

UCHWAŁA Nr XI/55/2003

RADY MIEJSKIEJ W MAKOWIE MAZOWIECKIM

z dnia 11 grudnia 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Maków Mazowiecki – sektor C

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w wykonaniu uchwały Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim nr XXXIII/245/01 z dnia 22 listopada 2001 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Makowa Mazowieckiego, Rada Miejska w Makowie Mazowieckim na wniosek Burmistrza Miasta uchwała, co następuje:

Dział I

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w granicach administracyjnych miasta Makowa Mazowieckiego obejmujący sektor C zwany dalej "Planem".

§ 2.

Granice obszaru objętego planem są wyznaczone na rysunku planu sporządzonym na mapie w skali 1:5000, który jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad obsługi obszaru w zakresie komunikacji publicznej,
- 3) zasad obsługi obszaru w zakresie infrastruktury technicznej,
- 4) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, określone zwłaszcza poprzez:
 - a. linie zabudowy,

- b. gabaryty obiektów, w tym maksymalną lub minimalną wysokość zabudowy,
 - c. minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych,
- 5) zasad i warunków podziału terenów na działki dla inwestycji.

§ 4.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ściśle określone – oznaczone linią ciągłą na rysunku planu,
- 2) granice opracowania, którymi są, jeśli nie zaznaczono na rysunku w planie, linie rozgraniczające, o których mowa w pkt 1,
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolem wyrażonym literami lub literami i cyfrą,
- 4) granice ochrony konserwatorskiej historycznego układu miasta lokacyjnego wraz z nawarstwieniami i ochrony ścisłej wokół kościoła Bożego Ciała – oznaczone pogrubioną orientacyjną linią rozgraniczającą na rysunku planu oraz symbolem literowym i cyfrowym, dla których obowiązują ustalenia w § 13, ust 1 pkt 1, 2 i ust 2,
- 5) obowiązująca linia zabudowy – oznaczona na rysunku planu linia usytuowania zewnętrznej, najbliższej w stosunku do ulicy ściany budynku,
- 6) miejsca usytuowania:
 - a. obszarów obserwacji i stanowisk archeologicznych – oznaczone literą A i cyfrą na rysunku planu, których granice wyznaczone są orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi. Dla tych obszarów obowiązują ustalenia zawarte w § 15.
 - b. obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru lub objętych ochroną prawną – dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 14,
 - c. ochrony ekspozycji miejsc pamięci i pomników - dla których obszarów obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust 1, pkt 3 i ust 2,
 - d. ważniejszych ciągów pieszych i ciągów rowerowych - dla których obowiązują ustalenia w § 12 ust 4 oraz ustalenia w § 39 i § 68,
 - e. pierzei usługowych w parterach budynków – oznaczone na rysunku planu usytuowanie usług w budynkach mieszkalnych dostępnych od strony ulicy,
 - f. szpalery drzew w ulicach - dla których obowiązują ustalenia w § 10 pkt 1, 2, 3

- g. zespołów zieleni wysokiej - dla których obowiązują ustalenia zawarte w §10 pkt4,
- h. publicznych placów o charakterze forum - dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 52, § 53 oraz w § 70.

§ 5.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Makowie Mazowieckim w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Maków Mazowiecki o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) **przepisach szczególnych lub odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć dopuszczalne na określonym obszarze funkcje o znaczeniu drugorzędym, będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego,
- 7) **usługach** – bez określenia rodzaju – należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe służące funkcji usługowej w zakresie handlu detalicznego, biur, gastronomii, administracji publicznej, obsługi finansowej, kultury, rozrywki, zdrowia oraz rzemiosła z wyłączeniem obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, handlu hurtowego, a także usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych,
- 8) **usługach towarzyszących** – należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi.

- 9) **obiektach służących działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć bazy i siedziby firm (podmiotów gospodarczych) prowadzących działalność gospodarczą w zakresie produkcji i przetwórstwa przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu hurtowego oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności - z wyłączeniem usług publicznych,
- 10) **terenie** – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku w planie liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami lub literami i cyframi),
- 11) **działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów,
- 12) **obiekcie** - należy przez to rozumieć jednostkę gospodarczą lub zespół jednostek stanowiący całość zainwestowania i zagospodarowania jednej działki budowlanej,
- 13) **budynki funkcji podstawowej** - należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca podstawową funkcję zakładu (jednostki gospodarczej),
- 14) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggi i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych),
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Nie uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną: zielen projektowaną na dachach i ścianach

budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych.

Dział II

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące ogólnych zasad zagospodarowania całego obszaru

§ 6

1. Ustala się, że wiodącymi funkcjami na obszarze objętym planem są:
 - a) funkcja ogólnomiejskiego centrum usługowego,
 - b) funkcja mieszkaniowa z usługami towarzyszącymi,
 - c) funkcja oświaty i zdrowia o znaczeniu ponadlokalnym,
 - d) funkcja ochrony układu urbanistycznego o wartościach historycznych.
2. Funkcjami uzupełniającymi są:
 - a) funkcja obsługi transportu ruchu pasażerskiego,
 - b) funkcja obsługi komunikacji.

§ 7

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami wraz z ogrodami przydomowymi – oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU1**,
 - 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, zakładami drobnej wytwórczości – oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU2**,
 - 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU3**,
 - 4) zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MMR**,
 - 5) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej z usługami towarzyszącymi – oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**,
 - 6) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**,
 - 7) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU**,
 - 8) mieszanej zabudowy mieszkaniowo – usługowej – oznaczone na rysunku planu symbolem **MU**,
 - 9) usług publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **UP**,

- 10) usług publicznych i komercyjnych – oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP/UC**,
- 11) usług, handlu i biur – oznaczone na rysunku planu symbolem **UHB**,
- 12) usług oświaty – oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO**,
- 13) usługi oświaty z usługami sportu i rekreacji – oznaczone na rysunku planu symbolem **UO/US**,
- 14) usług zdrowia i opieki społecznej – oznaczonych na rysunku planu symbolem **UZ**,
- 15) usług - bez przesądzenia ich rodzaju – oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
- 16) zabudowy usługowo- mieszkaniowej – oznaczonej na rysunku planu symbolem **U/M**,
- 17) usług kultury i kultu religijnego – oznaczonych na rysunku planu symbolem **UK**,
- 18) usługi sportu – oznaczone na rysunku planu symbolem **US**,
- 19) zieleni urządzonej - oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**,
- 20) zieleni izolacyjnej – oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZI**,
- 21) cmentarza czynnego - oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZCC**,
- 22) cmentarza nieczynnego o charakterze parkowym – oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZCN/ZP**,
- 23) zieleni osiedlowej i przydomowej – oznaczonej symbolem **Zz**,
- 24) usług handlowo-składowych – oznaczone symbolem **USH**,
- 25) rzemiosła i usług produkcyjno – technicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **UR**,
- 26) dworca PKS – oznaczonego na rysunku planu symbolem **KT**,
- 27) obiektów i urządzeń obsługi transportu samochodowego – oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**,
- 28) zespołów garaży – oznaczone na rysunku planu symbolem **KG**,
- 29) parkingów – oznaczone na rysunku planu symbolem **KP**,
- 30) zieleni nie urządzonej – oznaczonej na rysunku planu symbolem **ZN**,
- 31) ciągi komunikacyjne:
 - a) ulica zbiorcza - oznaczona na rysunku planu symbolem **KUZ**,
KUZ/(KUG), KUZ/(KUGP)
 - b) ulica lokalna - oznaczona na rysunku planu symbolem **KUL**,
 - c) ulica dojazdowa - oznaczona na rysunku planu symbolem **KUD** lub bez symbolu,

Rozdział 3

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska.**§ 8**

1. Ustala się w zakresie kształtowania zieleni:

- 1) Wyznacza się zasięg terenów zieleni przydomowej, przewidzianych do zachowania i uzupełnienia, oznaczonych na rysunku planu symbolem Zz.
- 2) Ustala się zachowanie i uzupełnienie istniejącej zieleni, a w szczególności zieleni wysokiej, towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej, a nie wchodzącej w zakres terenów Zz, o których mowa w pkt. 1.

§ 9

- 1) Plan ustala procent powierzchni biologicznie czynnej dla terenów zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 10

- 1) Ustala się obowiązek urządzenia ciągów zieleni wysokiej w formie szpalerów drzew na terenie porządkowanych, urządanych i projektowanych ulic oraz placów, zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Ustala się zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew na terenie istniejących ulic.
- 3) Ustala się ochronę i konserwację zieleni na terenie ulic, parkingów i placów m.in. poprzez wydzielenie i wygrodzenie w posadzce chodnika przestrzeni trawników o szerokości nie mniejszej niż 2 m dla szpaleru drzew lub powierzchni nie mniejszej niż kwadrat 1,5m x 1,5m wokół każdego drzewa.
- 4) Wyklucza się lokalizację innych obiektów, a w szczególności miejsc parkingowych, elementów reklamowych na wydzielonych terenach określonych w pkt. 3, na terenach oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu – obszary zieleni wysokiej.

§ 11

1. Ustala się w zakresie ochrony środowiska:

- 1) Ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień oraz roślinności przydomowej na terenach istniejących osiedli mieszkaniowych a w szczególności ochronę istniejącego drzewostanu.
- 2) Ochronę i zakaz uszczuplania terenów istniejących lasów i gruntów leśnych.
- 3) Ochronę istniejących cieków wodnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi ulicami.

- 4) Nakaz odprowadzania wód deszczowych z terenów komunikacji kolejowej, placów parkingowych i innych terenów utwardzonych oraz z terenów zabudowanych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej.
- 5) Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych.
- 6) Obowiązek ujmowania wód opadowych z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego, w indywidualne systemy kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich w granicach własnych nieruchomości przed wprowadzeniem do odbiornika.
- 7) Zakaz zasypywania rowów melioracyjnych.

§ 12

1. Ustala się w zakresie ochrony przed uciążliwościami urządzeń komunikacji kolejowej, sanitarnego transportu lotniczego:

- a) wprowadzenie ekranów akustycznych, pasów zieleni izolacyjnej;
- b) wprowadzenie okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

Rozdział 4

Ochrona wartości kulturowych i krajobrazu kulturowego miejscowości

§ 13

1. Ustala się następujące obszary podlegające ochronie konserwatorskiej:

- 1) obszar układu przestrzennego rozplanowania miasta lokacyjnego z późniejszymi regulacjami wpisany do rejestru zabytków pod pozycją 305/88 wraz z nawarstwieniami kulturowymi w obszarze między ulicami: Moniuszki, Kościelną, Przasnyską, Armii Krajowej, południową granicą dawnego cmentarza katolickiego, północną granicą byłego cmentarza żydowskiego, rzeką Orzyc- wpisany do rejestru zabytków pod pozycją 319/92. Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem graficznym i symbolem **C1**.
- 2) obszar ścisłej ochrony zespołu Kościoła Parafialnego p.w. Bożego Ciała w granicach władania, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK1** w obrębie obszaru **C1**;
- 3) obszary ekspozycji miejsc pamięci, pomników.

2. Dla obszarów wyszczególnionych w ust 1, pkt 1,2,3:

- 1) ustala się obowiązek uzgadniania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla wszelkich prac planistycznych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) obowiązują zasady ochrony zawarte w ustaleniach szczegółowych:
 - dla obszaru oznaczonego na rysunku w planie symbolem **C1** w § 26, 27, 28, 29, 30;

- dla terenu oznaczonego na rysunku w planie symbolem UK1 w § 34 ust 2, pkt 7 i § 36;
- dla obiektów wyszczególnionych w ust. 1, pkt 3 występujących w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Z – lapidarium w miejscu starego cmentarza żydowskiego w § 61, w obrębie wydzielenia terenowego UP/UC1 w § 53 ust. 3, pkt 7 oraz dla terenu ZCN/ZP w § 38.

§ 14

1. Ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w ewidencji WKZ:

1) Zespół Kościoła Prafialnego P.W. Bożego Ciała:

- a) kościół murowany z ok. 1490 roku z dobudowaną kaplicą św. Anny ok. 1670 roku – nr rej. 14/58
- b) dzwonnica, murowana z ok. 1926 roku.

Obowiązują ustalenia zawarte w § 36.

2) Żydowski dom modlitwy „Bet Hamidrasz” z ok. 1850 roku, przy ul. Zielony

Rynek 5 – nr rej. 302/88. Obowiązują ustalenia zawarte w § 33 ust.3, pkt 3a, 3e.

3) Dom Rabina z ok. 1860-1873 roku, przy ul. Zielony Rynek 6 – nr rej. 303/88.

Obowiązują ustalenia zawarte w § 33 ust.3, pkt 3a, 3e.

4) Dawna łaźnia żydowska z pocz. XX wieku – nr rej. 304/88. Obowiązują ustalenia zawarte w § 54 ust.2, pkt 4.

5) Dawna łaźnia miejska z 1922 roku – nr rej. 300/88. Obowiązują ustalenia zawarte w § 31 ust.3, pkt 3b.

6) Turbina wodno-elektryczna z 1925 roku.

7) Zespół zabudowy przy Placu Rynkowym - domy nr 2, 3, 5, 5a, 12, 13/14, 25, 28, 29, 30- murowane z 2 połowy XIX wieku. Obowiązują ustalenia zawarte w § 34 ust. 2, pkt 2a, 2b.

8) Zespół zabudowy przy ul. Kilińskiego – domy nr 3, 5, 7/9, 8, 10, 12- murowane z ok. 1900 roku. Obowiązują ustalenia zawarte w § 34 ust.2, pkt 4a, 5

9) Dom przy ul. Grabowej 14 z ok. 1918 roku. Obowiązują ustalenia zawarte w § 33 ust.3, pkt 3b, 3e.

10) Zespół zabudowy przedmiejskiej przy ulicy Grabowej – domy nr 19, 21/23, 25, 31, 35, 48, 50 z kapliczką mur z XIX w., 56 – domy drewniane z XIX/XX wieku. Obowiązują ustalenia zawarte w § 31 ust.3, pkt 3a.

2. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków i ujętych w ewidencji konserwatora zabytków oraz oznaczonych na rysunku planu symbolami graficznymi ustala się obowiązek:

- 1) uzgadniania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- 2) prowadzenia prac remontowych i modernizacyjnych, dla których nie jest wymagane pozwolenie na budowę w uzgodnieniu i pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 15

Dla terenów położonych w zasięgu stanowisk archeologicznych oraz nawarstwień kulturowych w strefie ochrony konserwatorskiej układu przestrzennego miasta lokacyjnego ustala się:

1. obowiązek uzgadniania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji kubaturowych, liniowych, drogowych oraz zmian w użytkowaniu gruntów,
2. obowiązek powiadamiania inwestorów o konieczności przeprowadzenia:
 - a) archeologicznych badań wykopaliskowych lub interwencyjnych wyprzedzających działania inwestycyjne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi przy każdej inwestycji i zmianie w użytkowaniu gruntów,
 - b) prac archeologicznych przy robotach ziemnych związanych z inwestycją i trwałym zagospodarowaniu terenu – z rygiem ich zmiany na archeologiczne badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w trakcie robót ziemnych obiektów archeologicznych,
 - c) prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym.
3. Zakres badań i prac archeologicznych wymienionych w pkt 2 ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków na etapie uzgadniania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Rozdział 5

Zasady obsługi komunikacyjnej

§ 16

1. Podstawowy układ drogowo-uliczny stanowią drogi krajowe nr 60 i 57 docelowo ulice zbiorcze KUZ/(KUGP) i KUZ/(KUG) i ulice zbiorcze KUZ, wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.
2. Obsługujący układ drogowo-uliczny stanowią ulice: lokalne (KUL) i dojazdowe (KUD) wyznaczone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu.

3. Ustala się następujące zasady parkowania:

- 1) Dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych równoległych lub ukośnych do osi jezdni w przestrzeni ulic układu obsługującego poza jezdniami, wszędzie, gdzie szerokość w liniach rozgraniczających wynosi minimum 12,0 m. - w miejscach nie zagrażających bezpieczeństwu ruchu, z wyłączeniem drogi zbiorczej w ciągu drogi krajowej nr 60 - KUZ/ (KUGP).
- 2) Ustala się następujące wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych lub rozbudowywanych:
 - a) dla usług, biur, handlu itp. – 30 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków oraz na 100 miejsc konsumpcyjnych, z tym że dla usług o powierzchni mniejszej niż 100m² – 2 stanowiska na 1 obiekt lub lokal usługowy;
 - b) dla centrów handlowo-usługowych – 35 stanowisk na 1000m² powierzchni użytkowej budynków;
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – min 2 miejsca parkingowe;
 - d) dla terenów rekreacji i sportu – 10-16 miejsc parkingowych na 100 użytkowników,
 - e) dla miejsc noclegowych zabudowy pensjonatowej, hoteli – 20 miejsc na 100 łóżek, a dla pokoi gościnnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na pokój gościnny,
 - f) dla zabudowy mieszkaniowej małych domów wielorodzinnych – 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie;
 - g) dla zabudowy wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na jedno mieszkanie dla istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz 1,5 miejsca parkingowego dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej,
 - h) dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła – 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych.
- 3) Potrzeby własne w zakresie parkowania inwestorzy i właściciele posesji zapewniają na terenach swoich działek, w liczbie wynikającej z ustalonych wskaźników dla obszaru – zgodnie z ust.2.pkt.2 niniejszego paragrafu.
- 4) Dopuszcza się adaptacje przeznaczenia określonych na rysunku planu terenów zagospodarowania jako parkingi i zespoły garażowe z możliwością zamiany ich zainwestowania, obejmującej wymianę istniejących nietrwałych garaży na stałe. zmianę parkingów na garaże i spiętrzenie parkingów;

4. Ustala się prowadzenie ścieżek rowerowych i pieszych po terenach zieleni publicznej wzdłuż linii brzegowej rzeki Orzyc i zalewu, wzdłuż dolinki ciekłu – lewobrzeżnego do rzeki Orzyc oraz w liniach rozgraniczających dróg KUZ, KUL i KUD, z wyłączeniem do czasu budowy obwodnicy ulic zbiorczych w ciągu dróg krajowych nr 60 i 57.

1) Dla pozostałych dróg nie wyszczególnionych w ust. 3 dopuszcza się ruch rowerowy w ramach jezdni lub wydzielonych ścieżek rowerowych.

2) Szerokości ścieżek rowerowych nie powinny być mniejsze niż 1,5m dla ścieżek jednokierunkowych oraz 2 m dla ścieżek dwukierunkowych.

5. Dla dróg oznaczonych w planie symbolami KUZ, KUL, KUD w granicach terenów objętych zmianą planu ustala się następujące warunki:

Symbol w planie	Nazwa drogi, ulic	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających w m.	Przekrój drogi (ilość jezdni/ ilość pasów)
KUZ/(KUGP)	Ulica zbiorcza w ciągu drogi krajowej nr 60	GP – do czasu realizacji obwodnicy, Z – po realizacji obwodnicy	Zmienna od 25,0 – 20,0 m	1 x 2
KUZ/(KUG)	Ulica zbiorcza w ciągu drogi krajowej nr 57	G – do czasu realizacji obwodnicy, Z – po realizacji obwodnicy	Zmienna od 20,0 - 15,0 (12,0) m.	1 x 2
KUZ	Ulice zbiorcze	Z	20,0-15,0 m.	1 x 2
KUL	Ulice lokalne	L	12,0 - 15,0 m	1 x 2
KUD, Bez symbolu	Ulice dojazdowe	D	8,0 - 10,0 m.	1 x 2 1 x 1

6. Parametry techniczne dróg powinny spełniać wymogi przepisów szczególnych.

7. Na terenach zabudowanych szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających mogą być zmniejszone, jeżeli:

- 1) uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania,
 - 2) spełnione są wymogi, o których mowa w ust.1 oraz istnieje możliwość realizacji wszystkich planowanych ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej, chodników i odwodnienia dróg.
8. Ogrodzenia od strony dróg należy sytuować:
- 1) poza lub w linii rozgraniczającej dróg gminnych, powiatowych, wojewódzkich;
 - 2) w odległości 5,0 m od istniejącej linii rozgraniczającej dróg krajowych nr 57 i 60.
9. Ustala się następujące nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenów położonych przy drogach w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni, co najmniej:
- 1) dla dróg krajowych nr 57 i 60 – 25,0m,
 - 2) dla dróg powiatowych KUZ - 10,0m,
 - 3) dla dróg gminnych KUL - 10,0 m,
 - 4) dla dróg gminnych KUD – 6,0m.
10. Ustala się linie zabudowy na terenach zainwestowanych:
- 1) w nawiązaniu do istniejącej linii sąsiedniej zabudowy zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
 - 2) dopuszcza się dla obiektów nowo realizowanych, rozbudowywanych lub odtwarzanych:
 - a) minimum 5,0 m od strony ulicy od linii rozgraniczającej tej ulicy,
 - b) usytuowanie obiektów usługowych w mniejszej odległości niż ustalona w ust.1, pkt 2a, lecz nie mniejszej niż 2,0 m, pod warunkiem, że główne wejście do budynku będzie bezpośrednio z chodnika a teren nie będzie wygrodzony płotem.
11. Dla dróg na terenach zabudowanych nie wyznaczonych na rysunku w planie i dla których nie określono parametrów, ustala się:
- 1) dla dróg lokalnych - minimalną szerokość pasa drogowego 12,0 m,
 - 2) dla dróg dojazdowych - minimalną szerokość pasa drogowego 10,0 m,
 - 3) nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej oraz innych obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi.
12. Ustala się zasady wyznaczania nowych ulic w związku z podziałem nieruchomości na działki:
- a) szerokość nowej ulicy w liniach rozgraniczających powinna wynosić min. 10 m;

- b) nowa ulica powinna mieć dwustronne włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego. W przypadku braku możliwości dwustronnego włączenia nowej ulicy muszą być stworzone warunki do zawracania, przy czym plac manewrowy powinien mieć wymiary 15x15 m;
- c) włączenie nowej ulicy do istniejącego układu drogowego może nastąpić albo w osi włączenia ulicy od strony przeciwnej albo w odległości min. 40 m od takiego włączenia;
- d) dopuszcza się w trudnej sytuacji terenowej utworzenie nowej ulicy jako drogi dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m lub ciągu pieszo-jezdnego o szerokości min 6 m i nieprzekraczalnej długości między skrzyżowaniami 100m, o ile spełnione będą warunki dla usytuowania uzbrojenia rozdzielczego do działek, które mają korzystać z tego uzbrojenia.
13. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu

§ 17

1. Ustala się zasadę obsługi istniejącego i nowego zainwestowania z miejskich systemów infrastruktury technicznej, poprzez przewody magistralne i sieć rozdzielczą istniejącą i rozbudowywaną.
2. Ustala się:
 - 1) utrzymanie zasady prowadzenia przewodów podstawowej sieci infrastruktury technicznej w pasach ulicznych tj. w terenach zawartych między liniami rozgraniczającymi ulic,
 - 2) od zasady, o której mowa w pkt.1, można odstąpić, jeżeli w pasie ulicznym nie ma możliwości utrzymania warunków technicznych dla realizacji danej inwestycji sieciowej zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Dopuszcza się przełożenie istniejących przewodów uzbrojenia na warunkach i zasadach określonych przez właściwego dla danej sieci zarządcy.

§ 18

W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obowiązek podłączenie nowych obiektów do istniejącego systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- 2) dla terenów nie objętych systemem wodociągów do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w wodę stosownie do odrębnych przepisów.

§ 19

W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków z obszaru objętego planem do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez system sieci kanalizacyjnych,
- 2) dla terenów nie objętych systemem kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji tej sieci dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach pod warunkiem zapewnienia ich wywozu i utylizacji stosownie do odrębnych przepisów,
- 3) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków produkcyjnych przed ich wprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacyjnej, jeżeli parametry tych ścieków mogą zakłócić funkcjonowanie miejskiej oczyszczalni ścieków,
- 4) dopuszcza się budowę nowych pompowni kanalizacyjnych.

§ 20

W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych do kolektorów deszczowych,
- 2) obowiązek ujmowania wód opadowych z powierzchni i terenów, z których spływ stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego, w indywidualne systemy kanalizacji deszczowej i oczyszczanie ich w granicach własnych nieruchomości przed wprowadzeniem do odbiornika.

§ 21

W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla potrzeb miasta teren składowania odpadów,
- 2) obowiązek wyposażenia każdej posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów.

§ 22

W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) docelowo zaopatrzenie w energię cieplną z miejskich systemów ciepłowniczych a w przypadkach uzasadnionych technologią realizowanego obiektu – z kotłowni lokalnych,
- 2) do czasu realizacji ustaleń pkt.1 zaopatrzenie w energię cieplną odbywać się będzie z kotłowni lokalnych.

§ 23

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasadę zaopatrzenia obszaru objętego planem w gaz przewodowy, przy czym źródłem zasilania jest projektowany gazociąg wysokoprężny relacji DN300 Krasne – Maków Mazowiecki,

- 2) zasadę dostarczania gazu dla celów przygotowania posiłków i podgrzewania wody, a także do ogrzewania pomieszczeń i celów technologicznych zakładów produkcyjnych.

§ 24

W zakresie energetyki i zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zachowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia 15kV stanowiących główne zasilanie w energię elektryczną gmin przyległych do terenów miasta Makowa Mazowieckiego,
- 2) rozbudowa systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na:
 - a) przebudowie istniejących linii energetycznych 15 kV w tym na linie kablowe 15 kV w obrębie obszaru C1,
 - b) budowie nowych linii 15 kV w tym wyłącznie jako kablowych w obrębie obszaru C1,
 - c) wymianie istniejących i budowie nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV napowietrznych w tym na stacje wewnętrzne typu miejskiego w obrębie obszaru C1,
- 3) dla stacji transformatorowych niezbędna powierzchnia terenu wynosi 20m² o wymiarach 4x5m,
- 4) dopuszcza się zbliżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 5) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny,
- 6) ustala się obowiązek uzgadniania projektów zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie linii energetycznych z właściwym miejscowo zakładem energetycznym,
- 7) podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny.

§ 25

W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
- 2) obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące urządzenia telekomunikacyjne,
- 3) lokalizację nowych obiektów na terenach objętych planem z wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- 4) ustalenie pkt. 3 nie dotyczy realizacji kablowych sieci telekomunikacyjnych.

