

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W RADOMSKU

z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Radomska w rejonie ul. Narutowicza, Jachowicza, Bugaj, Mickiewicza, Przedborskiej, Joselewicza.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2023.40 t.j. z dnia 2023.01.05) w związku z uchwałą Nr XXXI/330/21 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 28 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Radomska w rejonie ul. Narutowicza, Jachowicza, Bugaj, Mickiewicza, Przedborskiej, Joselewicza oraz stwierdzając, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIV/306/2001 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 17 grudnia 2001 r., ze zmianami, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Radomska w rejonie ul. Narutowicza, Jachowicza, Bugaj, Mickiewicza, Przedborskiej, Joselewicza, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, obejmującego obszar o powierzchni około 17,03 ha zostały oznaczone na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z uchwałą Nr XXXI/330/21 Rady Miejskiej w Radomsku z dnia 28 maja 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Radomska w rejonie ul. Narutowicza, Jachowicza, Bugaj, Mickiewicza, Przedborskiej, Joselewicza.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu, sporządzony w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Radomska;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **budynek frontowy** – należy przez to rozumieć budynek zlokalizowany od strony drogi, z której odbywa się główne wejście na posesję, z zastrzeżeniem, że jest on położony w odległości nie większej niż 15 m licząc od najbliższej położonych względem siebie krawędzi budynku i jezdni drogi z której jest główne wejście na posesję;
- 2) **dojazd** - należy przez to rozumieć nie wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi pas terenu stanowiący dojazd do działki budowlanej;

- 3) **działka budowlana** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **linia rozgraniczająca** - należy przez to rozumieć granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, szyb windy, rampa, zadaszenie, o nie więcej niż 1,5m,
 - b) elementów nadwieszzeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, o nie więcej niż 1,5m,
 - c) w całości podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, oraz zjazdów do hal garażowych,
 - d) instalacji artystycznych oraz warstwy izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej w przypadku zabudowy istniejącej;
- 6) **obowiązująca linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy nieprzekraczalnej, na której obowiązuje sytuowanie minimum 70% długości ściany frontowej budynku z dopuszczeniem dodatkowego wycofania części tej ściany w postaci np.: podcieni, loggi lub cofnięcia ściany najwyższej kondygnacji;
- 7) **oficynie** – należy przez to rozumieć tylne lub boczne skrzydło budynku, które nie ma bezpośredniego dostępu do drogi, lub też budynek zlokalizowany na działce nie mającej bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub położony w odległości większej niż 20m od drogi i oddzielony od niej inną zabudową;
- 8) **zabudowa pierzejowa** – należy przez to rozumieć zabudowę usytuowaną w sposób ciągły na całej długości obowiązującej linii zabudowy z ewentualnymi przejściami bramowymi;
- 9) **miejsca postojowe** - należy przez to rozumieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych zlokalizowane w garażach nadziemnych, podziemnych oraz na powierzchni terenu w formie parkingu terenowego odkrytego lub miejsc parkingowych pod zadaszeniem na przykład w formie wiaty, w liczbie określonej w ustaleniach planu;
- 10) **powierzchnia zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynki, która jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi wszystkich budynków na powierzchnię działki budowlanej na której są usytuowane z wyłączeniem powierzchni obiektów budowlanych i ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów naziemnych, dróg dojazdowych, chodników, podestów;
- 11) **ogólnodostępnej powierzchni użytkowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową obiektu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia socjalne, gospodarcze i magazynowe;
- 12) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który występuje jako jedyny lub dominuje na danym terenie;
- 13) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe i może być realizowane na warunkach określonych w niniejszej uchwale, pod warunkiem, że jest ono realizowane łącznie z przeznaczeniem podstawowym, lub jako uzupełnienie już zrealizowanego przeznaczenia podstawowego;
- 14) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu biologicznie czynnego, w rozumieniu przepisów odrębnych, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 15) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru objętego planem a litery oznaczają przeznaczenie terenu;

- 16) **usługi** – należy przez to rozumieć działalność związaną z pracą nieprodukcyjną, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności;
 - 17) **usługi nieuciążliwe** – należy przez to rozumieć usługi niebędące przedsięwzięciami, dla których raport oddziaływania na środowisko może być lub jest wymagany;
 - 18) **nadzór archeologiczny** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
 - 19) **dominanta wysokościowa** – obiekt o najmocniejszym, wiodącym oddziaływaniu wizualnym w otaczającej go przestrzeni, wyróżniający się wysokością, i kontrastujący pod tym względem z otaczającą ją zabudową, np.: obiekty infrastruktury technicznej, obiekty przemysłowe, kominy fabryczne, obiekty usługowe, mieszkaniowe etc. o wysokości powyżej 17m;
 - 20) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 21) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Radomska;
 - 22) **zabudowie istniejącej** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych.
2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym planem.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) przeznaczenie terenów;
 - 6) pierzeja usługowa;
 - 7) strefy zieleni;
 - 8) strefy podwórz;
 - 9) drzewo do zachowania;
 - 10) strefa „B” częściowej ochrony konserwatorskiej;
 - 11) śródmiejski układ przestrzenny;
 - 12) granice Zespołu Starej Synagogi;
 - 13) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków wraz z numerem wpisu;
 - 14) budynki historyczne Zespołu Starej Synagogi;
 - 15) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytku „Kinemy”;
 - 16) historyczne podziały parcelacyjne;
 - 17) istniejące przejście bramowe;
 - 18) projektowane przejście bramowe;
 - 19) strefa ochrony archeologicznej;
 - 20) studnia do zachowania;
 - 21) strefa ochronna od infrastruktury technicznej.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, są oznaczeniami informacyjnymi:
- 1) obszar Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 Niecka Miechowska NW;
 - 2) granice Zespołu Starej Synagogi poza granicami planu;
 - 3) budynek wpisany do rejestru zabytków wraz z numerem wpisu;
 - 4) drzewo o walorach predysponujących je do objęcia statusem pomnika przyrody;
 - 5) rejon lokalizacji drzew do zachowania/uzupełnienia;
 - 6) skanalizowana struga;
 - 7) dominanta wysokościowa;
 - 8) zwymiarowanie odległości – w metrach;
 - 9) linie rozgraniczające drogi – poza planem.

