnia - m
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 8.0 m.

16 KD - pow. 0.31 ha

Ulica prowadzona po trasie istniejącej ulicy gruntowej.

Długość - 307.0 mb. Parametry techniczne:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 10.0 m,
- jezdnia -
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 8.0 m.

17 KD - pow. 0.25 ha /długość - 250.0 mb/

18 KD - pow. 0.25 ha / " - 220.0 " /

Adaptowane w klasie dojazdowych ulice: Polna-Narutowicza

Parametry techniczne ulic wynoszą:

- szerokość w liniach rozgraniczających - relatywnie: 10.0m i 12.0m,
- jezdnia - 2 x 2.50 m = 5.00 m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 10.0 m.

19 KX - pow. 0.04 ha

Adaptowana ul. Rejtana w klasie ciągu pieszo-jezdnego.

Długość - 58.0 mb. Szerokość - 6.00 m. Pas pieszo-jezdny 4.50 m.

- 020 KD - pow. 0.23 ha
Adaptowana ul. Zachariasiewicza w klasie dojazdowej.
Długość - 212.0 mb.
Parametry techniczne:
- szerokość w liniach rozgraniczających - 10-12.0 m,
- jezdnia istniejąca $2 \times 3.0 = 6.0$ m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy - 10.0 m.
- 021 KD - pow. 0.11 ha
Ulica dojazdowa po trasie ulicy gruntowej. Długość
110.0 mb.
Szerokość w liniach rozgraniczających - 10.0 m
Jezdnia - $2 \times 2.50 \text{ m} = 5.00$ m.
Nieprzekraczalna linia zabudowy - 8.0 m.
- 022 KX - pow. 0.02 ha
Adaptowany ciąg pieszy o szerokości 5.0 m i długości
52.0 mb.
- 023 KD - pow. 0.24 ha
Adaptowana ul. Sienkiewicza. Długość - 240.0 mb.
Szerokość w liniach rozgraniczających - 10.0 m.
Jezdnia $2 \times 3.0 \text{ m} = 6.0$ m.
Nieprzekraczalna linia zabudowy - 10.0 m.
- 024 KD - pow. 0.12 ha
Ul. Koźłataja adaptowana w parametrach istniejących -
1-kierunkowa.
Parametry techniczne ulicy:
- szerokość w liniach rozgraniczających - 6.0 m,
- " jezdnia - 4.50 m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy od skraju jezdni-
po stronie obszaru Centrum - 8.0 m.
Łączna długość ulicy - 200.0 mb.
- 025 KD - pow. 0.36 ha /długość 217.0 mb/
026 KD - pow. 0.28 ha / " 225.0 "/
Nowoprojektowane ulice dojazdowe.
Szerokość w liniach rozgraniczających - 15.0 m.
Jezdnia - $2 \times 2.50 \text{ m} = 5.0$ m . Nieprzekraczalna linia
zabudowy - 10.0 m.

027 KD - pow. 0.03 ha

Projektowany sięgacz z placykiem do zawracania.

Długość - 32.0 mb.

Szerokość w liniach rozgraniczających - 10.0 m.

Jezdnia - 3.50 m.

Nieprzekraczalna linia zabudowy - 10.0 m.

028 KD - pow. 0.11 ha /długość - 150 mb/

029 KD - pow. 0.06 ha / " - 62 " /

030 KD - pow. 0.03 ha / " - 32." /

Adaptowane ulice dojazdowe. Szerokość w liniach rozgraniczających - 10.0 m.

Jezdnia 2 x 2.50 m = 5.00 m.

Nieprzekraczalna linia zabudowy - 8.0 m.

031 KD - pow. 0.26 ha

Adaptowana ulica 1-kierunkowa o szerokości jezdni 4.50 m.

Długość ulicy 265.0 mb. Ulica prowadzona po obrzeżu obszaru miasta lokacyjnego - ścisła strefa ochrony konserwatorskiej.

Nieprzekraczalna linia zabudowy - 8.0 m.

032 KD - pow. 0.09 ha /długość 130.0 mb./

033 KD - pow. 0.04 ha / " 65.0 " /

1-kierunkowe, adaptowane uliczki, wchodzące w skład zabytkowego obszaru urbanistycznego, staromiejskiego.

Jezdnia - 3.50 m istniejąca.