Dział III

Rozdział 7

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

Ustalenia dla obszaru C1 – w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej układu miasta lokacyjnego wraz z nawarstwieniami kulturowymi z XI-XX wieku objętego ochroną prawną, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym

§ 26

1. Ustala się zachowanie i utrzymanie strefy ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu przestrzennego miasta lokacyjnego wraz z nawarstwieniami kulturowymi z XI-XX wieku, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, obejmującej działki i tereny: oznaczone na rysunku planu symbolami MNU1, MNU2, MNU3, MU1, UK1, UK2, UHB, Z, Zz, ZN, ZCN/ZP, UO. Obowiązują ustalenia zawarte w § 13, 14, 15.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady ochrony:

- 1) utrzymanie i zachowanie linii rozgraniczających bloki zabudowy historycznego układu urbanistycznego;
 - a) zachowanie istniejącego układu przestrzeni ulic wraz z częściowym przywróceniem historycznych linii rozgraniczających i pierzei przyulicznych w obecnych blokach zabudowy nawiązujących do dawnego przebiegu ulicy Zwrotnej i Brzozowej;
 - b) odtworzenie historycznych ciągów ulicznych prowadzących do nadbrzeża rzeki Orzyc na przedłużeniu ulic Franciszkańskiej, Kanałowej i Dunaj;
- 2) zachowanie istniejących zespołów zabudowy w tym obiektów objętych ochroną prawną oraz ujętych w ewidencji zabytków, oznaczonych symbolami graficznymi na rysunku planu:
 - a) w obrębie miasta lokacyjnego
 - zespołu zabudowy pierzei przyrynkowych,
 - zespołu zabudowy pierzei ulicy Kilińskiego,
 - 2 obiekty dawnej gminy żydowskiej;
 - b) zespołu kościoła PW Bożego Ciała wraz ze strefą ochrony konserwatorskiej – w granicach własności;
 - c) zespołu zabudowy przedmiejskiej przy ulicy Grabowej;
- 3) zachowanie i ochrona wartości sylwetowych panoramy miasta z prawobrzeżnej skarpy rzeki Orzyc;
- 4) zachowanie zespołów zieleni wysokiej i niskiej w obrębie:
 - dawnego cmentarza katolickiego,
 - wewnętrznych kwartałów w obrębie rynku,

- na terenach przyległych parcel do rzeki Orzyc;

§ 27

Ustala się, kształtowanie pierzei bloków zabudowy z usługami wbudowanymi w partery budynków w liniach rozgraniczających ulic od strony: ul. Przasnyskiej (KUZ), ul. Moniuszki (KUZ), wokół placu rynkowego i przykościelnego wzdłuż ul. Kościuszki i Kilińskiego oraz ul. Grabowej i Bużniczej wg oznaczenia graficznego na rysunku planu.

§ 28

Ustala się funkcje ciągów pieszo – jezdnych dla ulic: Kilińskiego, Kościuszki, Bużnicza, Kanałowa, Grabowa, ulic wokół rynku oraz dla części ulicy Franciszkańskiej, 1 Maja, ulicy Adamowej wg oznaczenia graficznego na rysunku planu. Wzdłuż wymienionych ulic i placu rynkowego obowiązuje sukcesywna eliminacja słupów oświetleniowych, zaleca się stosowanie latarni oświetleniowych i oświetlenia wejść do budynków nawiązujących do form historycznych.

§ 29

Utrzymuje się istniejące urządzone ciągi piesze i wyznacza się przebieg ciągu pieszego o charakterze promenady wzdłuż nadbrzeża rzeki Orzyc wraz z połączeniem mostowym dla ruchu pieszego na przedłużeniu ul. Kościuszki;

§ 30

Ustala się następujące zasady rozmieszczenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych w obrębie obszaru strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) utrzymanie lokalizacji informacji adresowej na budynkach,
- 2) dopuszcza się lokalizację reklam w formie tablic, neonów w powiązaniu z obiektami małej architektury, słupami ogłoszeniowymi oraz w formie szyldów w części parterowej budynków;
- 3) wymagane wprowadzenie ujednoliconych znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu lub obiektu, dla obiektów objętych ochroną prawną i użyteczności publicznej.
- 4) Wyklucza się umieszczania reklam:
 - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie na terenach położonych w liniach rozgraniczających ul. Mickiewicza, na osiach powiązań widokowych uniemożliwiających odczytanie kompozycji przestrzennej układu urbanistycznego - w ciągach pieszo- jezdnych uliczek, w ciągach pieszych prowadzących do nadbrzeża i wzdłuż nadbrzeża Orzyca;
 - b) na drzewach i na terenach skwerów, za wyjątkiem znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU1-

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z ogrodami przydomowymi i usługami

§ 31

1. Podstawowym przeznaczeniem są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z ogrodami przydomowymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

a) Dopuszcza się lokalizację wbudowanych lub dobudowywanych lokali usługowych przeznaczonych dla usług i działalności usługowej o charakterze działalności gospodarczej nie związanej z wytwarzaniem dóbr określonych w § 5 pkt 8, o ile spełniają wymogi przepisów szczególnych,

b) dopuszcza się realizację odrębnych budynków garażowych i gospodarczych w obrębie działek,

~~c) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury komunalnej dla potrzeb lokalnych,~~

3. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, dobudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkami:

1) Utrzymania przeznaczenia podstawowego lub przeznaczenia dopuszczalnego wymienionego w ust 1 i 2.

2) Utrzymania przy ulicy Grabowej i Spółdzielczej tyłów parcel zabudowy jako terenów ogrodów przydomowych, oznaczonych w planie symbolem Zz. Na terenach Zz dopuszcza się urządzenia i obiekty nie kubaturowe oraz lokalizację obiektów małej architektury.

3) Zachowania następujących warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania dla:

a) zespołu zabudowy przy ul. Grabowej w tym obiektów ujętych w ewidencji WKZ, gdzie obowiązuje §14 oraz ustalenia:

- zachowanie istniejącej linii zabudowy,

- utrzymanie formy detalu architektonicznego budynków drewnianych, ich granicznych gabarytów,

- zachowanie formy dachu dwuspadowego stromego z usytuowaniem równoległym kalenicy do osi ulicy Grabowej,

- utrzymanie sposobu rozmieszczenia budynków charakterystycznego dla zabudowy przedmiejskiej w obrębie działki,

- ogrodzenia dostosowane do istniejącej tradycji,

- obsługa komunikacyjna od strony ulicy Grabowej,

- w strefie ekspozycji kapliczki w obrębie wygradzenia terenowego - obowiązuje utrzymanie wolnej od wszelkiej zabudowy, zakaz zwartych nasadzeń wysoką roślinnością.

b) budynku dawnej łaźni miejskiej wpisanego do rejestru zabytków, gdzie obowiązuje ochrona i zachowanie istniejącego budynku oraz ustalenia zawarte w § 14. Dopuszcza się tylko zmianę użytkowania, prace remontowe i modernizacyjne w uzgodnieniu i pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

c) zespołu zabudowy w pierzei wschodniej ulicy Spółdzielczej obowiązuje:

- utrzymanie istniejącej wysokości i formy dachu stromego,

- wprowadzenie wyznaczonych ciągów pieszych o szerokości min. 4 m. oznaczonych symbolem graficznym na rysunku planu między terenami mieszkaniowymi MNU1 zapewniających dostęp do rzeki Orzyc od ulicy Spółdzielczej na przedłużeniu ulicy Dunaj i przedłużeniu ulicy Poprzecznej;

- utrzymanie usytuowania obiektów w formie wewnętrznych dziedzińców od strony ulicy Spółdzielczej,

- utrzymanie obsługi komunikacyjnej od strony ulicy Spółdzielczej.

d) dla pozostałej zabudowy w obrębie wyznaczonych terenów MNU1 obowiązują ustalenia:

- wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (przy najniższym położonym wejściu do budynku) – od 1 ½ - 2 kondygnacji z użytkowym poddaszem z utrzymaniem formy dachu stromego.

- udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50 %.

- utrzymuje się istniejące włączenia ruchu do ulicy KUZ/(KUG),

- nowe włączenia ruchu do ulicy KUZ/(KUG) należy uzgodnić z właściwym Zarządcą Drogi.

4. Potrzeby parkingowe dla samochodów osobowych zabezpieczone w obrębie własnych działek zgodnie z § 16 ust.3, pkt 2.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy wg § 16 ust.9,10.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU2-

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, zakładami drobnej wytwórczości

§ 32

1. Podstawowym przeznaczeniem są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z powierzchniami ogrodów przydomowych, dojazdów i dojeżdż, urządzeń gospodarczych i

technicznych związanych bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi a także zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- a) wbudowanych, wolnostojących lub dobudowanych lokali usługowych przeznaczonych dla usług i działalności usługowej o charakterze działalności gospodarczej nie związanej z wytwarzaniem dóbr określonych w § 5 pkt 7 i 8, o ile spełniają wymogi przepisów szczególnych,
- b) samodzielnych obiektów usługowych jako dominującą funkcję działki,
- c) dopuszcza się w obrębie działki realizację odrębnych budynków garażowych i gospodarczych,
- d) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury komunalnej dla potrzeb lokalnych,

~~3. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem:~~

- a) utrzymania przeznaczenia podstawowego lub przeznaczenia dopuszczalnego wymienionego w ust 1 i 2.
- b) utrzymania przy ulicy Grabowej tyłów parcel zabudowy graniczących z Orzycem jako terenów ogrodów przydomowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem Zz. Na terenach Zz dopuszcza się urządzenia i obiekty niekubaturowe oraz lokalizację obiektów małej architektury.

4. Podział terenu na działki wymaga:

- a) zapewnienia im dostępu do drogi publicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- b) wewnętrzne ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających – min. 10,0m, z dwustronnym włączeniem do układu ulicznego wrysowanego na rysunku planu.

5. Ustala się następujące warunki kształtowania i zagospodarowania zabudowy:

- a) dla zespołu zabudowy przy ulicy Grabowej
 - wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu (przy najniższym wejściu do budynku) – od 1 ½ - 2 kondygnacji z użytkowym poddaszem przy ulicy Grabowej,
- b) dla zespołu zabudowy wzdłuż ulicy Przasnyskiej, od ulicy Adamowskiej do Franciszkańskiej.
 - do 3 kondygnacji liczonej łącznie z dachem wysokim i użytkowym poddaszem oraz podmurówką,

- c) Dachy dwuspadowe z usytuowaniem równoległym kalenicy do osi ulic.
 - d) Obsługa komunikacyjna od strony ulicy Adamowskiej, Grabowej i Franciszkańskiej wraz z jej przedłużeniem do obwałowań rzeki Orzyc.
 - e) Udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30 %.
6. Dla terenu położonego wzdłuż ulicy KUZ/(KUG) ustala się:
- a) utrzymanie istniejących włączeń ruchu do ulicy KUZ/(KUG),
 - b) nowe włączenia ruchu do ulicy KUZ/(KUG) należy uzgodnić z właściwym Zarządcą Drogi.
7. Potrzeby parkingowe dla samochodów osobowych zabezpieczone w obrębie własnych działek zgodnie z § 16 ust.3, pkt 2.
8. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z § 16 ust 9,10.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU3 -

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mieszanej z usługami

§ 33

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów MNU3 są różne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa oraz małe domy mieszkalne wielorodzinne.
2. Ustala się, że dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym są:
 - 1) usługi - bez przesądzania ich rodzaju, zgodnie z § 5 pkt 7 - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych a funkcjonujące:
 - a) jako lokale wbudowane w partery budynków mieszkalnych,
 - b) jako osobne budynki wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego,
 - c) jako dominująca funkcja działki,
 - 2) małe domy mieszkalne zabudowy wielorodzinnej
3. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:
 - a) ustala się minimalną wielkość nowo tworzonej działki dla zabudowy mieszkaniowej - 250 m² przy zachowaniu kształtu bloku zabudowy (szerokości i głębokości),
 - 2) warunki dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej:
 - a) obowiązuje utrzymanie istniejących obiektów ujętych w rejestrze zabytków dwóch obiektów dawnej gminy żydowskiej przy ulicy Zielony Rynek z

przeznaczeniem na funkcje usług kulturalnych. Rewaloryzacja obiektów z maksymalnie zachowaniem zabudowy obiektów w zakresie gabarytów, formy dachów, proporcji i podziałów elewacyjnych w oparciu o inwentaryzację architektoniczną i fotograficzną. Obowiązuje odtworzenie charakterystycznych elementów rozplanowania wnętrz i konstrukcji budynków w oparciu o badania historyczno-architektoniczne. Obowiązują ustalenia zawarte w § 14.

- b) Dopuszcza się remont, modernizację i możliwość przebudowy obiektu ujętego w ewidencji zabytków przy ulicy Grabowej z dobozem funkcji mieszkaniowej lub usługowej do całego obiektu lub jego części. Utrzymanie budynku architektury i pierzei bloku zabudowy w stylu epoki XIX- wiecznej. Obowiązują ustalenia zawarte w § 14.
 - c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków w obrębie pozostałych wydzielonych bloków zabudowy, a także ich wymianę lub zmianę funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe parterów budynków, z utrzymaniem formy dachów spadzistych i gabarytów zabudowy w obrębie wydzielonych bloków zabudowy wg pkt e,
 - d) dopuszcza się realizację nowych budynków z obowiązkiem zastosowania dachu spadzistego o nachyleniu zgodnym z kątem nachyleniem dachów posesji sąsiednich i ustaleń w pkt e,
 - e) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy na 2,5 kondygnacji naziemnych liczonych od powierzchni terenu do kalenicy dachu budynku z wyłączeniem bloków zabudowy z obiektami objętymi ochroną prawną wpisanymi do rejestru zabytków oraz z obiektami ujętymi w ewidencji WKZ wg oznaczenia graficznego na rysunku planu, gdzie obowiązuje:
 - w obrębie bloków zabudowy przy ulicy Zielony Rynek z obiektami dawnej gminy żydowskiej utrzymanie dominanty w/w obiektów,
 - w obrębie bloku zabudowy przy ulicy Grabowej nawiązanie do wysokości w bezpośrednim sąsiedztwie obiektu ujętego w ewidencji WKZ.
- 3) warunki dla zabudowy usługowej na wydzielonych działkach:
- a) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych z obowiązkiem zastosowania dachu spadzistego o nachyleniu zgodnym z kątem nachyleniem dachów posesji sąsiednich i nieprzekraczalnej wysokości wg pkt e,
 - b) adaptuje się istniejące murowane obiekty usług wolnostojących z obowiązkiem wprowadzenia maskujących dachów spadzistych,

- 4) adaptuje się istniejący wydzielony samodzielny zespół garażowy i gospodarczy określony na rysunku planu symbolem KG - pod warunkiem izolowania go od przyległych terenów ogrodzeniem murowanym o jednolitej architekturze i wystroju z zielenią zimozieloną ze wspólną bramą wjazdową od ul. Buźniczej,
 - 5) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych - pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące potrzebom lokalnym,
 - 6) ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych na działkach zabudowanych:
 - a) o powierzchni większej niż 700 m² - 50% całej działki
 - b) o powierzchni 350 -700 m² - 40% całej działki
 - c) o powierzchni mniejszej niż 350 m² - 30% całej działki.
 - 7) obsługa komunikacyjna od strony ulic dojazdowych bez symbolu na rysunku planu.
4. Dla terenu położonego wzdłuż ulicy KUZ/(KUG) ustala się:
- a) utrzymanie istniejących włączeń ruchu do ulicy KUZ/(KUG),
 - b) nowe włączenia ruchu do ulicy KUZ/(KUG) należy uzgodnić z właściwym Zarządcą Drogi.
5. Potrzeby parkingowe dla samochodów osobowych zabezpieczone w obrębie własnych działek zgodnie z § 16 ust.3, pkt 2.
6. Nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z § 16 ust 9,10.

**Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MU1 –
mieszana zabudowa mieszkaniowo - usługowa**

§ 34

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów **MU1** jest mieszana zabudowa mieszkaniowa obejmująca tereny działek, na których znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne lub małe budynki wielorodzinne usytuowane w układzie szeregowym tworząc bloki zabudowy o jednolitej formie zabudowy oraz powierzchnie ogrodów przydomowych, dojazdów i dojść, urządzeń gospodarczych i technicznych związanych bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi a także zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej oraz towarzyszące usługi wbudowane lub stanowiące odrębną kubaturę wbudowaną.
- 1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
- a) zachowanie i rozwój funkcji mieszkaniowej we wszystkich formach wyszczególnionych w ust.1,

b) zachowanie i rozwój uzupełniających w stosunku do zabudowy mieszkaniowej funkcji usługowych z zakresu handlu (z wyjątkiem stacji benzynowych), gastronomii, rzemiosła, biur, administracji, obsługi finansowej, łączności i poczty, kultury, oświaty oraz służby zdrowia i opieki społecznej – wyłącznie jako lokale usługowe wbudowane w partery budynków mieszkalnych oraz jako odrębne kubatury wbudowane w ciąg zabudowy mieszkaniowej;

2) Dopuszcza się:

a) rozwój funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu małych hoteli, pensjonatów;

3) Wyklucza się lokalizowanie:

a) obiektów mieszkalnictwa zbiorowego z wyjątkiem określonych w pkt 2a;

b) usług oraz obiektów i urzędzeń, których luźność wykracza poza granice lokalizacji.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **MU1**:

1) Obowiązuje zasada obrzeżnej zabudowy wydzielonych bloków, z zachowaniem szerokości jak i długości bloku, kształtu działek, podziału własnościowego.

2) Na obszarze bloków zabudowy wokół rynku ustala się:

a) nieprzekraczalną wysokość zabudowy w pierzejach przyrynkowych oraz ulicach wychodzących z rynku - 2,5 kondygnacji liczonej łącznie z poddaszem użytkowym i podmurówką. Dachy strome, budynki usytuowane kalenicą równoległą do ulicy. Dla zabudowy wewnątrz bloków przyrynkowych – wysokość nieprzekraczalna 1,5 do 2 kondygnacji. Obowiązuje utrzymanie zgodności nachyleń połaci dachów z dachami zabudowy istniejącej.

b) dopuszcza się remont, modernizacje, uzupełnienie istniejących pierzei rynku zabudową plombową zgodnie z obowiązującą linią zabudowy wg rysunku planu i warunkami określonymi w pkt 2a, przy zapewnieniu sąsiednim budynkom obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi.

c) Obowiązuje w nowych realizacjach i renowacjach istniejącej zabudowy nawiązanie do form detalu architektonicznego i podziałów elewacyjnych zachowanych obiektów z końca XIX w i pocz. XX w wokół pierzei przyryнку.

d) Dla obiektów zabytkowych objętych ewidencją WKZ obowiązuje maksymalne zachowanie gabarytów, proporcji i podziałów elewacyjnych, detalu architektonicznego w oparciu o dokumentację studium historyczno-urbanistycznego. Obowiązują ustalenia zawarte w § 13, 14, 15.

3) Na obszarze bloków zabudowy poza rynkiem:

- a) wzdłuż ulicy Zwrotnej i Moniuszki - max. 3 kondygnacje (łącznie z poddaszem użytkowym);
- b) wzdłuż ulicy Brzozowej i Przasnyskiej - max. 4 kondygnacje;
- c) obowiązują ustalenia § 26 ust 2, pkt 1a

4) Na pozostałym obszarze

- a) w bloku zabudowy między ulicami Kościuszki, Kilińskiego i Moniuszki – nieprzekraczalna wysokość zabudowy 2,5 kondygnacji;

Obowiązuje przy renowacjach i modernizacji budynków nawiązanie w zespole zabudowy ulicy Kilińskiego do zachowanych form detalu architektonicznego i podziałów elewacyjnych zabudowy historycznej z pocz. XX w. Dla obiektów objętych ewidencją WKZ obowiązuje maksymalne zachowanie gabarytów, proporcji i podziałów elewacyjnych, detalu architektonicznego w oparciu o dokumentację studium historyczno-urbanistycznego. Obowiązują ustalenia zawarte w § 13, 14, 15.

- b) w bloku zabudowy wzdłuż ulicy Spółdzielczej po południowej stronie ul. Warszawskiej – nieprzekraczalna wysokość zabudowy 2,5-3 kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym.

- c) w bloku zabudowy między ulicami Armii Krajowej, Moniuszki a ZCN/ZP obowiązują:

- ustalenia zawarte w ust 1, pkt 1,2,3;
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy 3 kondygnacji wraz z poddaszem użytkowym i stromym dachem;
- dopuszcza się lokalizację wbudowanego obiektu garażowego oraz rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

Obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi prowadzonej działalności wg ustaleń § 16 ust.3, pkt 2.

Nieprzekraczalne linie zabudowy wg ustaleń §16 ust.9, 10 oraz 10 m. od ogrodzenia ZCN/ZP w strefie ekspozycji cmentarza.

Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych wynoszący 30% całego obszaru bloku zabudowy.

5) Dla terenów, o których mowa w ust. 2, pkt 3 i 4 usytuowanie budynków równoległe kalenicą do ulicy w nawiązaniu do charakteru usytuowania obiektu w sąsiedztwie.

6) Zakaz stosowania dachów płaskich, przy modernizacji, rozbudowie i nadbudowie w istniejących budynkach.

7) Zakaz wznoszenia przesłon z wysokiej zieleni, reklam wzdłuż osi widokowych:

- łączącej plac rynku głównego z przykościelnym,
- ciągów pieszych od placu przykościelnego z dominantą kościoła w kierunku doliny Orzyca,

8) Na wydzielonych terenach wewnątrz rynku oznaczonych na rysunku planu jako teren placu miejskiego, ustala się:

a) w części południowej placu rynkowego

- uporządkowanie zieleni urządzonej z utrzymaniem przewagi zieleni niskiej z obiektami małej architektury w obrębie skweru;

b) w części północnej placu rynkowego

- uporządkowanie zespołu zieleni drzew i krzewów. Dopuszcza się w szczególnych przypadkach przesadzanie wartościowych drzew dla uczytelnienia perspektywy widokowej na rynek, na fragmenty pierzei wokół rynku;

- zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, likwidację obiektu sanitarnego;

- dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury jak niskie wygrodenia i murki wokół drzew i grup zieleni, wiatę przy przystanku PKS, ławeczki i siedziska, słupy ogłoszeniowe, budki telefoniczne oraz elementy oświetleniowe zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 28.

c) Wymagane opracowanie koncepcji zagospodarowania dla wydzielonych części placu wraz z urządzeniem posadzki, zieleni i obiektami małej architektury, akceptowane przez Radę Gminy w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

d) Zachowuje się wydzielone miejsca parkingowe zlokalizowane na obrzeżu wewnętrznych kwartałów w rynku.

9) Utrzymuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej.

10) Dla terenu położonego wzdłuż ulicy KUZ/(KUG) ustala się:

a) utrzymanie istniejących włączeń ruchu do ulicy KUZ/(KUG),

b) nowe włączenia ruchu do ulicy KUZ/(KUG) należy uzgodnić z właściwym Zarządcą Drogi.

11) Potrzeby parkingowe dla samochodów osobowych zabezpieczone w obrębie działek zgodnie z § 16 ust.3, pkt 2.

12) Obowiązuje linia zabudowy wg oznaczenia graficznego na rysunku planu.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UO –

usług oświaty

§ 35

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów UO jest funkcja usług oświaty, obejmująca wydzielony teren z obiektami przedszkola wraz z zapleczem, z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej dla obsługi tych terenów.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

a) utrzymanie funkcji podstawowej

2) Dopuszcza się lokalizację:

a) placu zabaw dla dzieci;

b) urządzeń komunikacji pieszej,

3) Dopuszcza się zmianę funkcji całego obiektu na funkcje usług - bez określania ich rodzaju - wg § 5 pkt 7 lub funkcję mieszkaniową;

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) Dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku oraz jego remont, modernizację, przebudowę i rozbudowę bądź wymianę z utrzymaniem istniejącego gabarytu budynku i stromego dachu;

2) Dopuszcza się realizację wbudowanego budynku gospodarczo - garażowego do istniejącej kubatury budynku.

3) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40%.

4) Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach własnej działki, dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi prowadzonej działalności wg ustaleń § 16 ust.3, pkt 2.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy wg ustaleń § 16 ust.9, 10.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UK1, UK2 -

usług kultury i kultu religijnego

§ 36

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów UK1 jest funkcja usług kultu religijnego - obejmująca teren zespołu kościelnego z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami

infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów. Obiekt ujęty w rejestrze zabytków.

2. Na wydzielonym terenie UK1 ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego w granicach ogrodzenia,

1) Na terenach, o których mowa w ust.2 ustala się następujące zasady ochrony:

- a) zachowanie istniejących budynków - kościoła par. P.W. Bożego Ciała i dzwonnicy;
- b) zachowanie istniejącego układu przestrzeni urządzonego placu przykościelnego wraz z pomnikiem i posagami wzdłuż ogrodzenia;
- c) zachowanie podjazdu od ulicy Kilińskiego na teren zespołu kościelnego, ciągu pieszego wzdłuż południowej granicy zespołu;
- d) zachowanie istniejących drzew:

2) Dopuszcza się:

a) remonty, modernizację istniejących obiektów nie naruszające ich charakteru w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

b) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;

3) Obowiązuje zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych,

4) Zakaz lokalizowania reklam na terenie wokół kościoła;

5) Ustala się opracowanie posadzki ciągu pieszego oznaczonego symbolem graficznym na rysunku planu z obiektami małej architektury oraz wprowadzenie szpaleru drzew wzdłuż płn. granicy ogrodzenia terenów działek zabudowy mieszkaniowej.

§ 37

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów **UK2** jest funkcja usług kultu religijnego obejmująca wydzielony teren z plebanią, domem parafialnym wraz z ich zapleciami, z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służącymi obsłudze tych terenów.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- a) utrzymanie funkcji usług kultu religijnego i funkcji mieszkaniowej wyłącznie dla potrzeb kościoła – plebani i domu parafialnego, jako funkcji podstawowej

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów **UK2**:

a) zachowanie istniejących budynków oraz ich remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę przy zachowaniu istniejącego gabarytu i dachu wysokiego;

b) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej i realizację nowych dla potrzeb lokalnych;

c) minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych – 50%.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach własnej działki, dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi prowadzonej działalności zgodnie z § 16 ust.3, pkt 2.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy wg ustaleń § 16 ust.9, 10.

**Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZCN/ZP-
cmentarza nieczynnego o charakterze parkowym**

§ 38

1. Podstawowym przeznaczeniem **ZCN/ZP** jest funkcja zieleni ogólnomiejskiej obejmująca wydzielony teren nieczynnego cmentarza katolickiego o charakterze parkowym wraz z 25 m strefą ochrony ekspozycji.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- a) zachowanie i rozwój funkcji zieleni parkowej w formie obiektów i urządzeń nie kubaturowych;
- b) zachowanie i ochronę istniejących drzew, zakrzewień oraz uzupełnienie zieleni z uwzględnieniem zróżnicowania form roślinnych dla:
 - części grzebalnej – max do 30% pow. terenu,
 - części z głazem i płytą z memoratywnym napisem – 60% pow. terenu;
- c) W szczególnych przypadkach dopuszcza się przesadzenie drzew kolidujących z innymi formami zagospodarowania.
- d) Wyklucza się lokalizowanie obiektów kubaturowych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu **ZCN/ZP**:

- a) utworzenie głównej osi alei parku wschód - zachód wraz z urządzoną posadzką w miejscu centralnym z głazem i płytą z memoratywnym napisem, obiektami małej architektury i oświetleniem;
- b) główne wejście od ulicy Moniuszki;
- c) zagospodarowanie części „grzebalnej” jako strefy z elementami zachowanych kilku nagrobków o przewadze zieleni niskiej, muraw z grupami drzew i z pasmem zieleni wysokich drzew oraz gęstych krzewów wzdłuż ogrodzenia o charakterze bariery wizualnej od otoczenia zewnętrznego tej części parku. Wzdłuż głównej alei parku zielen szpalerowa z miejscami wypoczynku, z widokiem na większe przestrzenie otwarte parku.
- d) Minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80%.

3. Wyznacza się w strefie ochrony ekspozycji:

1) ogólnodostępne stanowiska postojowe dla obsługi parku w obrębie ulic Moniuszki i Armii Krajowej wg ustaleń zawartych w § 16, ust.3, pkt 1.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym

Ciągi piesze

§ 39

1. Przeznaczeniem podstawowym oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym terenów ciągów pieszych jest funkcja komunikacji pieszej i rowerowej.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

a) rozwój funkcji podstawowej w formie:

- chodnika towarzyszącego jezdni w liniach rozgraniczających ulic o szerokości przy krawężniku – min. 2,00m.;

- jako samodzielnej ścieżki z urządzoną nawierzchnią tylko dla ruchu pieszego o szerokości – min. 2,00 m. lub ruchu pieszego i rowerowego o szerokości - min. 4,00 m.;

b) rezerwę terenu dla sieci uzbrojenia inżynieryjnego,

c) zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni;

2. Dopuszcza się:

a) lokalizację obiektów małej architektury i oświetlenia zgodnie z § 28,

b) wjazd pojazdów samochodowych w sytuacjach awaryjnych lub związanych z techniczną obsługą terenu lub obiektów,

c) remonty i modernizacje istniejących urządzeń komunikacyjnych i sieci uzbrojenia inżynieryjnego.