§ 4. 1. Ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy śródmiejskiej, oznaczone symbolem **1MŚ-2MŚ**;
 - 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U-8U**;
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **1MN-6MN**;
 - 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP-2ZP**;
 - 5) tereny placu publicznego, oznaczone symbolami **1KOR-2KOR**;
 - 6) tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **1KDGP**,
 - b) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **1KDG**,
 - c) tereny dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami **1KDZ-2KDZ**,
 - d) teren drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL**,
 - e) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD-4KDD**;
 - 7) teren komunikacji pieszej, oznaczony symbolem **1KPP**.
2. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:
- 1) wyznacza się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym – linie rozgraniczające tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego: **1KDGP**,
 - b) teren drogi głównej: **1KDG**;
 - 2) wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:
 - a) linie rozgraniczające tereny dróg publicznych:
 - tereny dróg zbiorczych: **1KDZ-2KDZ**,
 - teren drogi lokalnej: **1KDL**,
 - tereny dróg dojazdowych: **1KDD-4KDD**;
 - b) linie rozgraniczające terenu komunikacji pieszej: **1KPP**,
 - c) linie rozgraniczające terenu placu publicznego: **1KOR-2KOR**,
 - d) linie rozgraniczające terenu zieleni urządzonej: **1ZP-2ZP**,
 - e) linie rozgraniczające teren usług **3U**, jako służący budowie i utrzymaniu państwowych lub samorządowych instytucji oświaty: nauki i edukacji, sportu i rekreacji,
 - f) linie rozgraniczające teren usług **4U**, jako służący budowie i utrzymaniu państwowych lub samorządowych instytucji kultury.
3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, pkt 2 lit. e i f, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach nie będących realizacją celów publicznych, zgodnych z ustalonym dla tych terenów przeznaczeniem.
4. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenach innych niż wymienione w ust. 2 w ramach przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenu, określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych; ustalenie nie stanowi przeznaczenia terenu na cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych.
5. Na terenach dopuszcza się realizację obiektów budowlanych i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem i przeznaczeniem dopuszczalnym oraz:

- 1) towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, w tym parkingi roweru miejskiego, zieleń, obiekty małej architektury, obiekty związane z obsługą obiektów o funkcji zgodnej z ustalonym przeznaczeniem oraz utrzymaniem czystości i porządku na działce budowlanej;
- 2) dojść i dojazdów do działek budowlanych, ciągów pieszych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) tereny 4U, 5U, 6U, 7U, 8U i 1MŚ ustala się jako zabudowa śródmiejska;
- 2) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy zlokalizowanej częściowo lub w całości poza liniami zabudowy z prawem do remontu, nadbudowy, przebudowy i termomodernizacji, przy spełnieniu warunków technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem, że w przypadku nadbudowy będzie ona zgodna z parametrami zabudowy, ustalonymi dla terenu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości mniejszej niż 1,5 m od tej granicy jeżeli:
 - a) usytuowanie budynku nie zakłóci możliwości zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości,
 - b) ściana budynku zwrócona w stronę nieruchomości sąsiedniej nie będzie posiadała otworów okiennych i drzwiowych;
- 5) działki nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką budowlaną posiadającą dostęp do drogi, z której odbywać ma się obsługa komunikacyjna;
- 6) dla zabudowy śródmiejskiej dopuszcza się urządzenia do produkcji energii w formie dachówki fotowoltaicznej;
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń do magazynowania energii, wyłącznie jako wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego lub jako urządzenia podziemne;
- 8) zasady projektowania budynków:
 - a) kolory dominujące ścian budynków – odcienie bieli, szarości, kolor naturalnego materiału ceramicznego oraz pastelowe z wyłączeniem odcieni różu, fioletu, zieleni i niebieskiego,
 - b) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
 - c) stosowanie nie więcej niż 3 kolorów uzupełniających dla ścian budynku,
 - d) wprowadzenie kolorów uzupełniających wyłącznie celem podkreślenia odrębności bryłowej części budynków, podkreślenia detali architektonicznych lub cokołów budynków,
 - e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni, brązu, grafitu lub szarości,
 - f) w przypadku zabudowy zabytkowej, dopuszcza się kolorystykę wynikającą z dokumentacji historycznej budynku,
 - g) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych typu siding i płytek ceramicznych, z dopuszczeniem zastosowania płyt elewacyjnych kamiennych w parterach budynków,
 - h) dopuszcza się realizację murali wielkopowierzchniowych na elewacji budynku, z wyjątkiem elewacji frontowej; dla murali wielkopowierzchniowych nie stosuje się ograniczeń kolorystycznych,
 - i) materiały wykończeniowe oraz kolorystyka dachów: dla dachów stromych zabudowy śródmiejskiej - dachówka ceramiczna w naturalnym kolorze, ujednolicona dla wszystkich budynków w granicach działki budowlanej,
 - j) wymóg stosowania stolarki okiennej i drzwiowej ujednoliconej w obrębie budynku pod względem materiału i koloru; nakazuje się zastosowanie koloru białego, szarego lub odcieni brązu,
 - k) detale architektoniczne budynku, w tym: balustrady schodów zewnętrznych, balkonów, logii, tarasów – w kolorach: czarnym, szarym, naturalnych kolorach metalu, kamienia i drewna lub w kolorze tynku,
 - l) możliwość stosowania lukarn i facjat dachowych,
 - m) zakaz montowania krat na otworach okiennych i drzwiowych kondygnacji nadziemnych od zewnętrznej strony elewacji,
 - n) możliwość montażu żaluzji zewnętrznych w jednakowym kolorze w obrębie całego budynku, zgodnym z kolorem stolarki okiennej,

