



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 6 maja 2019 r.

Poz. 2573

### UCHWAŁA NR VI/27/19 RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE

z dnia 26 kwietnia 2019 r.

#### **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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60 i 235), 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 2001 r., zmienionego uchwałą Nr XXXI/114/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 kwietnia 2005 r., uchwałą Nr XXIV/117/12 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 października 2012 r. oraz uchwałą Nr XLVIII/195/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 września 2018 r., Rada Miasta uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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;
- 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) UP – tereny zabudowy usług administracji publicznej.

**§ 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) nakazuje się sytuowanie budynków w ramach wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych 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 drogowego w przedziale od 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>;

**§ 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 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 obszar planu obsługiwany poprzez drogi:
  - a) ulica Jagiellońska (012 KL), klasy lokalnej (droga poza obszarem planu);
  - b) ciągu ulicy plac Odrodzenia (053 KD i 087 KD), klasy dojazdowej (droga poza obszarem planu)
- 2) W zakresie parkowania ustala się:
  - a) minimalną liczbę miejsc do parkowania:
    - usługi, w tym handlu 3 na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
    - usługi gastronomii 25 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
    - usługi, w tym biura, urzędy, poczty, banki, gabinety lekarskie - 30 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 1 miejsce postojowe lub stanowisko garażowe na 1 mieszkanie,

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 odrębnymi;
- 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 ustala się zasilanie w energię elektryczną z:

- 1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
- 2) urządzeń kogeneracyjnych lub,
- 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;

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 ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 2 i 3.

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.** 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.UP - 20%;

**§ 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 urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację 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.

## **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) zieleń urządzonej,
- 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;

3) ustala się geometrię dachu – dachy płaskie lub wysokie, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połąci od 30° do 45°;

4) 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 – 20%;

5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 40%, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącej powierzchni zabudowy;

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 przylegających do obszaru planu:

a) drogi dojazdowej ciągu ulicy plac Odrodzenia (053 KD i 087 KD - drogi poza obszarem planu) albo

b) drogi lokalnej ulica Jagiellońska (012 KL - droga poza obszarem planu);

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.UP:

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usług administracji publicznej, w szczególności bank;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) budynki gospodarcze, parkingi, garaże,

b) infrastruktura techniczna na potrzeby obsługi zabudowy;

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 zachowanie, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;

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 – 20,0 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 – 70%;

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 przylegających do obszaru planu:

- a) drogi dojazdowej ciągu ulicy plac Odrodzenia (053 KD i 087 KD - drogi poza obszarem planu) albo
- b) drogi lokalnej ulica Jagiellońska (012 KL - droga poza obszarem planu);

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 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 272 z 2005 r., 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**  
*Przemysław Alkowski*



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/27/19

Rady Miasta Wysokie Mazowieckie

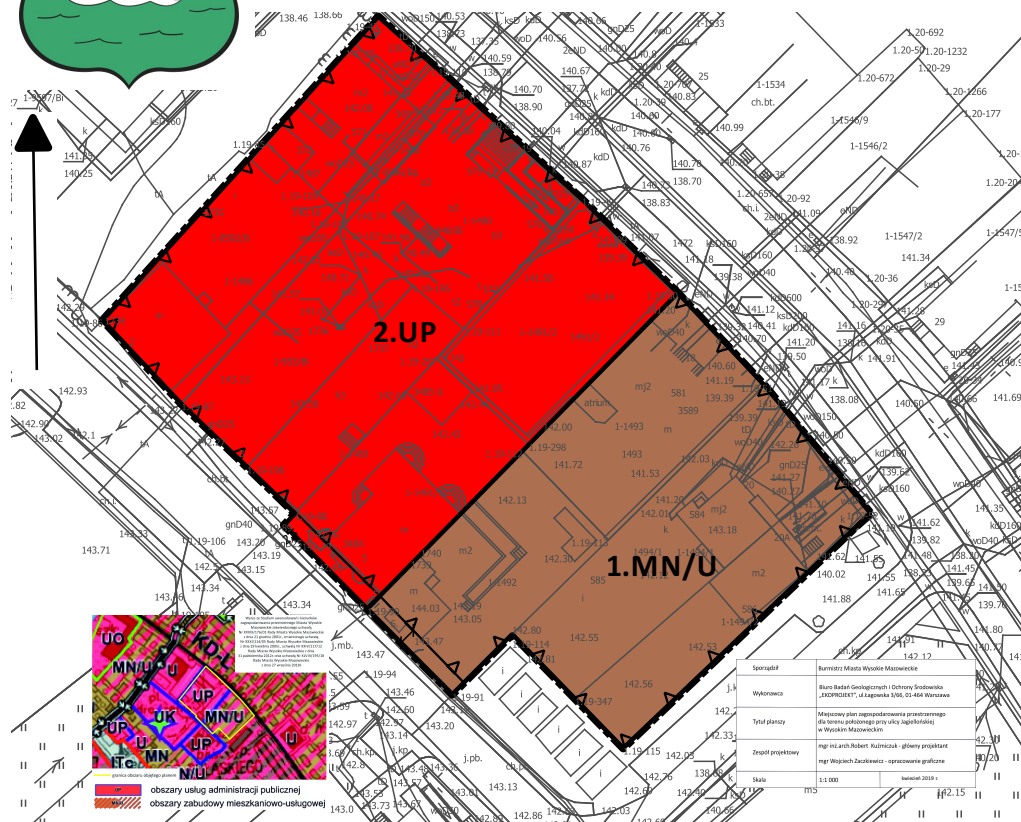
z dnia 26 kwietnia 2019 r.



## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY ULICY JAGIELLOŃSKIEJ W WYSOKIEM MAZOWIECKIEM

SKALA 1:1 000 10 0 10 20 30 40 50 m

Rysunek planu w skali 1:1000, został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej potwierdzonej za zgodność z oryginałem przechowywanej w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej. Licencja nr GN.6621.4468.2017\_2013\_CL1



### Legenda

#### Obowiązujące ustalenia planu:

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1.MN/U** numer oraz symbol literowy terenu, wyróżniający go spośród innych terenów
- ▽———— nieprzekraczalne linie zabudowy
- 2,5 wymiar (w metrach)

#### Przeznaczenie terenów

- MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- UP – tereny zabudowy usług administracji publicznej



Sporządził	Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie
Wykonawca	Biurowo Biuro Geodezyjne i Inżynierskie "PROJEKST" ul. Agrykola 10B, 05-666 Wysokie Mazowieckie
Tytuł planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego (na terenie położonym przy ulicy Jagiellońskiej w Wysokim Mazowieckim)
Zespół projektowy	mgr inż. Robert Kuczyński - główny projektant mgr Wiesław Zachłata - opracowanie graficzne
Skala	1:1 000
Wzrost	1:1 000
Wzrost	1:1 000

---

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/27/19

Rady Miasta Wysokie Mazowieckie

z dnia 26 kwietnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Jagiellońskiej w Wysokiem Mazowieckiem.

Brak nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/27/19  
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie  
z dnia 26 kwietnia 2019 r.

Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Jagiellońskiej w Wysokiem Mazowieckiem oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

I. Ustalenia planu dotyczące infrastruktury technicznej i sposób ich realizacji.

Obszar opracowania planu miejscowego położony jest na obszarze o wystarczającej obsłudze komunikacyjnej. Sąsiaduje bezpośrednio z istniejącymi i urządzonymi ulicami.

Ustalenia projektu planu miejscowego nie generują dla budżetu miasta kosztów związanych z budową dróg publicznych oraz budżet nie będzie również obciążony kosztami budowy infrastruktury wodno-kanalizacyjnej.

II. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych miasta Wysokie Mazowieckie.

W związku z brakiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należałyby do zadań własnych gminy, nie określono zasad ich finansowania.

**UZASADNIENIE UCHWAŁY RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**dla terenu położonego przy ulicy Jagiellońskiej**

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Jagiellońskiej prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566). Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej dnia 28 września 2017 r. uchwały nr Nr XXXVIII/150/17 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Jagiellońskiej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/176/01 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 21 grudnia 2001 r., zmienionego uchwałą Nr XXXI/114/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 kwietnia 2005 r., uchwałą Nr XXIV/117/12 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 października 2012 r. oraz uchwałą Nr XLVIII/195/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 września 2018 r. Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w zakresie sporządzania planu przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych oraz projektu zmiany planu uwzględnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym, przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz ważne były interes publiczny i interes prywatny.

Założeniem planu jest zachowanie i realizacje nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w nawiązaniu do gabarytów i wysokości budynków istniejących. Zamierzony cel zrealizowano poprzez określenie zasad kształtowania i zagospodarowania zabudowy oraz poprzez określenie wskaźników zagospodarowania. Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przekształcenie i uporządkowanie istniejącej zabudowy oraz określenie zasad i warunków kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej dla zabudowy istniejącej i ewentualnych uzupełnień.

W zakresie ochrony środowiska ustalono m.in.: zasady ochrony, kształtowania zieleni i krajobrazu kulturowego poprzez zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, zakaz odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków. Ponadto wprowadzono ochronę zabudowy poprzez zapewnienie odpowiedniego standardu akustycznego.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni, miasto w perspektywie czasowej będzie mogło uzyskać dochody z podatku w związku z nowymi inwestycjami mieszkaniowo-usługowymi.

W obszarze nie występują elementy związane z zapewnieniem potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez umożliwienie realizacji usług jako uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej oraz poprzez realizację dróg publicznych.

W planie zapewniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej dopuszczając jej lokalizację w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem terenu.

W planie uwzględniono potrzeby w zakresie uporządkowania i określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenu.

W procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Jagiellońskiej, Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie dnia 28.02.2018 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Jagiellońskiej i możliwości składania wniosków do planu do dnia 23.03.2018 r. W ustalonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych, złożono 5 wniosków przez instytucje.

Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie dnia 01.10.2018 r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia w dniu 15.10.2018 r. przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli miasta oraz mieszkańców i zainteresowanych stron.

Do dnia 14.11.2018 r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęła 1 uwaga, głównie w zakresie niezgodności sporządzanego mpzp z aktualnym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie.

Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie dnia 18.01.2019 r. ogłosił o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia w dniu 12.02.2019 r. przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli miasta oraz mieszkańców i zainteresowanych stron.

Do dnia 08.03.2019 r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia etapów procedury wymaganych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566.), w tym uzyskano stosowne wnioski, opinie i uzgodnienia organów.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 46 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Ponadto uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko, uzgodniono projekt z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wysokim Mazowieckim oraz uzyskano pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku.

Poprzez nakaz podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągów w planie spełniono potrzebę zaopatrzenia ludności w wodę o odpowiedniej ilości i jakości.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z niego zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanych wniosków i uwag, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Jagiellońskiej, nie powstaną zobowiązania finansowe wynikające z realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Jagiellońskiej, spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności i nie sprzeczności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/176/01 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 21 grudnia 2001 r., zmienionego uchwałą Nr XXXI/114/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 kwietnia 2005 r., uchwałą Nr XXIV/117/12 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 października 2012 r. oraz uchwałą Nr XLVIII/195/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 września 2018 r., i może być przedstawiony Radzie Miasta Wysokie Mazowieckie do uchwalenia. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.