

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY ULICY  
JAGIELLOŃSKIEJ  
W WYSOKIEM MAZOWIECKIEM  
(Projekt)



wrzesień 2018 r.

**Zleceniodawca**

**Gmina Miejska Wysokie Mazowieckie, ul. Ludowa 15,  
18-200 Wysokie Mazowieckie**

**Wykonawca**

**BBGiOŚ „Ekoprojekt”, ul. Łagowska 3/66, 01-464  
Warszawa**

**Zespół autorski:**

**mgr inż. arch. Robert Kuźmiczuk – główny projektant**

**mgr Jerzy Wojtecki – członek zespołu**

**mgr Wojciech Zaczekiewicz – członek zespołu**

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
położonego przy ulicy Jagiellońskiej**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn zm. <sup>1</sup>) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. , poz. 1073), w związku z uchwałą Nr XXXVIII/150/17 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Jagiellońskiej, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/176/01 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 21 grudnia 2001r., zmienionego uchwałą Nr XXXI/114/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 kwietnia 2005r., zmienionego uchwałą Nr XXIV/117/12 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 października 2012r., Rada Miasta uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania dla terenu położonego przy ulicy Jagiellońskiej, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr XXXVIII/150/17 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 września 2017 r.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§2.** Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie, której możliwa jest lokalizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przeznaczenie może być przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie funkcje, których udział powierzchni użytkowej zabudowy jest przeważający i wynosi minimum 50% włącznie, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;

---

<sup>1</sup> Zmiany ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2016 r. poz. 1579

- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć ustalone w planie możliwe do zrealizowania funkcje, których udział powierzchni użytkowej zabudowy wynosi maksymalnie 50%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 7) zabudowie – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane budynki i zespoły budynków;

§ 3.1. Określa się na obszarze, o którym mowa w §1 ust.1:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie określa się ze względu na uwarunkowania lub nie występowania na obszarze, o którym mowa w §1 ust.1:

- 1) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów, oraz granice ich stref ochronnych związanych z

- ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 8) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
  - 9) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;
  - 10) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
  - 11) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
  - 12) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych;
  - 13) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

**§ 4. 1.** Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) numer oraz symbol literowy terenu, wyróżniający go spośród innych terenów,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) wymiar w metrach,
2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 5. 1.** Określa się na rysunku planu dla każdego terenu oznaczenie porządkowe wyróżniające je z pośród innych terenów, składające się z symbolu literowego i numeru.

2. Ustala się dla poszczególnych symboli literowych następujące oznaczenie literowe dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren zabudowy usługowej;
- 2) U(MN) – tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. W zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej ustala się zachowanie i realizację nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w nawiązaniu do gabarytów i wysokości budynków istniejących;

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy

- 1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:
  - a) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
  - b) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - c) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, budowli oraz obiektów małej architektury,
  - d) dopuszcza się zachowanie i nadbudowę istniejące budynków wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

- 2) dla nieprzekraczalnych linii zabudowy nakazuje się sytuowanie zabudowy w ramach wyznaczonych linii na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 2,0 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni, dźwigów osobowych (wind) oraz elementów termomodernizacji;

**§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakazuje się przekraczania standardów, jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
- 3) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków;
- 4) dla całego obszaru planu ustala się ochronę wód podziemnych poprzez:
  - a) zakaz realizacji obiektów, które mogą znacząco negatywnie wpłynąć na stan tych wód,
  - b) nakaz podłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej wszystkich obiektów, w których istnieje lub jest projektowana do realizacji wewnętrzna instalacja wodociągowa i kanalizacyjna;

**§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa w przedziale od drogowego na 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki, nie mniejszą niż 16,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki, nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,

**§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych symbolem MN/U i U(MN) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) w przypadku realizacji usług w budynkach mieszkalnych zakazuje się realizacji usług powodujących, poza miejscem prowadzonej działalności usługowej przekroczenia standardów jakości środowiska i zamieszkania, które to standardy obowiązują na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się dla całego obszaru planu:
  - a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
  - b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

**§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) W zakresie układu drogowo-ulicznego:
  - a) obszar planu obsługiwany poprzez drogi:
    - ulica Jagiellońska (012 KL), klasy lokalnej (droga poza obszarem planu);
    - ciągu ulicy plac Odrodzenia ( 053 KD i 087 KD), klasy dojazdowej (droga poza obszarem planu)