- o) zakaz na elewacjach i dachach zabudowy śródmiejskiej, widocznych od strony przestrzeni publicznych lokalizacji skrzynek przyłączy - zakaz nie dotyczy zaworów głównych gazu w przypadku zastosowania szafek z drzwiczkami żeliwnymi, instalacji technicznych: anten, masztów antenowych, klimatyzatorów gdzie obowiązuje stosowanie kolorów: czarnego, szarego lub ciemnobrązowego;
- 9) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na terenach objętych planem za wyjątkiem obiektów towarzyszących festynom, imprezom kulturalnym, świętom religijnym i państwowym, na okres nie dłuższy niż 30 dni w ciągu roku, liczonych łącznie;
- 10) dla terenu zabudowy śródmiejskiej, oznaczonej symbolem **IMŚ** obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania przejść bramowych, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) realizacja projektowanych przejść bramowych w nowoprojektowanej zabudowie o szerokości nie mniejszej niż 3,0 m, w lokalizacji zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla nieruchomości z zabudową z zachowanymi lub projektowanymi przejściami bramowymi, urządzenie terenu inwestycji jako placu wewnętrznego w wyznaczonych planem strefach podwórzy z możliwością wprowadzenia nasadzeń zieleni,
 - d) możliwość lokalizacji sezonowych ogródków gastronomicznych towarzyszących lokalom gastronomicznym.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy infrastruktury technicznej – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się, do którego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny wyznaczone w planie podlegające ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami **§ 14 pkt 5**;
- 6) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z ustaleniami **§ 14 pkt 3**,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami **§ 14 pkt 4**,
 - c) dla całego obszaru położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 408 „Niecka Miechowska” obowiązują ograniczenia i ochrona wód zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania wodami;
- 7) ochronę powierzchni ziemi poprzez:
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz składowania odpadów i magazynowania złomu,
 - c) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;
- 8) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez przestrzeganie przepisów odrębnych.

§ 7. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ujawnia się ochronę zabytku „Kinema” wpisanego do rejestru zabytków, oznaczonego na rysunku planu i zlokalizowanego przy ul. Narutowicza 8, karta Rej: A/415 z dnia 17.08.2022 r., dla którego prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz budownictwa.
2. Obejmuje się ochroną ustaleniami planu obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:
 - 1) Śródmiejski układ przestrzenny - Nr 1 GEZ;
 - 2) ul. Mickiewicza 3, dom, czas powstania około 1930 r., karta Nr 53/GEZ 2011;
 - 3) ul. Przedborska 13, dom, czas powstania koniec XIX w., karta Nr 91/GEZ 2011;
 - 4) ul. Przedborska 25, dom, czas powstania koniec XIX w., karta Nr 93/GEZ 2011;
 - 5) ul. Przedborska 29, dom, czas powstania początek XX w., karta Nr 94/GEZ 2011;
 - 6) ul. Przedborska 31, dom, czas powstania koniec XIX w., karta Nr 95/GEZ 2011;
 - 7) ul. Przedborska 33, dom, czas powstania XIX w., karta Nr 97/GEZ 2011;
 - 8) ul. Przedborska 35, dom, czas powstania około 1900 r., karta Nr 98/GEZ 2011.
3. Obejmuje się ochroną ustaleniami planu obiekty i obszar w granicach Zespołu Starej Synagogi, wraz z:
 - 1) budynkiem historycznym Starej Synagogi;
 - 2) budynkiem historycznym – część oficynowa dawnej Mykwy;
 - 3) budynkiem wpisanym do gminnej ewidencji zabytków– karta Nr 91/GEZ 2011 – dawna Mykwa.
4. Obejmuje się ochroną ustaleniami planu obszar w granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytku „Kinemy”, oznaczony na rysunku planu.
5. Dla śródmiejskiego układu przestrzennego, o którym mowa w ust 2 pkt 1 (Nr 1 GEZ), ustala się:
 - 1) budowa, rozbudowa i rozbiórka obiektów budowlanych w granicach historycznego układu urbanistycznego, obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków, musi być realizowana z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz budownictwa;
 - 2) dopuszcza się wprowadzenie ekranów zieleni izolującej jako indywidualnego rozwiązania celem porządkowania terenów z przypadkowych obiektów degradujących historyczne otoczenie;
 - 3) na terenie **1MŚ** dopuszcza się nowe budynki wyłącznie w formie zabudowy śródmiejskiej składającej się z budynku frontowego, oficyny lub zespołu tych budynków, lokalizowanych przynajmniej jedną ścianą bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, budynku frontowym o ilości kondygnacji nadziemnych nie mniejszej niż 2, z pomieszczeniami użytkowymi kondygnacji parteru o wysokości w świetle nie mniejszej niż 3,0 m;
 - 4) możliwość nadbudowy, rozbudowy istniejących budynków zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 5) nakaz nawiązania w kompozycji elewacji nowych budynków do budynków tradycyjnych poprzez:
 - a) stosowanie osiowej kompozycji elewacji w zakresie rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,
 - b) wprowadzenie gzymsu oddzielającego elewację parteru od wyższych kondygnacji oraz gzymsu okapowego, gdzie okapy od strony ulic nie mogą wykraczać przed lico elewacji o więcej niż 0,7 m;
 - 6) ochrona historycznych podziałów parcelacyjnych, oznaczonych na rysunku planu, poprzez uwidocznienie ich oraz wyróżnienie w rysunku nawierzchni utwardzonych, budowę ogrodzenia lub wprowadzenie żywopłotów;
 - 7) zakaz lokalizacji dominant wysokościowych.
6. Dla Zespołu Starej Synagogi, ustala się:

