

UCHWAŁA NR XXXVII/141/05
RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE

z dnia 24 listopada 2005 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
miasta Wysokie Mazowieckie.**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, nr 167, poz. 1759; z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr. 175, poz. 1457;) oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (r. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130 poz. 1087;), Uchwały Nr IV/21/02 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 13 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego, Uchwały Nr XXI/71/04 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 maja 2004 roku zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego, **Rada Miasta Wysokie Mazowieckie**, po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie" uchwalonym Uchwałą Nr XXXIX/176/01 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 21 grudnia 2001 r. wraz ze zmianami uchwalonymi Uchwałą Nr XXXI/114/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 kwietnia 2005 r., uchwała się co następuje:

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Wysokie Mazowieckie, zwany dalej planem. Plan obejmuje grunty miasta Wysokie Mazowieckie o powierzchni około 1284,50 ha.

2. Plan nie obejmuje części obszaru miasta, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie dotyczący terenu byłego lotniska zatwierdzony uchwałą Nr XLVI/206/02 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 sierpnia 2002 roku.

3. Plan zawiera ustalenia dla terenów wyróżnionych w planie, położonych w wyznaczonych następujących jednostkach strukturalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) "A" - obejmująca centralną część miasta w granicach wyznaczonych przez: ul. 1-go Maja, ul. Jagiellońską, rzekę Brok, tylnią granicę terenu dworca PKS, zabudowę wschodniego bloku przyrynkowego, ul. Żeromskiego, ul. 100 - lecia, ul. Szpitalną oraz tylnią granicę terenów zabudowy usługowej, mieszkaniowej i parku położonych przy ul. Ludowej;
- 2) "B" - obejmująca północno-wschodnią część miasta w granicach wyznaczonych przez: ul. Kochanowskiego dalej Ludową, ul. 1000 - lecia, ul. Żeromskiego, tylnią granicę zabudowy wschodniego bloku przyrynkowego, tylnią granicę terenu dworca PKS, rzekę Brok, ul. Jagiellońską, ul. 1-go Maja, ul. Warszawską i wschodnią granicę miasta;

- 3) "C" - obejmująca południowo-wschodnią część miasta w granicach wyznaczonych przez: ul. 1-go Maja, tylną granicę terenów zabudowy usługowej, mieszkaniowej i parku położonych przy ul. Ludowej, ul. Ludową dalej Kochanowskiego oraz wschodnią i południowo-wschodnią granicę miasta;
- 4) "D" - obejmująca południowo-zachodnią część miasta w granicach wyznaczonych przez: ul. Ludową, 1-go Maja oraz południową i południowo-zachodnią granicę miasta;
- 5) "E" - obejmująca zachodnią część miasta w granicach wyznaczonych przez: ul. Warszawską, ul. 1-go Maja, ul. Ludową i zachodnią granicę miasta;
- 6) "F" - obejmująca północną część miasta w granicach wyznaczonych przez: ul. Warszawską oraz zachodnią, północną i północno-wschodnią granicę miasta.

4. Integralnymi częściami planu są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść niniejszej uchwały;
- 2) załącznik do uchwały nr 1 stanowiący część graficzną planu składający się z rysunków planu oznaczonych jako sekcje o następujących numerach:
 - a) nr 0 - sporządzona w skali 1 : 5 000,
 - b) nr 1-6 - sporządzone na mapie w skali 1 : 2000,
 - c) nr 7 - zawierająca wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie oraz objaśnienia dotyczące zastosowanych na rysunku planu oznaczeń graficznych;
- 3) załącznik nr 2 do uchwały - określający sposób rozpatrzenia uwag, które wpłynęły do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu ludności;
- 4) załącznik nr 3 do uchwały - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie.

5. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu obszaru objętego planem;
- 2) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

6. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;

20) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Podrozdział II-1 Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Przedmiotem planu są tereny o następującym oznaczeniu i przeznaczeniu:

- 1) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) U, UA, UH, UK, Uos, UO, US, UZ - zabudowa usługowa;
- 4) P - zabudowa produkcyjna;
- 5) U-P - zabudowa usługowo-produkcyjna;
- 6) P-U - zabudowa produkcyjno-usługowa;
- 7) R - tereny rolnicze;
- 8) ZI - tereny zieleni nieurządzonej;
- 9) ZP - tereny zieleni urządzonej;
- 10) ZD - tereny ogrodów działkowych;
- 11) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 12) ZL - lasy;
- 13) ZLz - tereny postulowane do zalesień;
- 14) ZC - cmentarze;
- 15) WS - tereny wód powierzchniowych;
- 16) KG, KZ, KL, KD, KDW i KX - tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdných;
- 17) KP - teren urządzeń komunikacyjnych (parkingi wydzielone);
- 18) E - urządzenia elektroenergetyki (stacje transformatorowe);
- 19) W - teren urządzeń zaopatrzenia w wodę (ujęcie i stacja wodociągowa);
- 20) K - teren urządzeń odprowadzenia i oczyszczania ścieków (oczyszczalnia ścieków);
- 21) O - teren urządzeń gospodarowania odpadami;
- 22) C - tereny urządzeń zaopatrzenia w ciepło;
- 23) G - tereny urządzeń zaopatrzenia w gaz;

24) IT - inne tereny urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Określone w planie funkcje terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób ich użytkowania.

3. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla funkcji podstawowych, ustalonych dla terenów objętych planem pod warunkiem niepowodowania zmiany charakteru zagospodarowania oraz warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

4. Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wyróżnionych w planie, ich przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określone zostały w Rozdziale III niniejszej uchwały, w podrozdziałach odnoszących się do poszczególnych jednostek strukturalnych obszaru miasta.

Podrozdział II-2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się utrzymanie przyjętego układu zabudowy.

2. Obowiązują jako nadrzędne, ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków określone w § 11 mające wpływ na zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, jego charakter, estetykę i wyraz związany z wartościami kulturowymi.

3. Ustala się utrzymanie zabytkowego kościoła parafialnego jako dominanty przestrzennej.

4. Obowiązuje utrzymanie zabytkowego rynku - Rynku Piłsudskiego oraz charakteru pierzei zabudowy jako dominanty funkcjonalnej.

5. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni zabudowy powyżej 1 000 m², w tym powierzchni sprzedaży powyżej 500 m² na terenach zainwestowanych i przewidzianych pod zainwestowanie, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem F5 U-P.

6. Ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z określoną planem funkcją.

7. Ustala się zakaz zabudowy na terenach:

- 1) rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R;
- 2) zieleni nieurządzonej oznaczonej na rysunku planu symbolem ZI;
- 3) leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL;
- 4) postulowanych do zalesienia oznaczonych na rysunku planu symbolem ZLz;
- 5) dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdných oznaczonych symbolami KG, KZ, KL, KD, KDW i KX;
- 6) strefy sanitarnej (izolacyjnej) cmentarza;
- 7) strefy ochronnej od linii napowietrznych 15 kV;
- 8) obszaru doliny rzecznej;

9) obszaru zagrożonego powodzią.

8. Realizacja zabudowy mieszkaniowej na terenach objętych planem warunkowana jest uprzednią lub co najmniej równoczesną budową infrastruktury technicznej i komunikacji w zakresie zapewniającym możliwość niezbędnego wyposażenia w infrastrukturę techniczną zabudowy.

9. Realizacja zabudowy (obiektów kubaturowych i urządzeń) zgodnie z określoną w planie funkcją terenów wymaga spełnienia warunków określonych przepisami odrębnymi.

Podrozdział II-3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. Na terenie objętym planem wyznaczono strefy i obszary, w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu:

- 1) strefa techniczna od linii napowietrznych 15 kV, w której obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) strefy sanitarne (izolacyjne) od cmentarza:
 - a) oznaczona na rysunku planu symbolem "SC-150", obejmująca obszar w odległości 150 m od granic cmentarza, w której ustala się:
 - obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających z wody,
 - zakaz lokalizacji indywidualnych ujęć wody (studzien),
 - zakaz czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z indywidualnych ujęć wody (studzien) oraz z innych naturalnych źródeł, w tym cieków wodnych;
 - b) oznaczona na rysunku planu symbolem "SC-50", obejmująca obszar w odległości 50 m od granic cmentarza, w której ustala się zakaz:
 - lokalizacji zabudowań mieszkalnych,
 - lokalizacji zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywnościowe oraz zakładów żywienia zbiorowego,
 - lokalizacji indywidualnych ujęć wody (studzien),
 - czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych z indywidualnych ujęć wody (studzien) oraz z innych naturalnych źródeł, w tym cieków wodnych;
- 3) strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody w odległości min. 10,0 m od obrysu urządzeń wodnych, w której obowiązuje zakaz:
 - a) wykonywania wierceń i odkrywek,
 - b) gromadzenia ścieków i składowania odpadów,
 - c) wznoszenia urządzeń i wykonywania robót lub czynności, które mogą zmniejszyć przydatność wody lub wydajność ujęcia,
 - d) magazynowania olejów, smarów, paliw, itp.,
 - e) używania i gromadzenia środków chemicznych;
- 4) obszar zagrożony powodzią, w którym obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy.