3. Wyklucza się:

a) lokalizowanie zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury (słupy ogłoszeniowe, budki telefoniczne).

Ustalenia szczegółowe dla obszaru C2 – obszar poza zasięgiem strefy ochrony konserwatorskiej układu miasta.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MMR -

zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna

§ 40

1. Ustala się, następujące przeznaczenie terenu:

1) podstawowe – zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna,

2) uzupełniające – usługi bez określania rodzaju wg § 5 pkt 7.

Zabudowa usługowa może być realizowana jako:

- 1) w lokalach wbudowanych w budynku mieszkalnym,
 - 2) w osobnych budynkach wolnostojących lub przybudowanych do budynku mieszkalnego.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy
- 1) zasada podziału i wydzielania nowych działek
 - a) minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej 1500m²,
 - b) minimalna powierzchnia działki mieszkaniowej z usługami realizowanymi w odrębnym budynku 2500m²,
 - c) wydzielona działka dla nowej inwestycji musi mieć dostęp do drogi publicznej, która może być realizowana poprzez wydzielenie ulicy dojazdowej o szerokości w liniach rozgraniczających min 8 m.;
 - 2) warunki dla budynków mieszkalnych
 - a) dla istniejących budynków mieszkalnych dopuszcza się ich rozbudowę, modernizację oraz zmianę funkcji na usługową,
 - b) nieprzekraczalna wysokość budynków – 2,5 kondygnacji naziemnych oraz 9 m liczonych od powierzchni terenu do kalenicy dachu budynku,
 - c) dachy dwuspadowe z usytuowaniem równoległym kalenicy do osi ulic.
 - 3) Dopuszcza się realizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych.
 - 4) Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów czynnych biologicznie na działkach z zabudową:
 - a) mieszkaniową – 60%.
 - b) mieszkaniową z usługami – 50%.

3. Potrzeby parkingowe dla samochodów zapewnione w ramach własnych działek dla samochodów w ilości wymaganej dla prowadzonej działalności wg ustaleń §16 ust.3, pkt 2.

4. Obowiązuje linia zabudowy wg ustaleń § 16 ust.9,10.

5. Obowiązują ustalenia zawarte w § 15 w zasięgu występowania stanowisk archeologicznych wg rysunku planu.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU –
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej z usługami towarzyszącymi

§ 41

1. Przeznaczeniem podstawowym jednostek terenowych MNU są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – obejmującej tereny działek, na których znajdują się budynki

mieszkalne w układzie wolnostojącym, bliźniaczym, szeregowym i ich zaplecza; dojścia, podjazdy, podwórza, obejścia, budynki gospodarcze, garaże i ogrody przydomowe, a także usługi wbudowane lub stanowiące odrębną kubaturę oraz zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się:

a) zachowanie i rozwój funkcji mieszkaniowej – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym funkcji mieszkalnictwa zbiorowego - hotelu;

b) zachowanie i dopuszcza się rozwój funkcji usługowej w formie:

- wbudowanych, wolnostojących lub dobudowanych lokali usługowych przeznaczonych dla usług i działalności usługowej o charakterze działalności gospodarczej nie związanej z wytwarzaniem dóbr, o ile są zgodne z § 5 pkt 7 i 8 oraz spełniają wymogi przepisów szczególnych,

- samodzielnych obiektów usługowych jako dominującą funkcję działki, o ile są zgodne z § 5 pkt 7 i 8 oraz spełniają wymogi przepisów szczególnych,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:

a) ustala się minimalną szerokość frontu dla nowo tworzonej działki:

dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojącej – 20 m.,

- bliźniaczej - 12 m.,

- szeregowej - 10 m.,

dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 25m;

b) przy podziale nieruchomości na działki obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust.12.

c) dla zespołu działek przy ulicy Kolejowej ustala się obsługę komunikacyjną od strony projektowanej wewnętrznej drogi osiedlowej wzdłuż zespołu garaży.

2) warunki dla budynków mieszkalnych:

a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę lub zmianę funkcji poszczególnych pomieszczeń, w tym również adaptację na cele usługowe budynków. Obowiązuje utrzymanie formy dachów spadzistych i wysokości zabudowy zbliżonej do istniejącej z tolerancją do 1 kondygnacji, za wyjątkiem zabudowy bliźniaczej i szeregowej, gdzie obowiązuje utrzymanie istniejących gabarytów zabudowy;

- b) dopuszcza się realizację nowych budynków w obrębie istniejących zespołów zabudowy z obowiązkiem zastosowania dachu spadzistego o nachyleniu zgodnym z kątem nachylenia dachów posesji sąsiednich
 - c) obowiązuje nawiązanie do gabarytu zabudowy sąsiednich działek i ich usytuowania, kalenicowego lub szczytowego względem dróg. W pierzei ulicy Przasnyskiej obowiązuje nawiązanie do wysokości hotelu a w pierzei ulic Ciechanowskiej, Kolejowej do 3 kondygnacji liczonej łącznie z poddaszem użytkowym, podmurówką.
- 3) Dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych wolnostojących, dobudowywanych lub wbudowanych lokali usługowych do istniejącej kubatury zgodnie z wymogami przepisów szczególnych oraz adaptację istniejących obiektów usługowych z obowiązkiem stosowania spadzistych dachów i wprowadzenia maskujących dachów spadzistych na obiektach z płaskim dachem. Wzdłuż ulicy Przasnyskiej, Kolejowej usługi w parterze wg oznaczenia graficznego na rysunku planu,
- 4) Dopuszcza się realizację odrębnych budynków garażowych i gospodarczych oraz wbudowanych lub dobudowanych do istniejącej kubatury budynku o ile spełniają wymogi przepisów szczególnych;
- 5) Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych - pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące potrzebom lokalnym.
- 6) Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych na działkach z zabudową:
- a) mieszkaniową – 50%.
 - b) mieszkaniową z usługami – 30%.
- 7) Dla wydzielonego terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI** - zieleni izolacyjna realizowana jako roślinność wysoka i średnio wysoka wg ustaleń § 59. Dopuszcza się zmianę przeznaczenia poprzez włączenie pasa zieleni izolacyjnej do terenów zabudowy mieszkaniowej MNU wzdłuż ulicy KUL.

3. Dla terenu położonego wzdłuż KUZ/(KUGP), KUZ/(KUG) ustala się:

- a) utrzymanie istniejących włączeń ruchu do ulic KUZ/(KUGP) i KUZ/(KUG),
- b) obsługa komunikacyjna dla nowych inwestycji bezpośrednio od strony ulic KUL, KUD lub poprzez wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m

c) nowe włączenie ruchu do ulicy KUZ/(KUGP) i KUZ/(KUG należy uzgodnić z właściwym Zarządem Dróg,

d) zaleca się realizację pasów zieleni izolacyjnej o szerokości min 3 m wzdłuż wewnętrznej granicy działek od strony ulicy KUZ/(KUGP).

4. Potrzeby parkingowe dla samochodów zapewnione w ramach własnych działek dla samochodów w ilości wymaganej dla prowadzonej działalności wg ustaleń §16 ust.3, pkt 2.

5. Obowiązuje linia zabudowy:

a) Dla zespołu zabudowy przy ulicy Przasnyskiej do rogu ulicy Ciechanowskiej jako obowiązująca linia dla nowej zabudowy ustala się kontynuację linii zabudowy budynku znajdującego się w większej odległości od pasa drogowego ulicy Przasnyskiej.

b) Dla zespołu zabudowy przy ulicy Kolejowej obowiązującą linią zabudowy stanowi kontynuacja linii zabudowy zespołu garaży.

c) Dla zespołu zabudowy w strefie ochrony ekspozycji ZCN/ZP obowiązuje linia zabudowy min 10 m. od ogrodzenia ZCN/ZP.

d) Dla pozostałych nie wyszczególnionych terenów zabudowy MNU obowiązuje linia zabudowy wg ustaleń § 16 ust.9,10.

6. Dla terenów w zasięgu występowania stanowisk archeologicznych wg rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MU –

mieszana zabudowy mieszkaniowo - usługowa

§ 42

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów MU jest mieszana zabudowa mieszkaniowa i usługowa - obejmująca tereny działek, na których znajdują się we wszystkich formach budynki mieszkalne zabudowy jednorodzinnej i małych domów mieszkalnych (więcej niż 2 mieszkania) oraz towarzyszące usługi, urządzenia inżynieryjne i komunikacyjne niezbędne do funkcjonowania tej zabudowy.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

a) zachowanie i rozwój funkcji mieszkaniowej – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wszystkich formach,

b) rozwój form zabudowy małych domów mieszkalnych,

c) zachowanie i rozwój funkcji usługowej w formie:

- wbudowanych, wolnostojących lub dobudowanych lokali usługowych przeznaczonych dla usług i działalności usługowej o charakterze działalności

- gospodarczej nie związanej z wytwarzaniem dóbr, o ile są zgodne z § 5 pkt 7 i 8 oraz spełniają wymogi przepisów szczególnych,
- samodzielnych obiektów usługowych jako dominującą funkcję działki, o ile są zgodne z § 5 pkt 7 i 8 oraz spełniają wymogi przepisów szczególnych,

2) Dopuszcza się:

- a) rozwój funkcji mieszkalnictwa zbiorowego z zakresu małych hoteli, pensjonatów;
- b) zmianę funkcji w obrębie wydzielenia terenowego MU na terenie istniejącego zainwestowania zabudowy jednorodzinnej na zabudowę małymi domami mieszkalnymi.

3) Wyklucza się lokalizowanie:

- a) obiektów mieszkalnictwa zbiorowego z wyjątkiem określonych w pkt 2a;
- b) usług oraz obiektów i urzędzeń, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów MU:

2.1 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami

1) w zakresie zasad podziału i tworzenia nowych działek:

a) ustala się minimalną szerokość frontu dla nowo tworzonej działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojącej – 20 m.,

- bliźniaczej - 12 m.,

- szeregowej - 10 m., lecz nie mniejszej powierzchni działki niż 250 m²,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – 25m;

b) przy podziale nieruchomości na działki obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust.12.

2) warunki dla budynków mieszkalnych:

a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków, a także ich wymianę i adaptację poszczególnych pomieszczeń lub całego budynku na cele usługowe, bez możliwości zmiany dachu spadzistego na płaski;

b) obowiązuje zasada stosowania dachu spadzistego przy realizacji nowych budynków.

c) nieprzekraczalna wysokość budynku – 2,5 do 3 kondygnacji naziemnych z dachem wysokim i użytkowym poddaszem,

d) dopuszcza się realizację odrębnych budynków garażowych i gospodarczych oraz wbudowanych lub dobudowanych do kubatury budynku, o ile spełniają wymogi przepisów szczególnych,

3) Dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych oraz rozbudowę, nadbudowę istniejących obiektów – na warunkach jak dla budynków mieszkalnych,

4) Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych na działkach z zabudową:

- a) mieszkaniową – 50%,
- b) mieszkaniową z usługami – 30%,
- c) usługową – 40%.

5) Dla terenu położonego wzdłuż ulicy KUZ/(KUG) ustala się:

a) utrzymanie istniejących włączeń ruchu do ulicy KUZ/(KUG,

b) obsługa komunikacyjna dla nowych inwestycji bezpośrednio od strony ulic KUL, KUD lub poprzez wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m

c) nowe włączenie ruchu do ulicy KUZ/(KUG) należy uzgodnić z właściwym Zarządem Dróg,

6) Potrzeby parkingowe dla samochodów zapewnione w ramach własnych

działek dla samochodów w ilości wymaganej dla prowadzonej działalności wg ustaleń §16 ust.3, pkt 2.

7) Obowiązuje utrzymanie linii zabudowy w obrębie istniejącej zabudowy wzdłuż ulicy Moniuszki a na pozostałym obszarze nieprzekraczalnie linie zabudowy wg ustaleń § 16 ust.9,10.

8) Dla terenów w zasięgu występowania stanowisk archeologicznych wg rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

2.2 Dla terenów zabudowy mieszkaniowej małymi domami mieszkalnymi o liczbie mieszkań większej niż 2 mieszkania z usługami

1) Obowiązuje zasada obrzeżnej zabudowy małymi budynkami mieszkalnymi z wewnętrznymi dziedzińcami z przeznaczeniem części lub całości parterów budynków mieszkalnych na usługi oraz bezpośrednie powiązanie, co najmniej 50% mieszkań z ogródkiem przy domu. W obrębie istniejącego zainwestowania zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się przy wymianie i adaptacji na cele małych domów mieszkalnych budynki wolnostojące.

2) Maksymalna wysokość zabudowy - 3 kondygnacje liczona łącznie z poddaszem użytkowym i podmurówką oraz dachy strome.

3) Ustala się, że co najmniej 50% miejsc postojowych dla samochodów należy urządzić jako parkingi podziemne czy wbudowane w partery budynków mieszkalnych lub jako parkingi

spiętrzone naziemne – otwarte. Dopuszcza się realizację jednego zespołu garaży naziemnych o jednolitej architekturze i wystroju;

4) Dopuszcza się rozbudowę istniejących a także realizację nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

5) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30%, obszaru, o którym mowa w pkt 1 ust 2.2.

6) Dla terenu położonego wzdłuż ulicy KUZ/(KUG) ustala się:

a) utrzymanie istniejących włączeń ruchu do ulicy KUZ/(KUG,

b) obsługa komunikacyjna dla nowych inwestycji bezpośrednio od strony ulic KUL, KUD lub poprzez wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8m

c) nowe włączenie ruchu do ulicy KUZ/(KUG należy uzgodnić z właściwym Zarządem Dróg,

7) Dopuszcza się realizację nowych urządzeń komunikacyjnych jak dojazdy do budynków, placów manewrowych i miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi zainwestowania tego terenu - pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w przepisach szczególnych. Przy podziale nieruchomości na działki obowiązują ustalenia zawarte w §16 ust.12.

8) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach wydzieleni terenowych MU, dla samochodów w ilości wymaganej dla danej zabudowy mieszkaniowej i prowadzonej działalności wg ustaleń § 16 ust,3, pkt 2.

9) Nieprzekraczalne linie zabudowy wg ustaleń § 16 ust:9,10.

10) Dla terenów w zasięgu występowania stanowisk archeologicznych wg rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

§ 43

1. Podstawowym przeznaczeniem są tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, obejmujące powierzchnie zabudowane budynkami wielo mieszkaniowymi, powierzchnie niezbędnych terenów zieleni osiedlowej, powierzchnie dojazdów i dojść pieszych, garaży i miejsc postojowych oraz urządzeń gospodarczych i technicznych związanych bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi oraz z zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

a) zachowanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego – zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej;

b) rozwój uzupełniających w stosunku do zabudowy mieszkaniowej funkcji usługowych wg ustaleń § 5 pkt 8 - wyłącznie jako uzupełnienie w formie wydzielonych lokali usługowych w budynkach mieszkalnych;

c) wyklucza się lokalizowanie:

- funkcji mieszkalnictwa zbiorowego oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- funkcji usługowych innych niż określone § 5 pkt.8 oraz usług uciążliwych – obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

2) Obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) zachowanie istniejących budynków oraz dopuszcza się ich przebudowę ze zmianą funkcji poszczególnych lokali usytuowanych na parterze lub na piętrze. Wymagany projekt dla całej elewacji w przypadku przebudowy skutkującej zmianami w elewacji;

b) dopuszcza się remont, modernizację lub wymianę istniejących budynków zabudowy,

d) dopuszcza się realizację nowych budynków mieszkaniowych uzupełniających istniejące zespoły zabudowy wielorodzinnej zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych;

e) nieprzekraczalna wysokość zabudowy 5 kondygnacji naziemnych;

f) dopuszcza się rozbudowę istniejących a także realizację nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

g) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30%;

3) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach wydzielonych terenów MW, dla samochodów w ilości wymaganej dla danej zabudowy mieszkaniowej i prowadzonej działalności wg ustaleń §16 ust,3, pkt 2.

Dla terenów oznaczonych symbolem KG – obowiązują ponadto następujące zasady zagospodarowania:

- wprowadzenie zieleni zimozielonej wzdłuż zespołów garaży od strony ulicy Ciechanowskiej;

- wymagane wprowadzenie pasa zieleni piętrowej i wygrozdzenia murowanego o jednolitej architekturze dla zespołu garażowego od strony ul. Kolejowej.

4) Obowiązująca linia zabudowy wg ustaleń zawartych w § 16 ust.9,10.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MWU

§ 44

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów MWU jest zagospodarowanie terenu w formie

osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z ich zapleczem, powierzchniami niezbędnymi terenów zieleni osiedlowej, dojazdów, dojść pieszych, garaży i miejsc postojowych, urządzeń gospodarczych i technicznych związanych bezpośrednio z budynkami mieszkalnymi oraz zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Dopuszczalnym przeznaczeniem jest funkcja usługowa wg § 5 pkt 7, 8 występująca w zabudowie mieszkaniowej jako obiekty lub lokale usług wbudowanych lub stanowiących odrębną kubaturę.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

a) zachowanie i rozwój funkcji mieszkalnictwa wielorodzinnego – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) zachowanie i rozwój uzupełniających w stosunku do zabudowy mieszkaniowej funkcji usługowych.

2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) dopuszcza się przeznaczenie części lub całości parterów budynków na usługi wg oznaczeń graficznych na rysunku planu;

b) maksymalna wysokość zabudowy

– przy ulicy Kolejowej -4 kondygnacji,

c) ustala się, że co najmniej 50% miejsc postojowych dla samochodów należy urządzić jako parkingi spiętrzone podziemne lub spiętrzone naziemne, dopuszcza się realizację dla wydzielonego terenu zabudowy jednego zespołu garaży naziemnych o jednolitej architekturze i wystroju;

d) adaptuje się istniejące budynki usługowe, dopuszcza się budowę budynków usługowych jako wydzielonych kubatur w ciągu zabudowy mieszkaniowej;

e) dopuszcza realizację wewnętrznej komunikacji dla potrzeb lokalnych zgodnie z przepisami szczególnymi;

f) zakazuje się innych inwestycji poza wymienionymi w pkt 2c-e;

g) ustala się wskaźnik intensywności maksymalny – 0,7;

h) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 30%;

3) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach wydzieleni terenowych MWU, dla samochodów w ilości wymaganej dla danej zabudowy mieszkaniowej i prowadzonej działalności wg ustaleń § 16 ust.3, pkt 2.

4) Obowiązująca linia zabudowy wg rysunku planu a także wg ustaleń zawartych w § 16 ust.9,10.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UO 1 –

usług oświaty

§ 45

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów UO jest funkcja usług oświaty, obejmująca wydzielony teren z obiektem przedszkola wraz z zapleczem, z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej dla obsługi tych terenów.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

a) utrzymanie funkcji podstawowej

2) Dopuszcza się lokalizację:

a) placu zabaw dla dzieci;

b) zieleni izolacyjnej;

c) urządzeń komunikacji pieszej,

3) Dopuszcza się zmianę funkcji całego obiektu na funkcje usług - bez określania ich rodzaju - wg § 5 pkt 7,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów UO:

1) Dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku oraz jego remont, modernizację, przebudowę i rozbudowę bądź wymianę z utrzymaniem istniejącego gabarytu obiektu przy ul. Przasnyskiej;

2) Dopuszcza się realizację wbudowanego budynku gospodarczo - garażowego do istniejącej kubatury budynku.

3) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40%.

4) Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach własnej działki, dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi prowadzonej działalności wg ustaleń §16 ust. 3, pkt 2.

4. Utrzymanie istniejącej linii zabudowy.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UO 2 –

usług oświaty

§ 46

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów UO 2 jest funkcja usług oświaty, obejmująca wydzielone tereny z obiektami szkół wraz z ich zapleczem, z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej dla obsługi tych terenów.

1) Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

a) dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym mogą być inne usługi - bez określenia

ich rodzaju wg § 5 pkt 7, działające w pomieszczeniach wbudowanych w budynki funkcji podstawowej

- b) dopuszcza się wydzielenie (wygrozdzenie) z całości terenów określonych budynków i związanych z nimi części terenu dla przeznaczenia towarzyszącego, o jakim mowa w pkt 1a;

2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) zachowanie istniejących budynków zespołu szkół i budynków szkół;
- b) dopuszcza się ich przebudowę, a także rozbudowę przy utrzymaniu istniejących gabarytu istniejących budynków;
- c) dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz realizację nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- d) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 30%;
- e) wprowadzenie ogrodzenia zabezpieczającego ruch pieszego przed ruchem samochodowym;

3) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach własnej działki, dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi prowadzonej działalności wg ustaleń § 16 ust.3, pkt 2.

4) Nieprzekraczalne linie zabudowy wg ustaleń § 16 ust.9,10.

§ 47

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów **UO/US** jest funkcja usług oświaty, obejmująca wydzielony teren pod obiekt szkolny wraz z zapleczem, z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej dla obsługi tych terenów. Dopuszcza się również przeznaczenie w całości lub w części wydzielonego terenu dla usług sportu i rekreacji obejmującą teren pod wielofunkcyjną halę sportowo- rekreacyjną, boiska sportowe, zieleń ozdobną, obiekty małej architektury wraz z urządzeniami wewnętrznej komunikacji.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- a) rozwój funkcji podstawowej – o programie wg potrzeb samorządu miasta,
- b) dopuszczalnym przeznaczeniem towarzyszącym mogą być inne usługi - bez określenia ich rodzaju wg § 5 pkt 7, działające w pomieszczeniach wbudowanych w budynki funkcji podstawowej lub jako odrębne budynki;
- c) dopuszcza się wydzielenia z całości terenów określonych budynków i związanych z nimi części terenu dla przeznaczenia towarzyszącego, o jakim mowa w pkt 1b;

2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- a) ustala się obowiązek objęcia programem inwestycji i planem zagospodarowania całości wydzielonego terenu;

- b) wysokość nowej zabudowy do 2,5 kondygnacji naziemnych, dla obiektu wielofunkcyjnego – hali sportowo- rekreacyjnej do 3 kondygnacji;
 - c) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
 - d) Ustala się minimalny procentowy wskaźnik terenów biologicznie czynnych – 50% dla całego terenu;
- 3) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach własnej działki, dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi prowadzonej działalności wg ustaleń §16 ust.3, pkt 2.
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy wg ustaleń §16 ust.9,10.
- 5) Dla terenów w zasięgu występowania stanowisk archeologicznych wg rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UZ 1-

Usług ochrony zdrowia i opieki socjalnej

§ 48

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów **UZ1** jest funkcja usług zdrowia, obejmująca wydzielone tereny obiektów szpitala wraz z zapleczem, z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej dla obsługi tych terenów.

- 1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
 - a) jako dopuszczalne przeznaczenie towarzyszące terenom UZ mogą być usługi z dziedziny oświaty, handlu działające w pomieszczeniach biurowych w obiektach kubaturowych wydzielonych z całości terenu oraz usługi lotniczego transportu sanitarnego ;
- 2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie istniejącego zainwestowania i zagospodarowania;
 - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i wymianę istniejących poszczególnych budynków oraz budowę nowych dla funkcji podstawowej a także niezbędnych budynków pomocniczych o ile zaistnieje taka potrzeba;
 - c) wysokość nowych obiektów nie może przekroczyć gabarytów istniejącej zabudowy;
 - d) dopuszcza się rozbudowę istniejących urządzeń komunikacyjnych dla wyłącznej obsługi sanitarnego transportu lotniczego z uwzględnieniem wymagań zawartych w przepisach szczególnych;
 - e) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych

infrastruktury technicznej oraz realizację nowych dla potrzeb lokalnych;

f) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 60%.

3. Ustala się utrzymanie istniejącego układu pasmowego zieleni izolacyjnej od strony ulicy KUZ/(KUGP) oraz wprowadzenie zabezpieczeń ograniczających uciążliwość akustyczną wzdłuż granicy działki szpitala od strony lokalizacji usług sanitarnego transportu lotniczego;

4. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach własnej działki, dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi prowadzonej działalności wg ustaleń §16 ust.3, pkt 2. Dopuszcza się dla obsługi szpitala zgrupowanie miejsc postojowych w formie parkingu przyulicznego ukośnego w stosunku do osi jezdni na odcinku ulicy Witosa, przylegającym do terenów szpitala zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 3, pkt 1.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy wg ustaleń § 16 ust.9,10.

§ 49

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów **UZ 2** jest funkcja usług zdrowia, obejmująca wydzielone tereny przychodni zdrowia wraz z zapleczem, z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej dla obsługi tych terenów.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

a) zachowanie istniejącej funkcji podstawowej;

2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) zachowanie istniejącego budynku;

b) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego budynku;

c) maksymalna wysokość zabudowy – o jedną kondygnację więcej w stosunku do istniejącego budynku;

d) projektowany budynek z pierzeją w liniach rozgraniczających KUZ (ul. Polna)

e) dopuszcza się rozbudowę a także realizację nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach własnej działki, dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi prowadzonej działalności wg ustaleń §16 ust.3, pkt 2.

4) Nieprzekraczalne linie zabudowy wg ustaleń §16 ust.9,10.

§ 50

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów **UZ 3** jest funkcja usług zdrowia, obejmująca wydzielone tereny Powiatowej Stacji Sanitarno- Epidemiologicznej i bazy transportu sanitarnego wraz z zapleczem, z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami

infrastruktury technicznej dla obsługi tych terenów.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

a) utrzymanie istniejącej funkcji terenu;

b) dopuszcza się zmianę funkcji podstawowej na funkcję mieszkaniowo- usługową.

2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) zachowanie istniejących budynków z dopuszczeniem ich modernizacji, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;

b) wymianę lub likwidację oraz realizację nowego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i dachem wysokim;

c) maksymalna wysokość nie przekraczająca wysokości istniejącego budynku mieszkalnego z II wojny światowej przy ul. Mickiewicza liczonej łącznie z wysokim dachem;

d) dopuszcza się rozbudowę a także realizację nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

3) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach własnej działki, dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi prowadzonej działalności wg ustaleń §16 ust.3, pkt 2.

4) Nieprzekraczalne linie zabudowy wg ustaleń §16 ust.9, 10.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem UHB

Usług, handlu i biur

§ 51

1. Podstawowym przeznaczeniem terenu UHB jest funkcja administracji i usług realizowana w obiektach biurowych – banki, obejmująca obiekty i tereny funkcjonalnie z nimi związane wraz z zapleczem, z miejscami postojowymi i zielenią towarzyszącą oraz z zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej dla obsługi tego terenu.