- 1) nakaz przyjęcia rozwiązań w zakresie wysokości budynków, kształtu dachów, materiałów wykończeniowych elewacji oraz jej kolorystyki zapewniających spójność architektoniczną budynku lub zespołowi budynków na działce budowlanej;
 - 2) nakaz uwidocznienia w nawierzchni różnicowaniem materiałowym zarysu lokalizacji Nowej Synagogi, dawnej szkoły;
 - 3) nakaz zachowania studni, zgodnie z rysunkiem planu.
7. Dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytku „Kinemy”, ustala się:
- 1) nakaz przyjęcia rozwiązań w zakresie wysokości budynków, kształtu dachów, materiałów wykończeniowych elewacji oraz jej kolorystyki zapewniających spójność architektoniczną budynku lub zespołowi budynków na działce budowlanej;
 - 2) zakaz nadbudowy budynków;
 - 3) przy remoncie elewacji nakaz odtworzenia historycznych podziałów i detalu, zgodnie z dokumentacją historyczną;
 - 4) nakaz usunięcia istniejących obiektów dysharmonizujących przestrzeń wokół zabytku;
 - 5) nakaz zachowania istniejącej zieleni.
8. Dla obiektów wskazanych w § 7 ust 2 pkt 2 – 8 oraz w ust 3 pkt 1 i pkt 2, ustala się:
- 1) nakaz odtworzenia zdegradowanych elementów detalu architektonicznego, zgodnie z dokumentacją historyczną;
 - 2) zachowanie historycznej formy w zakresie bryły, formy i rodzaju pokrycia dachu;
 - 3) uporządkowanie otworów okiennych i drzwiowych oraz ich kształtu, zgodnie z historycznymi cechami budynku;
 - 4) dopuszcza się wymianę stolarki i ślusarki w przypadku zniszczonej stolarki i ślusarki lub jej odtworzenie pod warunkiem zastosowania formy (gabarytów, geometrii, podziałów) oraz materiałów zewnętrznych zgodnych z cechami historycznymi;
 - 5) zakaz dodawania do elewacji współczesnego budynku stylizowanych detali architektonicznych, celem uniknięcia tworzenia architektury pseudozabytkowej;
 - 6) nakaz nawiązania nową i modernizowaną zabudową do charakteru i skali zabudowy tradycyjnej pod względem formy, wysokości, lokalizacji;
 - 7) ustala się zakaz nadbudowy dla budynków:
 - a) ul. Przedborska 13 - karta Nr 91/GEZ 2011,
 - b) ul. Przedborska 25 - karta Nr 93/GEZ 2011,
 - c) ul. Przedborska 29 - karta Nr 94/GEZ 2011,
 - d) ul. Przedborska 31 - karta Nr 95/GEZ 2011,
 - e) ul. Przedborska 33 - karta Nr 97/GEZ 2011,
 - f) ul. Przedborska 35 - karta Nr 98/GEZ 2011;
 - 8) dla budynku historycznego – Starej Synagogi ustala się:
 - a) front budynku od strony ul. Joselewicza,
 - b) zakaz nadbudowy budynku,
 - c) wprowadzenie trójpodziału elewacji frontowej z uwzględnieniem osiowej kompozycji elewacji w zakresie rozmieszczenia otworów okiennych,
 - d) dopuszcza się wejścia do budynku od strony elewacji bocznych,
 - e) kalenica główna prostopadła do ul. Joselewicza,
 - f) pochylenie połaci dachowej – od 20 do 30 stopni;
 - 9) dla budynku historycznego – części oficynowej dawnej Mykwy ustala się:
 - a) nakaz przyjęcia rozwiązań w zakresie materiałów wykończeniowych elewacji oraz jej kolorystyki zapewniających spójność architektoniczną budynku z obiektem ujętym w gminnej ewidencji zabytków przy ul. Przedborskiej 13 – karta Nr 91/GEZ 2011,
 - b) zakaz nadbudowy budynku,
 - c) zakaz rozbudowy budynku w kierunku zachodnim (w kierunku Starej Synagogi),
 - d) zachowanie oficynowego charakteru budynku,
 - e) dopuszcza się zmiany otworów okiennych i drzwiowych z poszanowaniem oryginalnych podziałów elewacji;