§ 8. Na terenie objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte prawną ochroną wynikającą z przepisów szczególnych w zakresie ochrony przyrody.

§ 9. Plan ustala następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska i ludzi:

- 1) ustala się obowiązek ochrony wód rzeki Brok, zarówno pod względem ich jakości jak również utrzymania nienaruszalnego przepływu biologicznego;
- 2) wydziela się obszar doliny rzeki Brok wraz z dolinkami jej dopływów, w którym ustala się:
 - a) zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania jako ciągów zieleni naturalnej, głównie łąkowej,
 - b) zakaz zabudowy (realizacji nowej zabudowy i budowli ograniczających swobodny spływ wód oraz naturalny ruch mas powietrza),
 - c) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych,
 - d) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków, zarówno do wód powierzchniowych jak również do gruntu,
 - e) zakaz realizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu paliw, olejów i smarów,
 - f) zakaz lokalizacji stacji paliw,
 - g) zakaz składowania odpadów stałych i wylewania nieczystości, w tym odchodów zwierzęcych i środków chemicznych,
 - h) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej rzeki, w celu umożliwienia dostępu do rzeki na całej jej długości;
- 3) ustala się obowiązek ochrony urządzeń melioracji wodnych z dopuszczeniem ich przebudowy na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie pod warunkiem uzgodnienia zakresu przebudowy z właścicielem lub zarządcą urządzeń oraz uzyskania wymaganych prawem zezwoleń i uzgodnień, w tym pozwolenia wodnoprawnego;
- 4) ustala się obowiązek ochrony miejskiej zieleni urządzonej i zadrzewień poprzez ochronę istniejących parków, skwerów, zieleni ulicznej, zieleni przykościelnej i cmentarnej, ogrodów przydomowych i ogródków działkowych będących elementami uzupełniającymi system przyrodniczy miasta o znaczeniu lokalnym przed zmianą ich form zagospodarowania lub likwidacją, z wyjątkiem szczególnych przypadków realizacji bardzo ważnych elementów komunikacyjnych lub infrastrukturalnych. Realizacja ochrony zieleni urządzonej wymagać będzie w szczególności:
 - a) prowadzenia stosownych zabiegów pielęgnacyjno-konserwatorskich,
 - b) wykorzystania istniejących zadrzewień do kształtowania wartości krajobrazowych miasta i jego okolicy;
- 5) ustala się obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej;
- 6) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem i wibracjami poprzez:

- a) minimalizację hałasu i wibracji głównie w obszarach stałego pobytu (zamieszkania) ludzi do poziomów nie przekraczających wielkości normatywnych,
 - b) przestrzegania zasady ograniczającej uciążliwość obiektu do granic własnej działki,
 - c) określenie zasad i warunków sytuowania nowej zabudowy w stosunku do dróg o znacznej uciążliwości, a w szczególności do dróg krajowych;
- 7) ustala się obowiązek ochrony przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie wymaganych stref ochronnych;
- 8) ustala się obowiązek ochrony powierzchni ziemi poprzez:
- a) ochronę powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami stałymi i płynnymi,
 - b) ochronę najwartościowszych terenów produkcji rolnej przed przeznaczaniem jej na cele inne niż rolnicze,
- 9) na terenach zwartej zabudowy i zabudowy mieszkaniowej obowiązuje zakaz realizacji inwestycji zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji drogowych, infrastruktury technicznej i melioracji;
- 10) ustala się obowiązek ochrony warunków zamieszkania poprzez zakaz lokalizacji działalności uciążliwej oraz nowych magazynów i hurtowni na terenach zwartej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej z towarzyszeniem usług.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) utrzymanie walorów krajobrazu naturalnego;
- 2) dostosowanie architektury nowych i modernizowanych obiektów do skali i formy istniejących obiektów charakterystycznych dla architektury krajobrazu małego miasta.