- b) dopuszcza się obsługę działek budowlanych w przypadku braku możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo jezdnych o szerokości nie mniejszej niż 6,0m;
- 2) W zakresie parkowania ustala się:
  - a) minimalne wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych:
    - usługi handlu 2 na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - usługi gastronomii 20 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - usługi, w tym biura, urzędy, poczty, banki, gabinety lekarskie - 20 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny/budynek, przy czym dopuszcza się miejsca postojowe, realizowane w garażu wbudowanym w budynek o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej,
  - b) określa się realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych

**§ 11. 1.** Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 100, kanalizacyjnej - DN 100, ciepłowniczej - DN 32, gazowniczej - DN 32, elektroenergetycznej - 0,4 kV,
- 5) ustala się maksymalną moc na 100kW dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej

3. W zakresie odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji;

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;
- 2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- 3) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z:
  - a) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
  - b) urządzeń kogeneracyjnych lub,
  - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
- 2) nakazuje się budowę nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych podziemnych;
- 3) zakazuje się budowy napowietrznych stacji transformatorowych;

- 4) dopuszcza się skablowanie linii średniego napięcia
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- 1) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia istniejących lub projektowanych gazociągów;
  - 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z:
    - a) indywidualnych urządzeń zasilanych paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną,
    - b) urządzeń kogeneracyjnych lub,
    - c) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
  - 2) zakazuje się realizacji nowych źródeł ciepła opalanych węglem lub kosem;
  - 3) dopuszcza się stosowanie drewna jako paliwa do kominków;
8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:
- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:
    - a) sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów lub,
    - b) sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
  - 2) nakazuje się sytuowanie wszelkich urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, w takich miejscach lub na takiej wysokości, by zasięg promieniowania elektromagnetycznego przekraczający dopuszczalny poziom, wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludzi.
9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi nakazuje się zapewnienie na terenie nieruchomości miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

**§ 12.** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy w sposób dotychczasowy;
- 2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę.

**§ 13.** 1. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, dla terenu 1.MN/U i 2.U(MN) - 30%;

**§ 14.** Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami niniejszego planu.

**§ 15.** Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych,

- 1) ustala się stosowanie stonowanej pastelowej kolorystyki dla elewacji budynków, dachów;
- 2) dopuszcza się realizację dachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin;
- 3) ustalenie pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla



nich naturalnych:

- a) dla materiałów elewacyjnych w szczególności drewna, cegły, kamienia szkła
- b) dla pokryć dachowych w szczególności łupków, gontów, wiór, strzechy

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 16.** Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu terenu 1.MN/U:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe:
    - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, albo
    - b) teren zabudowy usługowej.
  - 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) budynki gospodarcze, parkingi, garaże,
    - b) zielenią urządzone,
    - c) infrastruktura techniczna;
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nakazuje się realizację zabudowy:
    - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt ust.2,
    - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
  - 2) nakazuje się, by przy realizacji segmentów w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej:
    - a) zachowana była taka sama wysokość dla każdego segmentu,
    - b) stosowane były podobne zewnętrzne materiały wykończeniowe,
    - c) stosowany był podobny typ stolarki okiennej i drzwiowej,
    - d) stosowana była podobna kolorystyka ścian zewnętrznych, dachów oraz stolarki okiennej i drzwiowej;
  - 4) ustala się geometrię dachu – dachy płaskie lub wysokie, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - 5) dopuszcza się realizację maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej;
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
  - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,2;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, lecz nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
  - 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
  - 5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 60%;
  - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla - 600 m<sup>2</sup>.
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów od dróg dojazdowych albo lokalnych;
  - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 10 pkt 2.
5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

**§ 17.** Dla terenu wyznaczonego na rysunku planu terenu 2.U(MN):

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej (w tym bank),
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zielenią urządzone,
  - c) budynki gospodarcze, parkingi, garaże,

- d) infrastruktura techniczna;
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) nakazuje się realizację zabudowy:
    - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 pkt ust.2,
    - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
  - 2) ustala się geometrię dachu – dachy płaskie i spadziste o kącie nachylenia do 45°;
  - 3) dopuszcza się realizację maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej;
  - 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
  - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 3,0
  - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 15,0 m, lecz nie więcej niż 4 kondygnacje;
  - 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
  - 5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 80%;
  - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla - 600 m<sup>2</sup>.
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów od dróg dojazdowych albo lokalnych;
  - 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy § 10 pkt 2.
5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 18.** Na obszarze objętym planem traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru miasta Wysokie Mazowieckie uchwalony uchwałą nr XXXVII/141/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 24 listopada 2005r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 272 z 2005r., poz. 3197).

**§ 19.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wysokie Mazowieckie.

**§ 20.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego i Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Wysokie Mazowieckie.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miasta