- 10) dla budynku przy ul. Przedborskiej 13 wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – karta Nr 91/GEZ 2011, ustala się:
 - a) front budynku od strony ul. Przedborskiej,
 - b) nakaz zachowania detalu architektonicznego i odtworzenia zatraconych elementów dekoracyjnych,
 - c) nakaz stosowania zewnętrznej stolarki okiennej – drewnianej;
 - d) nakaz stosowania drzwi zewnętrznych, frontowych – symetrycznych, dwuskrzydłowych, drewnianych;
 - e) dopuszcza się wejścia do budynku od strony elewacji bocznej, graniczącej z nowoprojektowanym placem 2KOR,
 - f) kalenica główna równoległa do ul. Przedborskiej,
 - g) pochylenie połaci dachowej – od 20 do 30 stopni;
 - h) dopuszcza się stosowanie okien połaciowych, nawiązujących do historycznego podziału budynku;
 - i) zakaz stosowania lukarn.
 9. Obejmuje się ochroną ustaleniami planu oznaczoną na rysunku planu strefę częściowej ochrony konserwatorskiej – B, dla której ustala się:
 - 1) ochronę układu przestrzennego dla obiektów i terenów objętych granicami śródmiejskiego układu przestrzennego, dla których obowiązują ustalenia § 7 ust 5 niniejszej uchwały;
 - 2) nakaz ochrony zespołów zieleni towarzyszącej zespołom architektoniczno-urbanistycznym, oznaczonych na rysunku planu jako strefy zieleni poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy tych stref i utrzymanie starodrzewia;
 - 3) ochrona typu pierzei i skali zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
 10. W granicach obszaru objętego planem, wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.
- § 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) przestrzeniami publicznymi są tereny: tereny dróg publicznych (**KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD**), teren komunikacji pieszej (**KPP**), tereny placu publicznego (**KOR**), tereny zieleni urządzonej (**ZP**) oraz teren usług **3U** i **4U**; zasady zagospodarowania w/w terenów i terenów przyległych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 2) dla terenów: **1ZP, 2ZP, 1KOR, 2KOR, 1KPP** ustala się:
 - a) obowiązek zastosowania spójnej nawierzchni dla terenów ulic dojazdowych oraz chodników i ciągów pieszych oraz pieszo-jezdnym,
 - b) dopuszcza się obiekty małej architektury, ciągi piesze i rowerowe, wystawy plenerowe, urządzenia wodne, zbiorniki retencyjne;
 - 3) na terenach, o których mowa w pkt 1, nakazuje się realizację oświetlenia i obiektów małej architektury w oparciu o spójne formy, gabaryty, kolorystykę;
 - 4) ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania nawierzchni ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom niepełnosprawnym, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.
- § 9. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
- 1) wysokość zabudowy ustalona w ramach poszczególnych terenów dotyczy:
 - a) budynków - odpowiadająca wysokości budynków mierzonej zgodnie z przepisami odrębnymi, zgodnie z ustaleniami wysokości budynków zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych - odpowiadająca wysokości mierzonej od najniższej położonego punktu w jego obrysie do najwyższej położonego punktu obiektu;

- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej uwzględniającą powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych i kondygnacji podziemnych budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) linie zabudowy obowiązujące i linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami § 7;
- 2) nie ustala się wymogów dla terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na ich niewystępowanie w obszarze planu;
- 3) w granicach obszaru objętego planem nie występują obszary podlegające ochronie wynikające z przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody.