Podrozdział II-4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem występują następujące tereny i obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

- 1) zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Jana Chrzciciela i Wszystkich Świętych nr rej. 236 - w tym: kościół, kostnica, ogrodzenie z bramą wraz z trzema kapliczkami w narożnikach oraz plebania;
- 2) zespół cerkwi, obecnie kościoła filialnego rzymsko-katolickiego p.w. Narodzenia NP. Marii - nr rej. 226 - w tym: cerkiew i brama;
- 3) cmentarz rzymskokatolicki - nr rej. 367;
- 4) cmentarz żydowski - nr rej. 371;
- 5) wymienione w pkt. 1, 2, 3 i 4 obiekty objęte są ochroną konserwatorską na podstawie przepisów prawa, w stosunku do których obowiązuje uzyskanie stosownego pozwolenia Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie:
 - a) prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,

d) włączenia ulic bocznych – zgodnie z rysunkiem planu oraz stanem istniejącym pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych i bezpieczeństwa ruchu drogowego,

e) obsługa działek przyległych i zjazdu na działki przyległe:

- dopuszczalna bezpośrednia obsługa działek pod warunkiem zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) adaptuje się istniejące parkingi wydzielone oznaczone na rysunku planu symbolami A 28 KP i B16.2 KP oraz parkingi publiczne zlokalizowane przy obiektach użyteczności publicznej i usługach, a także przyuliczne miejsca postojowe;
- 2) ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych i postojowych dla użytkowników usług na terenach usług, zgodnie z określoną w planie funkcją terenów;
- 3) dopuszcza się realizację przyulicznych miejsc parkingowych i postojowych wzdłuż istniejących i projektowanych ulic, za wyjątkiem ulic oznaczonych symbolami KG i KZ oraz odcinków o dużym natężeniu ruchu i w rejonach włączeń komunikacyjnych;
- 4) zaleca się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych i postojowych parkingowe dla samochodów osobowych na terenach o funkcji określonej na rysunku planu symbolami:
 - a) MW - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - 1,2 na 1 mieszkanie,
 - b) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 2 na 1 budynek,
 - c) U, UA, UH, UK, Uos, UO, US, UZ - zabudowa usługowa, w tym m.inn:
 - hotele, motele, pensjonaty, domy dziennego pobytu dla - 5 na 10 miejsc noclegowych,
 - obiekty handlowe - 5 na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - targowiska - 25 na 1000 m² powierzchni całkowitej,
 - obiekty gastronomiczne 25 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - biura, urzędy, poczty, banki, gabinety lekarskie - 30 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - kościoły, domy kultury, domy parafialne - 10 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - kina, sale widowiskowe - 20 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - szkoły - 2 na 1 pomieszczenie do nauczania,
 - przedszkola - 3 na 1 oddział,
 - szpitale - 6 na 10 łóżek,
 - obiekty sportowe - 20 na 100 użytkowników,
 - d) P, U-P, P-U - zabudowa produkcyjna, usługowo-produkcyjna i produkcyjno-usługowa w tym:
 - dla zakładów - 20 na 100 zatrudnionych, lub 3 na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - place składowe, magazyny, hurtownie, - 5 na 1000 m² powierzchni składowej;
- 5) ZD - tereny ogrodów działkowych 25 na 100 działek.

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 08 KZ ul. Ludowej - w odległości min. 8,0 m,
 - 012 KL ul. Jagiellońskiej - w odległości min. 4,0 lub 6,0 m,
 - 013 KL ul. 1000 - lecia - w odległości min. 8,0 m,
 - 048 KD ul. Dolnej - w odległości min. 4,0 m,
 - 051 KD ul. Mystkowskiej - w odległości min. 6,0 m,
- c) zagospodarować min. 30% terenu w formie biologicznie czynnej,
- d) szerokość elewacji frontowych budynków wolnostojących w nawiązaniu do szerokości budynków sąsiednich z tolerancją do 20%;
- e) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji naziemnych; dopuszcza się trzy kondygnacje naziemne, w tym trzecia wyłącznie jako poddasze użytkowe,
- f) poziom posadowienia budynków mieszkalnych do 1,2 m powyżej poziomu terenu,
- g) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- h) dachy o geometrii:
 - na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej zgodnie z ustaleniami określonymi w § 11 ust. 5 pkt. 1 lit. e i pkt 2 lit. d,
 - na pozostałym obszarze o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45°;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - określone w § 15:
 - a) zakaz wtórnych podziałów zmniejszających powierzchnie istniejących działek budowlanych;
- 9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 17 i 18;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 26. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: A1 UO, A4 UO, A11 UO, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu oświaty z towarzyszeniem sportu, rekreacji i zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptuje się istniejącą funkcję, zabudowę i zagospodarowanie terenów,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację obiektów w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki,
 - c) zakaz nadbudowy budynków,
 - d) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej,