1) Dla terenu, o którym mowa w ust 1, ustala się:

a) utrzymanie i rozwój funkcji podstawowej usług finansowych – banków;

2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

a) adaptację istniejącego budynku, przy czym dopuszcza się jego remont, modernizację oraz przebudowę, rozbudowę;

b) utrzymanie istniejącej wysokości budynków;

c) nie dopuszcza się odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;

d) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej, a także realizację nowych - pod warunkiem, że będą to obiekty i urządzenia służące potrzebom lokalnym;

- 3) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach w ramach działki, dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi prowadzonej działalności wg ustaleń §16 ust.3, pkt 2.
- 4) Nieprzekraczalne linie zabudowy wg ustaleń §16 ust.9,10.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UP/UC1, UP/UC2 –

Usługi publiczne i komercyjne

§ 52

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów **UP/UC 1** jest funkcja usług publicznych, obejmująca wydzielone lub funkcjonalnie związane z nimi tereny obiektów użyteczności publicznej: administracji, organizacji politycznych i społecznych, ubezpieczeń społecznych, kultury i sztuki oraz usług o charakterze komercyjnym – bez określenia ich rodzaju - wg § 5 pkt 7(z wyłączeniem rzemiosła wymagających budynków produkcyjnych lub warsztatów) wraz z ich zapleciami, z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej dla obsługi tych terenów.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- a) zachowanie i rozwój funkcji usługowych – obiektów użyteczności publicznej;
- b) utrzymanie funkcji usług handlowych i rozwój funkcji usług o charakterze komercyjnym z zakresu gastronomii, obsługi finansów, wymiaru sprawiedliwości, kultury, rozrywki, zdrowia, kultury fizycznej w formie pasażu handlowo – usługowego lub samodzielnych obiektów;
- c) wyklucza się lokalizowanie funkcji usługowych innych niż określonych w ust. 1 i wymienionych w pkt 1b;

3. Dla wydzielenia terenowego **UP/UC1** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

1) zachowuje się istniejącą zabudowę obiektów użyteczności publicznej oraz dopuszcza się ich remonty, modernizacje, przebudowę i rozbudowę stosownie do potrzeb oraz zmianę sposobu użytkowania części lub całości tych obiektów na inne usługi z zakresu usług wg § 5 pkt 7 przy utrzymaniu istniejących gabarytów;

2) dopuszcza się remonty, modernizacje, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów handlowych stosownie do potrzeb oraz wymianę istniejących tymczasowych obiektów z utrzymaniem funkcji handlowej na podstawie indywidualnego jednolitego dla pasażu handlowo- usługowego projektu architektonicznego, jako ciągu zabudowy z przejściami bramowymi do osiedla mieszkaniowego i do ulicy Mickiewicza oraz na zamknięciu ciągu przy ul. Pułaskiego zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 3) ustala się zachowanie istniejących dojazdów i dojazdów w granicach wyznaczonego zespołu **UP/UC1** w formie pasażu usługowo-handlowego w ciągu ulicy 1 Maja od ul. Moniuszki łącznie z terenami na zamknięciu ulicy Pułaskiego;
- 4) ustala się wprowadzenie i realizację obiektów małej architektury, oświetlenia, urządzenia posadзки oraz zachowanie i uzupełnienie zorganizowanymi grupami zieleni wysokiej i niskiej ciągu pieszo-jezdnego w obrębie pasażu;
- 5) dla nowych obiektów handlowych ustala się min. 1 kondygnację oraz zaleca się dostosowanie do form dachów występujących po stronie północnej pierzei ul. 1 Maja lub ich ujednoczenie przez zastosowanie dachu spadzistego dla ciągu zabudowy pawilonowej po obu stronach ulicy;
- 6) ustala się nieprzekraczalną wysokość zabudowy 6 m: - 2 kondygnacje naziemne;
- 7) Dla terenu w obrębie wydzielenia terenowego **UP/UC1** oznaczonego symbolem graficznym, w granicach ochrony ekspozycji pomników obejmującej teren oznaczony na rysunku w planie symbolem Z – obowiązuje zakaz wszelkiej zabudowy;
- 8) Dopuszcza się rozbudowę istniejących a także realizację nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 9) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach wydzielenia terenowego **UP/UC1** dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi prowadzonej działalności wg ustaleń §16 ust.3, pkt 2.
- 10) Nieprzekraczalne linie zabudowy wg ustaleń §16 ust.9,10.

§ 53

1. Dla wydzielenia terenowego **UP/UC2** obowiązują ustalenia zawarte w § 52 ust 1 i ust 2.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zachowuje się istniejącą zabudowę obiektów użyteczności publicznej oraz dopuszcza się remonty, modernizacje, przebudowę i rozbudowę stosownie do potrzeb a także całkowitą wymianę oraz zmianę sposobu użytkowania części lub całości tych obiektów na inne usługi z zakresu usług wg § 5 pkt 7 w ramach, których obowiązuje:
 - a) nawiązanie do wysokości budynków zespołu i nie przekraczanie wysokości najwyższego w zespole obiektów - budynku ZUS;
 - b) przy całkowitej wymianie dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy do 20%;
 - c) zakaz budowy odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - 2) dopuszcza się remonty, modernizacje, przebudowę oraz rozbudowę lub zmianę sposobu użytkowania części lub całości istniejących obiektów handlowych na inne usługi stosownie

do potrzeb oraz wymianę istniejących tymczasowych obiektów z utrzymaniem funkcji handlowej na podstawie indywidualnego jednolitego projektu architektonicznego.

4) Obowiązuje utrzymanie charakteru wystroju architektonicznego i skali - obiektu dawnej łaźni żydowskiej wpisanego do rejestru zabytków a oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym. Przy modernizacji, remoncie lub zmianie użytkowania obowiązują ustalenia zawarte w §14.

5) Ustala się realizację ciągu pieszego ogólnodostępnego wzdłuż wschodniej granicy przebiegu ulicy KUL i ulicy dojazdowej KUD (bez symbolu literowego) do ulicy Przasnyskiej wraz z realizacją wewnętrznego urządzonego placu miejskiego - forum o funkcji wypoczynkowej i komunikacji pieszej oznaczonego symbolem graficznym na rysunku planu.

6) Dla placu miejskiego – forum ustala się:

a) wprowadzenie i realizację obiektów małej architektury, oświetlenia, urządzenie posadzki oraz zachowanie i uzupełnienie zorganizowanymi grupami zieleni wysokiej i niskiej ciągu pieszo-jezdnego w obrębie ciągu pieszego i placu forum;

b) dla nowych obiektów handlowych przy placu ustala się 1 kondygnację oraz zastosowanie dachu spadzistego;

c) Wyznacza się na rysunku planu tereny pod 2 ogólnodostępne parkingi na poziomie terenu dla obsługi zespołu usługowego **UP/UC2**.

6) Dopuszcza się rozbudowę istniejących a także realizację nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

7) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach wydzielenia terenowego **UP/UC2** dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi prowadzonej działalności wg ustaleń § 16 ust.3, pkt 2.

8) Nieprzekraczalne linie zabudowy wg ustaleń §16 ust.9,10.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UP–

usługi publiczne

§ 54

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów UP jest funkcja usług publicznych –administracji i usług kultury oraz usług specjalnych - obejmująca teren z obiektem Urzędu Miejskiego z Biblioteką Miejską z przyległym doń obiektem Straży Pożarnej wraz z zapleczem, z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej dla obsługi tych terenów.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- a) utrzymanie i rozwój usług z zakresu biur, administracji, kultury oraz funkcji mieszkaniowych z zakresu mieszkań służbowych związanych z funkcją podstawową;
 - b) dopuszcza się remont, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów z utrzymaniem funkcji podstawowej;
 - c) dopuszcza się wygrozdzenie działek z wymianą istniejącego ogrodzenia o jednolitej architekturze i wystroju, nawiązującym do architektury budynku Urzędu Miejskiego;
 - d) ustala się utrzymanie uprzywilejowanego wyjazdu z budynku Straży Pożarnej.
- 2) Dopuszcza się rozbudowę istniejących a także realizację nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
 - 3) Utrzymanie istniejącej linii zabudowy.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZCC -

Cmentarz czynny

§ 55

1. Podstawowym przeznaczeniem **ZCC** jest funkcja zieleni ogólnomiejskiej obejmująca wydzielony teren cmentarza katolickiego wraz z 50 m. strefą ograniczonego użytkowania wokół cmentarza.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- a) utrzymanie cmentarza,
- b) zachowanie i ochronę istniejących drzew, zakrzewień;
- c) wyklucza się lokalizowanie obiektów kubaturowych nie związanych z obsługą cmentarza.
- d) utrzymuje się główne wejścia od ulicy Moniuszki;
- e) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

2. W 50- metrowej strefie ograniczonego użytkowania cmentarza lokalizacja miejsc postojowych i usług związanych z obsługą cmentarza.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U – zabudowy usługowej bez określenia ich rodzaju

§ 56

1. Podstawowym przeznaczeniem terenu **U** są usługi – wg § 5 pkt 7 i 8 – obejmujące wydzielone tereny z obiektami usług lub tereny funkcjonalnie związane z obiektami usług wraz z ich zapleczem, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej. W 50- metrowej strefie ograniczonego użytkowania cmentarza usługi wg § 55 ust 2.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się;

a) dopuszcza się realizację usług publicznych o programie wg potrzeb samorządu miasta z wyłączeniem lokalizacji w strefie ograniczonego użytkowania cmentarza.

b) wyklucza się lokalizowanie:

- funkcji mieszkalnictwa;

- funkcji usługowych innych niż określone w § 5 pkt 7 i 8 z wyłączeniem rzemiosła wymagającego budynków produkcyjnych lub warsztatów, obiektów obsługi technicznej i naprawy pojazdów mechanicznych, stacji paliw, handlu hurtowego, a także usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych oraz innych usług uciążliwych – obiektów i urządzeń, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:

- w sąsiedztwie wydziełów terenowych MW, MWU do 2 kondygnacji naziemnych i maksymalnie 9 m. dla obiektów usługowych oraz do 3 kondygnacji dla obiektów biurowych z akcentem wysokościowym w rejonie placu miejskiego oznaczonego symbolem graficznym na rysunku planu;

- w sąsiedztwie wydziełów terenowych MNU do 3 kondygnacji naziemnych liczonych łącznie z dachem wysokim i poddaszem użytkowym;

- w strefie ograniczonego użytkowania cmentarza do 1,5 kondygnacji łącznie z dachem stromym;

b) zakaz realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;

c) ustala się, że dla:

- terenu położonego przy ulicy Słoniowskiej, co najmniej 50% miejsc postojowych dla samochodów należy urządzić jako parkingi spiętrzone podziemne lub naziemne wbudowane w kubaturę obiektu usługowego.

- pozostałych terenów dopuszcza się realizację garaży wbudowanych w kubaturę obiektu usługowego i miejsc parkingowych w poziomie terenu;

d) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

- dla terenów położonych przy cmentarzu- 60%,

- dla pozostałych terenów-40%,

e) ustala się dla wyznaczonych placów- miejsc wg oznaczenia graficznego na rysunku planu – realizację wg jednolitego projektu architektonicznego obiektów małej architektury,

urządzenie posadzki, oświetlenia, zieleni wysokiej i niskiej i innych, zgodnie z ustaleniami § 70,

f) nie dopuszcza się realizacji trwałych ogrodzeń zewnętrznych.

3. Dla terenu położonego wzdłuż ulicy KUZ/(KUGP) ustala się:

a) utrzymanie istniejących włączeń ruchu do ulic KUZ/(KUGP),

b) obsługę komunikacyjną dla nowych inwestycji bezpośrednio od strony ulic KUL, KUD lub poprzez wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8 m.,

c) nowe włączenie ruchu do ulicy KUZ/(KUGP) należy uzgodnić z właściwym Zarządem Dróg,

d) zaleca się realizację pasów zieleni izolacyjnej o szerokości min 3 m wzdłuż wewnętrznej granicy działek od strony ulic KUZ/(KUGP).

4. Dopuszcza się rozbudowę istniejących a także realizację nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

5. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach wydzielen terenowych U dla samochodów w ilości wymaganej dla prowadzonej działalności wg ustaleń §16 ust.3, pkt 2.

6. Obowiązująca linia zabudowy wg oznaczenia na rysunku planu, wg ustaleń §16 ust 9,10.

**Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U/M –
zabudowy usługowo - mieszkaniowej**

§ 57

1. Podstawowym przeznaczeniem są usługi – bez określenia ich rodzaju – zgodnie z § 5 pkt 7– obejmujące wydzielone tereny z obiektami usług lub tereny funkcjonalnie związane z obiektami usług wraz z ich zapleczem, podjazdami, miejscami postojowymi, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej. Na tych terenach dopuszcza się towarzyszącą funkcję mieszkaniową.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się;

a) rozwój funkcji usługowej – bez określenia ich rodzaju - wg § 5 pkt 7;

b) rozwój towarzyszącej funkcji mieszkaniowej – zabudowy mieszkaniowej w formie:

- budynku usługowo- mieszkalnego,
- budynku wolnostojącego lub przybudowanego do budynku usługowego.

3. Na terenach U/M wyklucza się lokalizowanie:

a) funkcji mieszkalnictwa zbiorowego;

b) funkcji usługowych innych niż określone § 5 pkt.7 oraz usług uciążliwych – obiektów i urzędzeń, których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

4. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

a) minimalna wielkość działki dla:

- działki z osobnymi budynkami usługowym i mieszkalnym – 400 m²,

- działki z jednym budynkiem usługowo-mieszkaniowym – 250 m²;

b) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, ich przebudowę ze zmianą funkcji poszczególnych lokali, rozbudowę i nadbudowę z zastosowaniem dachu spadzistego,

c) dopuszcza się wymianę i likwidację istniejących tymczasowych budynków usługowych przy ulicy Mickiewicza,

d) dopuszcza się realizację nowych budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych oraz odrębnych budynków mieszkaniowych;

e) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:

- dla terenów położonych przy ulicy Mickiewicza - do 2 kondygnacji naziemnych,

- dla pozostałych terenów – do 3 kondygnacji liczonej łącznie z dachem wysokim i poddaszem użytkowym.

f) dopuszcza się rozbudowę a także realizację nowych obiektów i urzędzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

g) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działkach z zabudową:

- o pow. większej niż 400 m² – 25 %,

- o pow. mniejszej niż 400 m² – 15%;

5. Dla terenu położonego wzdłuż KUZ/(KUGP) i KUZ/(KUG) ustala się:

a) utrzymanie istniejących włączeń ruchu do ulic KUZ/(KUGP) i KUZ/(KUG),

b) obsługę komunikacyjną dla nowych inwestycji bezpośrednio od strony ulic KUL, KUD lub poprzez wydzielenie wewnętrznych dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8 m.,

c) nowe włączenia ruchu do ulicy KUZ/(KUGP) i KUZ/(KUG) należy uzgodnić z właściwym Zarządem Dróg,

d) zaleca się realizację pasów zieleni izolacyjnej o szerokości min 3 m wzdłuż wewnętrznej granicy działek od strony ulic KUZ/(KUGP) i KUZ/(KUG)..

6. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach własnej działki, dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi prowadzonej działalności wg ustaleń § 16 ust.3, pkt 2.

7. Linia zabudowy z usługami w pierzei w liniach rozgraniczających ulic KUZ, KUL, KUD z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §16 ust 9,10.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem US-
Usługi sportu i rekreacji

§ 58

1. Podstawowym przeznaczeniem terenów US jest funkcja sportu i rekreacji, obejmująca wydzielone tereny obiektów i urządzeń służących uprawianiu sportu i czynnej rekreacji wraz z ich zapleciami, z urządzeniami komunikacji wewnętrznej, zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej dla obsługi tych terenów.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się:

- a) zachowanie i rozwój funkcji podstawowych sportu i rekreacji – boisk sportowych;
- b) dopuszcza rozwój funkcji usług handlu i małej gastronomii w formie obiektów o konstrukcji lekkiej, pow. zabudowy nie większej niż 20 m², o wysokości 1 kondygnacji ale nie wyższych niż 4 m.
- c) wyklucza się lokalizowanie innych funkcji niż określone w ust.1a i b, usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń uciążliwych o uciążliwości wykraczającej poza granice lokalizacji.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem Z, ZI –

tereny zieleni urządzonej

§ 59

1. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest funkcja zieleni publicznej i niepublicznej – obejmująca tereny zieleni w formie urządzonego skweru, zieleńca, pasy zieleni przydrożnej, stanowiące część składową systemu przyrodniczego miasta

1) Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **Z**:

- zachowanie istniejących wartościowych drzew i krzewów;
- wprowadzenie urządzonej zieleni w postaci trawników, klombów kwietników- dominującego udziału roślinności niskiej w całości terenów **Z**;
- dopuszcza się realizację obiektów małej architektury jak niskie wygradzenia i murki wokół drzew i grup zieleni, latarnie, siedziska, schodki;
- minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych – 70%.

b) dla terenu oznaczonego symbolem **ZI** - zieleń izolacyjna realizowana jako roślinność wysoka i średnio wysoka w układzie rzędowym. Zalecana do ochrony terenów zabudowanych (szpital, szkoły) osłona z zieleni w układzie pasmowym.

§ 60

1. W obrębie wydzieleń terenowych Z, gdzie zlokalizowane są pomniki, miejsca pamięci wraz z strefami ochrony ekspozycji wg oznaczenia graficznego na rysunku planu obowiązują następujące ustalenia:

- a) utrzymanie istniejącej zieleni z przewagą zieleni niskiej urządzonej,
- b) utrzymanie obiektów wymienionych w ust 1,
- c) dopuszcza się realizację ogrodzenia zielenca w formie niskiego murku,
- d) wyklucza się lokalizowanie obiektów kubaturowych oraz urządzeń i obiektów nie kubaturowych.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem USH 1 –

usług handlowo - składowych

§ 61

1. Podstawowym przeznaczeniem są funkcje usług handlu hurtowego – obejmujące wydzielone tereny obiektów kubaturowych składowania, magazynowania oraz tereny funkcjonalnie związane z tymi obiektami wraz z ich zapleczem, z wewnętrznymi urządzeniami komunikacji drogowej i pieszej, zielenią towarzyszącą i zewnętrzne urządzenia infrastruktury technicznej służące obsłudze tych terenów.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się;

- a) Utrzymanie i rozwój funkcji handlu hurtowego produktów gotowych jedno lub wielobranżowych;
- b) Dopuszcza się rozwój funkcji handlowych w formie kubatury wbudowanej w obiekt funkcji podstawowej;
- c) Wyklucza się lokalizowanie:

- funkcji mieszkalnictwa indywidualnego, wielorodzinnego i zbiorowego;

- innych funkcji usługowych niż określone w pkt.1b a także usług hurtowych wymagających obiektów dla bazy pojazdów mechanicznych, znacznych powierzchni wewnętrznej komunikacji czy obiektów i urządzeń, których uciążliwość może wykraczać poza granice lokalizacji.

3. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- a) zachowuje się istniejące obiekty i urządzenia oraz dopuszcza się ich remonty, modernizację, przebudowę i rozbudowę;
- b) dopuszcza się wymianę istniejących obiektów i realizację w formie wielofunkcyjnej hali magazynowo - składowej z częścią handlową lub kilku obiektów połączonych w jedną całość:

- c) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych
 - d) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 6 m.;
 - e) bezpośrednia obsługa komunikacyjna od ulicy Nadrzeczej;
 - f) dopuszcza się rozbudowę a także realizację nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
 - g) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 20 %
- 3) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach własnej działki, dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi prowadzonej działalności wg ustaleń §16 ust.3, pkt 2.
- 4) Linia zabudowy wg ustaleń §16 ust.9,10.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem USH 2 –

usług handlowo - składowych

§ 62

1. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest funkcja handlu hurtowego – obejmująca wydzielony teren składowania, magazynowania materiałów budowlanych na przestrzeni otwartej i pod zadaszeniem wraz z obiektem handlowym oraz urządzeniami zaplecza technicznego, wewnętrznymi urządzeniami komunikacji drogowej i pieszej, z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej służące obsłudze tych terenów.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
 - a) Utrzymanie istniejącej funkcji terenu - hurtowni materiałów budowlanych;
 - b) Wyklucza się lokalizowanie:
 - funkcji mieszkaniowej;
 - innych funkcji usługowych niż określone w ust.1 a także usług hurtowych produktów spożywczych lub wymagających bazy pojazdów mechanicznych, znacznych powierzchni wewnętrznej komunikacji czy obiektów i urządzeń, których uciążliwość może lub wykracza poza granice lokalizacji.
3. Obowiązują następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się realizację pawilonu handlowo- administracyjnego;
 - b) zakazuje się realizacji odrębnych budynków gospodarczych i garażowych;
 - c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 6 m. łącznie z dachem wysokim;
 - d) wprowadzenie zieleni izolacyjnej wokół ogrodzenia;

- e) bezpośrednia obsługa komunikacyjna od ulicy Cmentarnej;
 - f) dopuszcza się rozbudowę a także realizację nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 4) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach własnej działki, dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi prowadzonej działalności wg ustaleń §16 ust.3, pkt 2.
- 5) Linia zabudowy wg ustaleń §16 ust.9,10.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem UR -

Rzemiosło i usługi produkcyjno- techniczne

§ 63

1.Podstawowym przeznaczeniem terenów UR jest rzemiosło i usługi produkcyjno-techniczne.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- a) zachowanie istniejącej funkcji terenu - tartaku,
- 2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) dopuszcza się remonty, modernizacje i przebudowę istniejącego budynku z zachowaniem dachu spadzistego i nieprzekraczalnej wysokości 6 m. liczonej łącznie z dachem;
 - b) obsługa komunikacyjna wydzielonej działki od strony projektowanego przedłużenia ulicy Jagielly wg oznaczenia na rysunku planu;
 - c) obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej min 2m wzdłuż granic działki z terenami zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej;
 - d) dopuszcza się rozbudowę a także realizację nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych w ramach własnej działki, dla samochodów w ilości odpowiadającej programowi prowadzonej działalności wg ustaleń §16 ust.3, pkt 2.
- 4) Linia zabudowy wg ustaleń §16 ust.9,10.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KT -

Usługi transportowe

§ 64

1.Podstawowym przeznaczeniem terenów KT jest funkcja obsługi transportu zbiorowego, obejmująca wydzielony teren dworca PKS wraz z zapleczem, z zielenią towarzyszącą i zewnętrznymi urządzeniami infrastruktury technicznej dla obsługi tych terenów.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- a) utrzymanie istniejącej funkcji podstawowej terenu – dworca PKS;
 - b) dopuszcza się lokalizację usług handlu i gastronomii wyłącznie w formie kubatury wbudowanej w budynek funkcji podstawowej;
- 2) Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- a) dopuszcza się wymianę i likwidację istniejącej zabudowy, w tym obiektów tymczasowych i prowizorycznych;
 - b) ustala się realizację nowego dworca w formie wielofunkcyjnego pawilonu z peronem otwartym jednostronnym o usytuowaniu „zatokowym” lub usytuowanym od strony wewnętrznej tak, aby pierzeja dworca przylegała do projektowanej ulicy KUD wg rysunku planu;
 - c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 8 m.
 - d) dopuszcza się rozbudowę a także realizację nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.
- 3) Linia zabudowy wg ustaleń §16 ust.9.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KP -

parkingi

§ 65

1. Podstawowym przeznaczeniem terenu KP jest ogólnodostępny parking dla samochodów osobowych zorganizowany w poziomie terenu.
2. Zachowuje się istniejące parkingi. Wymagane wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min 3 m od strony zabudowy mieszkaniowej wzdłuż istniejącego parkingu przy stacji paliw.
3. Dopuszcza się przebudowę istniejących parkingów na parkingi podziemne oraz spiętrzone naziemne otwarte wolnostojące lub wbudowane w kubatury budynków, w zależności od potrzeb i w zgodności z przepisami szczególnymi.
4. Wymagane odprowadzenie wód opadowych z powierzchni parkingów do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej i oczyszczenie ich przed odprowadzeniem do odbiornika w granicach działek.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KG -

Zespoły garażowe

§ 66

1. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zespół garażowy.
2. Zachowuje się istniejące zespoły garażowe.
3. Dopuszcza się realizację dla wyznaczonych terenów pod zabudowę mieszkaniową

oznaczoną na rysunku planu symbolem MU,MWU jednego zespołu garaży naziemnych o jednolitej architekturze i wystroju.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KS -
Obiekty i urządzenia obsługi transportu samochodowego

§ 67

1. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest stacja paliw.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

a) utrzymanie istniejącej funkcji podstawowej terenu – stacji paliw;

b) dopuszcza się lokalizację usług handlu, gastronomii i zespołu sanitariatów wyłącznie w formie kubatury wbudowanej w budynek funkcji podstawowej;

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

a) Dopuszcza się realizację niezbędnych budynków funkcji towarzyszącej stosownie do potrzeb.

b) Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wg oznaczenia graficznego na rysunku planu oraz obowiązek podczyszczania wód deszczowych z terenu stacji paliw przed ich odprowadzeniem do miejskiej kanalizacji deszczowej w urządzeniach usytuowanych na terenie działki.

c) Minimalny wskaźnik terenów biologicznie czynnych – 10%;

d) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym

ciągi piesze

§ 68

1. Przeznaczeniem podstawowym oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym terenów ciągów pieszych jest funkcja komunikacji pieszej i rowerowej.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

a) rozwój funkcji podstawowej w formie:

- chodnika towarzyszącego jezdni w liniach rozgraniczających ulic o szerokości przy krawężniku – min. 2,00m.;

- jako samodzielnej ścieżki z urządzoną nawierzchnią tylko dla ruchu pieszego o szerokości min. 2,00 m. lub ruchu pieszego i rowerowego o szerokości - min. 4,00 m.;

b) rezerwę terenu dla sieci uzbrojenia inżynierskiego,

c) zachowanie i uzupełnianie istniejącej zieleni;

2. Dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów małej architektury i oświetlenia,
- b) wjazd pojazdów samochodowych w sytuacjach awaryjnych lub związanych z techniczną obsługą terenu lub obiektów,
- c) remonty i modernizacje istniejących urządzeń komunikacyjnych i sieci uzbrojenia inżynierskiego.

3. Wyklucza się:

- a) lokalizowanie zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury (słupy ogłoszeniowe, budki telefoniczne).

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZN –

tereny zieleni naturalnej nie urządzonej

§ 69

1. Podstawowym przeznaczeniem terenu nie użytkowanego rolniczo jest roślinność naturalna, w tym również leśna stanowiąca część składową struktury przyrodniczej miasta.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- a) zachowanie istniejącej zieleni trawiastej i zespołów zakrzewień, zadrzewień,
- 2) Dopuszcza się lokalizowanie urządzonych ciągów spacerowych wg ustaleń zawartych w § 68.
- 3) Obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych.
- 4) Dla terenów w zasięgu występowania stanowisk archeologicznych wg rysunku planu obowiązują ustalenia zawarte w § 15.

Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym

Urządzone place miejskie

§ 70

1. Podstawowym przeznaczeniem terenu - oznaczonych na planie symbolem graficznym place miejskie – są urządzenia dla komunikacji pieszej, rowerowej oraz funkcji wypoczynkowej, kulturalnej i rozrywkowej w formie obiektów nie kubaturowych.

1) Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:

- a) realizację urządzeń bezpośrednio związanych z funkcją podstawową, elementów małej architektury, oświetlenia, urządzenie posadzki oraz zieleni wysokiej i niskiej;
- b) zachowanie i uzupełnienie istniejących grup drzew, zieleni przyulicznej;
- c) rezerwę terenu dla sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) Dopuszcza się:
 - a) lokalizację miejsc parkingowych;
 - b) rozbudowę a także realizację nowych obiektów i urządzeń zewnętrznych infrastruktury

technicznej dla potrzeb lokalnych oraz remonty i modernizacje istniejących urządzeń komunikacyjnych;

3) Wyklucza się:

lokalizowanie obiektów kubaturowych za wyjątkiem sezonowych obiektów usługowych o konstrukcji lekkiej i obiektów małej architektury.

Dział IV

Rozdział 8 Ustalenia końcowe

§ 71

Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 10 %.

§ 72

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Maków Mazowiecki.

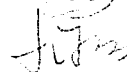
§ 73

Uchyła się **Uchwałę Nr XXV/123/92** Rady Miasta Maków Mazowiecki z dnia 25 czerwca 1992 roku w sprawie uchwalenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Maków Mazowiecki. (Dz. Urz. Woj. Ostrołęckiego Nr.9, poz. 47, z 1992 roku).

§ 74

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej



Andrzej Wł. Palucki