§ 11. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) w obszarze planu nie określa się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;
 - 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, z zachowaniem minimalnej powierzchni wydzielanej działki:
 - a) o ile w ustaleniach szczegółowych określono minimalną wielkość działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - b) dla pozostałych terenów: 300 m²;
 - 3) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - w formie zabudowy wolnostojącej: nie mniej niż 18 m,
 - w formie zabudowy bliźniaczej: nie mniej niż 10 m dla jednego budynku,
 - w formie zabudowy szeregowej: nie mniej niż 6m dla segmentu,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej nie mniej niż 8 m,
 - c) dla zabudowy usługowej nie mniej niż 20 m,
 - d) dla terenu 8U dopuszcza się szerokość frontu działki nie mniej niż 8 m,
 - e) dla pozostałych terenów: nie mniej niż 16 m;
 - 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.
2. Przy podziale na działki ustala się obowiązek uwzględnienia linii rozgraniczających tereny.
3. Ustalenia ustępu 1 nie dotyczą wydzielen dokonywanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania działki sąsiedniej oraz powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) Dla strefy ochronnej od infrastruktury technicznej:
 - a) zakaz budowy budynków,
 - b) dopuszcza się realizację infrastruktury podziemnej, miejsc postojowych, chodników, ciągów pieszych, dojeżdż i dojazdów,
 - c) dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej i średniowysokiej,
 - d) nakaz uwidocznienia przebiegu cieku wodnego z dopuszczeniem fragmentarycznego lub pełnego jego otwarcia;
- 2) Dla pozostałych terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacji drogowej poprzez teren drogi głównej ruchu przyspieszonego **1KDGP** oraz teren drogi głównej **1KDG**;
- 2) obsługa komunikacyjna obszaru poprzez teren drogi głównej ruchu przyspieszonego **1KDGP**, teren drogi głównej **1KDG**, tereny dróg zbiorczych **1KDZ–2KDZ**, teren drogi lokalnej **1KDL**, tereny dróg dojazdowych **1KDD-4KDD**, teren komunikacji pieszej **1KPP**, teren placu publicznego **1KOR – 2KOR** oraz istniejące drogi poza obszarem;
- 3) uzupełnienie podstawowego układu komunikacyjnego stanowią drogi wewnętrzne;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w granicy terenu, na którym lokalizowana jest planowana inwestycja, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 miejsca postojowego na lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku dla usług publicznych,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde 50 m² powierzchni sprzedaży dla usług handlowych,
 - d) 1 miejsce postojowe na 60 m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w lit. b i c;
- 5) w przypadku łączenia kilku funkcji obowiązuje sumaryczna liczba miejsc postojowych wskazanych w pkt 4 dla poszczególnych funkcji;
- 6) nakaz urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona analogicznie dla stanowisk postojowych wyznaczanych na drogach publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 7) na terenie zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej 1MŚ oraz dla terenu zabudowy usługowej od 4U do 8U zakazuje się realizacji indywidualnych garaży lub zespołów takich garaży, z zastrzeżeniem pkt 8, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 8) dopuszcza się realizację garaży:
 - a) podziemnych,
 - b) wielopoziomowych.

§ 14. Zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie uzbrojenia terenu:
 - a) dopuszcza się zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej a także ich modernizację, przebudowę lub rozbudowę,
 - b) dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej podziemnych w granicach obszaru planu,
 - c) możliwość lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi terenu a linią zabudowy lub w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych i w taki sposób, aby nie powodować ograniczeń w możliwości realizacji zabudowy oraz minimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zagospodarowaniem terenu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - c) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci wodociągowe zlokalizowane w obszarze;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych oraz przemysłowych ze wszystkich obiektów budowlanych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, do sieci kanalizacyjnej,
 - c) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - d) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków,
 - e) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci zlokalizowane w obszarze;

- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych oraz budowę infrastruktury do wykorzystania „wody brudnej”,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działek budowlanych do sieci kanalizacji deszczowej lub gromadzenie jej w zbiornikach lub rozsączenie,
 - d) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do ziemi wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
 - e) ustala się powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez sieci zlokalizowane w obszarze;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci ciepłej,
 - b) ustala się zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłej,
 - c) dopuszcza się indywidualne i zbiorowe zaopatrzenie w ciepło,
 - d) ustala się powiązanie sieci ciepłej z układem zewnętrznym poprzez sieci zlokalizowane w obszarze;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - b) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej wyłącznie w systemie kablowym,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - c) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych poza liniami rozgraniczającymi dróg z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej,
 - d) lokalizowanie wewnątrzowych stacji transformatorowych poza liniami zabudowy, w pasach przylegających do drogi publicznej,
 - e) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowe o wielkości nie mniejszej niż 36 m²,
 - f) dopuszcza się budowę podziemnych sieci elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających dróg,
 - g) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie elektroenergetyczne zlokalizowane w obszarze;
- 8) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń przewodowych:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych wyłącznie w systemie kablowym,
 - b) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez linie zlokalizowane w obszarze,
 - c) zaopatrzenie w przewodowe łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 9) w zakresie dostępu do telekomunikacyjnych połączeń bezprzewodowych:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę bezprzewodowych sieci telekomunikacyjnych,
 - b) dostęp do bezprzewodowych łączy telekomunikacyjnych z bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 10) w zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów ustala się usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującym systemem gospodarki odpadami, obowiązującym na terenie gminy.

§ 15. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa, dróg publicznych, sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 17. 1. Dla terenów zabudowy śródmiejskiej, oznaczonych symbolem **1MŚ-2MŚ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna śródmiejska,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) dla terenu 1MŚ dopuszcza się lokalizację parkingów publicznych, ciągów pieszych i dróg rowerowych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) parametry zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,90,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 5%,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej 0,2,
 - d) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 2,5,
 - e) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - od 2 do 4 kondygnacji,
 - dla obiektów zabytkowych objętych ochroną dopuszcza się adaptację poddaszy nieużytkowych na funkcje zgodne z ustalonym przeznaczeniem,
 - f) dla budynków, dla których nie ustanowiono zakazu nadbudowy - maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 15,0 m;
 - g) dla budynków, dla których ustanowiono zakaz nadbudowy - maksymalna wysokość zabudowy nie większa niż 9,0 m;
- 2) geometria dachu:
 - a) dla budynków frontowych dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci: 20°– 35°,
 - b) dla pozostałych budynków:
 - dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 35°,
 - dachy wielospadowe,
 - dla dachów o kącie nachylenia głównych połaci większym niż 20° ustala się obowiązek zachowania jednakowych spadków głównych połaci,
 - c) dopuszcza się dachy zielone i tarasy użytkowe na dachach,
 - d) dopuszcza się rozwiązania indywidualne na dachach płaskich jeżeli wynikają one z kompozycji architektonicznej zabudowy.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
 - 1) ustala się realizację zabudowy w formie zabudowy pierzejowej;
 - 2) dopuszcza się przejścia bramowe w pierzei zabudowy;
 - 3) dopuszcza się przeszklenie ścian budynków w poziomie pierwszej kondygnacji wzdłuż przejść bramowych;
 - 4) dopuszcza się sezonowe ogródki gastronomiczne;
 - 5) dopuszcza się ekspozycje tymczasowe i wystawy plenerowe;
 - 6) w wyznaczonych na rysunku planu pierzejach usługowych obowiązuje lokalizacja budynków frontowych:
 - a) o szerokości elewacji frontowej nie mniejszej niż wyznaczona pierzeja,
 - b) z lokalami usługowymi dostępnymi od strony przestrzeni publicznych;