Szerokości pasów ulicznych od 6.0 - 8.0 m, jak na rys. planu.

Nieprzekraczalnych linii zabudowy z uwagi na zabytkowy charakter terenu nie ustala się - należy je ustalać indywidualnie, kierując się usytuowaniem zabudowy zabytkowej i w dobrym stanie technicznym.

034 KX - pow. 0.02 ha /długość 65.0 mb/

035 KX - pow. 0.03 ha / " 65.0 " /

Adaptowane ciągi pieszo-jezdne między blokami zabudowy przyrynkowej.

Szerokosc relatywnie 3.0-4.5 / 5.0 m.

036 KD - pow. 0.21 ha /długość 265.0 mb/

Adaptowana ulica ograniczająca zabytkowy obszar staromiejski od strony pld.

Przyjęte parametry techniczne ulicy uwzględniają stan zainwestowania terenu i przebieg po obrzeżu obszaru staromiejskiego - mając charakter wynikowy, możliwy do osiągnięcia:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 8.0 m.
- jezdnia - $2 \times 2.50 \text{ m} = 5.0 \text{ m}$,
- chodnik 2-stronny $2 \times 1.50 \text{ m}$,
- nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - 8.0 m po stronie pñn. ulicy,
 - 10.0 m " " pld. " .

037 KD - pow. 0.14 ha /długość 130 mb./

038 KD - pow. 0.13 ha / " 135 " /

Adaptowane uliczki staromiejskie - przewidziane do modernizacji.

Jezdnie 1-kierunkowe o szerokości - 4.50 m.

Szerokości uliczek - jak na rysunku planu.

Nieprzekraczalna linia zabudowy - linia zabudowy obowiązująca - linia rozgraniczająca ulicy - pokrywają się !

039 KD - pow. 0.04 ha /długość 70.0 mb/

Adaptowany ciąg pieszo-jezdny w zabytkowym obszarze staromiejskim.

040 KD - pow. 0.05 ha /długość 80.0 mb/

Adaptowana uliczka dojazdowa w obszarze zabytkowym.

Jezdnia -

Przeciętna szerokość pasa ulicznego - 6.0 m.

041 KX - pow. 0.03 ha /długość 50.0 mb/

Projektowany ciąg pieszy pomiędzy ulicami "20KD"- "17KD", z pokonaniem skarpy terenowej schodami terenowymi.

Szerokość ciągu w liniach rozgraniczających - 7.0 m.

042 KX - pow. 0.04 ha

Projektowany ciąg pieszy na przedłużeniu ul. Krasieński-
Długość ciągu - 50.0 mb.

Szerokość w adaptowanej linii ogrodzeń - ok. 7.0 m.

043 KD - pow. 0.14 ha

Nowoprojektowana ulica dojazdowa dług. 175.0 mb prowa-
dzona na zapleczu działek szeregowych "49 MNj".

Po uporządkowaniu terenów cegielnianych - zazielenieniu
skarp wyrobiska gliny i ewentualnym docelowo przeznacze-
niu terenu "51 R0" na skwer zielony ciąg może mieć cha-
rakter rekreacyjno-widokowy.

Parametry techniczne ulicy wynoszą:

- szerokość w liniach rozgraniczających - 8.0 m,

- " jezdni 2 x 2.50 m - 5.0 m ,

044 KD - pow. 0.24 ha /z wyłączeniem pow. w obrysie Rynku/

W stanie istniejącym fragment międzynarodowej drogi
E-40, który po zrealizowaniu obwodnicowego obejścia
miasta w ciągu tej drogi, obniży swą klasę do wewnętrz-
nej ulicy dojazdowej.

Parametry techniczne ulicy - istniejące/adaptowane - jak
na rys. planu.

Szerokość ulicy w ciągach adaptowanej zabudowy wynosi
od 15.0 - 20.0 m.

Szerokość jezdni istniejąca - ok. 7.0 m.

Łączna długość odcinka - 300.0 mb wraz z rynkiem i ok.
140.0 mb z wyłączeniem odcinka rynkowego /bilansowanego
przy symbolu "I/Rynek"/.

045 KD - pow. -

Istniejąca/adaptowana ulica dojazdowa wokół placu ryn-
kowego, bilansowana w symbolu "I/Rynek".

Szerokość pasa ulicznego - niewyodrębniany.

" jezdni - istniejąca ok. 7.0 m.