- e) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu lub zmianę funkcji usług oświaty na inne usługi z zakresu obsługi ludności, z wyłączeniem działalności uciążliwej,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - część terenów oznaczonych symbolami A1 UO i A4 UO położona jest w obszarze doliny rzeki Brok obowiązują ustalenia określone w § 6, § 7 i § 9;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - część terenów oznaczonych symbolami A1 UO i A4 UO położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej "B1", obowiązują ustalenia zawarte § 11 ust. 5 pkt.1;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określa §13;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- 012 KL ul. Jagiellońska - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę w odległości bezpośrednio przy linii rozgraniczającej lub w istniejącej odległości od niej z zakazem sytuowania nowych obiektów wykraczających poza tą linię w kierunku linii rozgraniczającej ul. Jagiellońskiej oraz dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy w ramach odtworzeń i uzupełnień w odległości min. 4,0 m od linii rozgraniczającej,
 - 01 KG ul. Zambrowska i 1-go Maja - jako nieprzekraczalna w odległości 8,0 m,
 - 053 KD ul. Armii Krajowej - w odległości 6,0 m,
- b) powierzchnia zabudowy działki do 50% powierzchni działki,
- c) zagospodarować min. 30% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,
- d) wysokość budynków trzy kondygnacje nadziemne, w tym trzecia jako poddasze użytkowe,
- e) dachy wysokie, dwu i wielospadowe, symetryczne o geometrii nawiązującej do form historycznych, nachylenie połaci 35° - 45°;
- f) w przypadku obiektów sportowych dopuszcza się wysokość i geometrię dachów w nawiązaniu do potrzeb technologicznych,
- g) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów - określone w § 14;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;
- 9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej określone w § 17 i 18;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 19.

§ 27. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: A18 U, A31 UA, A32 UA, A35 UA-UC, A36 UA-UC, A37 UA, A38 UA, A39 UA, A41 UA, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa z zakresu administracji publicznej i specjalnej oraz obsługi ludności;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) adaptuje się istniejące funkcje, zabudowę i zagospodarowanie terenów,
 - b) wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem A35 UA-UC pod realizację usług z zakresu obsługi ludności,
 - c) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej,
 - d) zakaz nadbudowy budynków,
 - e) dopuszcza się wprowadzenie usług towarzyszących podstawowej funkcji terenu lub zmianę na inne usługi z zakresu administracji i obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,
 - f) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących obiektów w celu poprawy stanu technicznego oraz estetyki;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7, 9 i 10;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - nie określa;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 13;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy - adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy, rozbudowy lub modernizacji istniejących obiektów obowiązują linie zabudowy od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 08 KZ ul. Ludowej - zgodnie z ukształtowaną zabudową w odległości ok.12,0 m wg rysunku planu, nieprzekraczalne 8,0 m i 10,0 m wg rysunku planu,
 - 03 KL ul. Szpitalnej - w odległości 10,0 m,
 - 055 KD ul. Mickiewicza - obowiązujące zgodnie z ukształtowaną zabudową bezpośrednio przy linii rozgraniczającej ulicy, nieprzekraczalne w odległości 6,0 m oraz wg rysunku planu,
 - b) powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - c) zagospodarować min. 20% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,
 - d) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - e) geometria dachów - adaptuje się istniejącą geometrię dachów, dachy nowych oraz rozbudowywanych lub modernizowanych obiektów o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45°,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynków - nie określa się:
 - dopuszcza się utrzymanie zwartej pierzei zabudowy wzdłuż ul. Ludowej;