- 7) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny mieszkaniowo-usługowe.
4. Minimalna wielkość działki budowlanej nie mniejsza niż 400,0 m².
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów i dojazdów;
 - 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną dla terenu **1MŚ** poprzez teren **1KPP** i **2KOR**.

§ 18. 1. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem **1U–8U**, ustala się przeznaczenie – zabudowa usługowa.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,6;
 - 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,15,
 - b) maksymalna: 2,4;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) na terenie **2U**: 50%,
 - b) na terenie **3U**: 50%,
 - c) na terenie **4U**: 50%,
 - d) na pozostałych terenach: 20%;
 - 4) liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
 - a) na terenie **1U**: od 1 do 3,
 - b) na terenie **2U**: od 2 do 3,
 - c) na terenie **3U**: od 2 do 4,
 - d) na terenie **4U**: od 2 do 3,
 - e) na terenie **5U**: od 2 do 4; czwarta kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe,
 - f) na terenie **6U**: od 2 do 4,
 - g) na terenie **7U**: od 2 do 4,
 - h) na terenie **8U**: od 1 do 3;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu **1U**: nie większa niż 12 m, z zastrzeżeniem ograniczenia wysokości obiektów gospodarczych i garaży nie więcej niż 6 m,
 - b) dla terenu **2U**: nie większa niż 10 m, z zastrzeżeniem ograniczenia wysokości obiektów gospodarczych i garaży nie więcej niż 6 m,
 - c) dla terenu **3U**: nie większa niż 12 m, z zastrzeżeniem ograniczenia wysokości obiektów gospodarczych i garaży nie więcej niż 6 m,
 - d) dla terenu **4U**: nie większa niż 12 m,
 - e) dla terenu **5U**: nie większa niż 12 m, z zastrzeżeniem ograniczenia wysokości obiektów gospodarczych i garaży nie więcej niż 6 m,
 - f) dla terenu **6U**: nie większa niż 12 m, z zastrzeżeniem ograniczenia wysokości obiektów gospodarczych i garaży nie więcej niż 6 m,
 - g) dla terenu **7U**: nie większa niż 12 m, z zastrzeżeniem ograniczenia wysokości obiektów gospodarczych i garaży nie więcej niż 6 m,
 - h) dla terenu **8U**: nie większa niż 10 m;
 - 6) dachy budynków:
 - a) na terenie **1U**, **2U** i **3U** – dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie,
 - b) na terenie **4U** i **5U** – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci o nachyleniu połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) na terenie **6U** i **7U** – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°, dopuszcza się dachy płaskie,

- d) na terenie **8U** – jednospadowe, dwuspadowe lub płaskie, o nachyleniu połaci do 30°.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:
- 1) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska:
 - a) teren **5U** podlega ochronie, jako teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) tereny **1U, 2U, 6U, 7U i 8U** nie podlegają ochronie,
 - c) teren **3U i 4U** podlega ochronie jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
 - 2) dla strefy zieleni ustala się:
 - a) nakaz zachowania zieleni istniejącej,
 - b) nakazuje się urządzenie nawierzchni spójnej kompozycyjnie i materiałowo w ramach całego terenu,
 - c) dla terenu **3U** nakaz uwzględnienia w nawierzchni zróżnicowaniem materiałowym zarys lokalizacji cerkwi prawosławnej,
 - d) dla terenu **8U** nakaz realizacji zieleni w rejonie lokalizacji drzew do uzupełnienia, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) nakaz zagospodarowania zieleni z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów.
4. Minimalna wielkość działki budowlanej:
- 1) nie mniejsza niż 800,0 m²,
 - 2) dla terenu 8U dopuszcza się minimalną wielkość działki budowlanej: 300m².
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów i dojazdów;
 - 2) dla terenu **4U i 5U** dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren **1KOR**;
 - 3) dla terenu **5U** dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren **1ZP**.

§ 19. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN – 6MN**, ustala się przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
 - 2) dopuszcza się możliwość realizacji usług nieuciążliwych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy przeznaczonej pod zabudowę w ramach poszczególnych działek;
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy garażowej i gospodarczej, o wysokości nie przekraczającej 4,2 metra oraz kącie nachylenia połaci dachów do 30°.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 0,4;
 - 2) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) minimalna: 0,1,
 - b) maksymalna: 0,7;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 50%;
 - 4) liczba kondygnacji do 3, trzecia kondygnacja nadziemna realizowana wyłącznie jako poddasze użytkowe;
 - 5) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 5 m i nie większą niż 10 m, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 3;
 - 6) dachy budynków – dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu połaci do 35°.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: teren podlega ochronie w zakresie

dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Minimalna wielkość działki budowlanej:
 - 1) 450 m² dla zabudowy wolnostojącej;
 - 2) 400,0 m² dla zabudowy bliźniaczej;
 - 3) 350,0 m² dla zabudowy szeregowej.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów i dojazdów oraz terenu komunikacji pieszej 1KPP.

