

ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE  
(Projekt)



Luty 2019 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 zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta  
Wysokie Mazowieckie**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2018 poz,994) 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 2018r , poz. 1945), w związku z uchwałą Nr XLII/168/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 9 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, 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., uchwałą Nr XXIV/117/12 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 października 2012r. oraz uchwałą Nr XLVIII/195/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 września 2018r, Rada Miasta uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1. 1.** Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr XLII/168/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 9 lutego 2018 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, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;

- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć ustalone w planie możliwe do zrealizowania funkcje, których udział powierzchni użytkowej zabudowy wynosi nie więcej niż 40%, 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, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym poza lokalem, w którym jest prowadzona;
- 7) zabudowie – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane budynki i zespoły budynków.

### § 3.1. Określa się w planie:

- 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 w planie:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) granic 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;

- 5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granic 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;
- 9) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- 10) granic 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;
- 11) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 12) granic pomników ząglady 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 ząglady;
- 13) granic terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

**§ 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) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) 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) MW(U) – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) KD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

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

1. W zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej ustala się zachowanie i realizację nowej zabudowy mieszkaniowej albo usługowej w nawiązaniu do 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;
  - 3) zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w pkt 2 poza granicę obszaru objętego planem,

#### § 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.

#### § 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 20,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki, nie mniejszą niż 800 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:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW(U), jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) w przypadku realizacji usług 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) wyznacza się pas technologiczny od linii napowietrznej średniego napięcia (15 kV) o szerokości po 5,0m od osi linii, w ramach której zakazuje się lokalizowania w przypadku realizacji budynków pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania linii;
- 4) 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:
    - wojewódzka nr 678 - KD-G (poza obszarem planu),
    - 1.KD – droga klasy dojazdowej – projektowana,
    - 086 KD – droga klasy dojazdowej,
    - 067 KD oraz 071 KD - droga dojazdowa (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;
- 2) W zakresie parkowania ustala się:
  - a) minimalne wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych:
    - usługi 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 wielorodzinnej: co najmniej 1,2 miejsca postojowego lub stanowiska garażowego na 1 mieszkanie,
  - b) minimalną ilość miejsc postojowych dla rowerów 10 miejsc na 50 miejsc postojowych dla samochodów,
  - c) realizację 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) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu;
- 2) 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;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 100, kanalizacyjnej - DN 100, ciepłowniczej - DN 32, gazowniczej - DN 32, elektroenergetycznej - 0,4 kV;
- 6) 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;

- 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 dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z:
    - 1) indywidualnych urządzeń zasilanych paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), energią elektryczną,
    - 2) urządzeń kogeneracyjnych lub,
    - 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;
  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:

- 1) dla działek stanowiących własność skarbu państwa lub gminy – 0%,
- 2) dla pozostałych działek -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;
  - 2) dopuszcza się realizację dachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
  - 3) ustalenia pkt 1 nie dotyczą materiałów elewacyjnych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności drewna, cegły, kamienia, szkła.

## **Rozdział 2**

### **Przepisy szczegółowe**

**§ 16.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wyznaczonych na rysunku planu 1.MW(U), 2.MW(U), 3.MW(U), 4.MW(U):

1. W zakresie przeznaczenia terenu:
  - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi;
    - b) budynki gospodarcze, parkingi, garaże,
    - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej 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, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°.
3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
  - 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
  - 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
  - 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 25,0 m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garaży - 5,0 m;
  - 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
  - 5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 60%;
  - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m<sup>2</sup>.
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
  - 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
    - a) dla terenu 1.MW(U) i 2.MW(U) od drogi dojazdowej 086.KD i 067 KD (poza obszarem planu),
    - b) dla terenu 3.MW(U) i 4.MW(U) od drogi 1.KD;
  - 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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 5.MW wyznaczonego na rysunku planu.

1. W zakresie przeznaczenia terenu:
  - 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) usługi realizowane jako wbudowane lokale usługowe na nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu podstawowym,
    - b) budynki gospodarcze, parkingi, garaże,

- c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej 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, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°.
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:
    - a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 20,0 m,
    - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5,0 m;
  - 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
  - 5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 50%;
  - 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla - 800 m<sup>2</sup>.
4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 5.MW od drogi 071 KD (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.

**§ 18.** Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1.KD, 086 KD:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
    - a) dla drogi dojazdowej 1.KD nie mniejsza niż 10,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) dla drogi dojazdowej 086 KD nie mniejsza niż 12,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania w poziomie terenu:
  - 3) powiązanie drogi dojazdowej skrzyżowania w poziomie terenu 1.KD z drogą wojewódzką nr 678 - KD-G (poza obszarem planu).
3. 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