§ 20. 1. Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **1ZP – 2ZP**, ustala się przeznaczenie: teren publicznie dostępnej zieleni urządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) nakaz zagospodarowania zielenią z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów;
 - 3) dopuszcza się lokalizację małej architektury;
 - 4) dopuszcza się lokalizację tablic informacyjnych, obiektów związanych z organizacją imprez masowych: tymczasowej sceny plenerowej wraz z zapleczem socjalno-technicznym, jarmarków, obiektów i instalacji artystycznych;
 - 5) dopuszcza się lokalizację drogi wewnętrznej stanowiącej obsługę komunikacyjną terenu **5U**;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 40%.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: tereny nie podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
 - 1) dla terenu 1ZP ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi głównej 1KDG;
 - 2) dla terenu 2ZP ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych, bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów i dojazdów

§ 21. 1. Dla terenu placu publicznego, oznaczonego symbolem **1KOR – 2KOR**, ustala się przeznaczenie: teren publicznie dostępnego placu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) zakaz użytkowania terenów jako parkingi;
 - 3) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów do działek budowlanych przylegających do terenu;
 - 4) nakazuje się urządzenie nawierzchni spójnej kompozycyjnie i materiałowo w ramach całego terenu;
 - 5) obowiązuje zastosowanie kamienia naturalnego lub konglomeratu jako podstawowego materiału nawierzchni; powierzchnie przeznaczone do ruchu pieszego urządzić jako gładkie;
 - 6) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych, towarzyszących lokalom gastronomicznym zlokalizowanym na terenie 1MŚ, 4U lub 5U, o powierzchni zabudowy ogródka nieprzekraczającej 40,0 m² i wysokości nieprzekraczającej 4,8 m oraz formie indywidualnej;
 - 7) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów związanych z organizacją imprez masowych;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej – 10%.
3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu: tereny nie podlegają ochronie w

zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu: ustala się obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych bądź bezpośrednio lub za pośrednictwem istniejących dojazdów.

§ 22. 1. Dla terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej symbolem **1KDGP**, ustala się przeznaczenie terenu: droga główna ruchu przyspieszonego.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 16,0 m do 23,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) podstawowy przekrój drogi – jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 5) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, przystanków roweru miejskiego oraz stacji ładowania pojazdów elektrycznych w miejscach postojowych.

§ 23. 1. Dla terenu drogi głównej, oznaczonej symbolem **1KDG**, ustala się: przeznaczenie terenu: droga główna.

2. warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 16,5 m do 19,0 m;
- 2) przekrój drogi: jednojezdniowy lub dwujezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 24. 1. Dla terenów dróg zbiorczych, oznaczonych symbolami **1KDZ–2KDZ**, ustala się przeznaczenie terenu: droga zbiorcza.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KDZ**: od 20,7 m do 21,8 m,
 - b) **2KDZ**: od 19,7 m do 20,0 m,
- 2) przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenu drogi **1KDZ** nakaz zachowania/uzupełniania/odtworzenia szpalerów drzew;
- 5) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, ścieżek rowerowych oraz przystanków roweru miejskiego.

§ 25. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonej symbolem **1KDL**, ustala się przeznaczenie terenu – droga lokalna.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu: od 10,9 m do 15,9 m;
- 2) przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni, zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zachowania/uzupełniania/odtworzenia szpaleru drzew.

§ 26. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami **1KDD–4KDD**, ustala się przeznaczenie terenu: droga dojazdowa;

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KDD** – od 12,2 m do 12,6 m – poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **2KDD** – 8,0 m – poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) **3KDD** – od 7,4 m do 22,5 m – poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) **4KDD** – od 8,0 m do 10,2 m – poszerzenie drogi w liniach rozgraniczających terenu zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni: zgodna z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenu dróg 1KDD i 3KDD nakaz zachowania/uzupełniania/odtworzenia szpalerów drzew.

§ 27. 1. Dla terenu komunikacji pieszej, oznaczonego symbolem **1KPP**, ustala się przeznaczenie terenu: publicznie dostępny ciąg komunikacji pieszej.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,7 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) urządzenie nawierzchni umożliwiającej ruch pojazdów;
- 3) w miejscu lokalizacji skanalizowanej strugi, oznaczonej na rysunku planu, nakazuje się:
 - a) uwidocznienie jej przebiegu na chodnikach poprzez zastosowanie innej nawierzchni różniącej się materiałem i fakturą od pozostałej części chodnika,
 - b) dopuszcza się zastosowanie przeszklonych pokryw włączów kanałowych umożliwiających wgląd w kanał,
 - c) dopuszcza się odkrycie – odtworzenie ciek w wodnego;
- 4) nakaz realizacji zieleni w rejonie lokalizacji drzew do uzupełnienia, zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącego kontynuację szpaleru drzew skweru Fajta i Kałkusińskiego;
- 5) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych, towarzyszących lokalom gastronomicznym zlokalizowanym na terenach bezpośrednio do nich przyległych.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Radomska.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

.....