

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

dla terenów miejscowości **Brzóska-Falki**  
obejmująca południowo- zachodnią część terenów  
miejscowości Brzóska-Falki

**w Gminie Wysokie Mazowieckie**

**SPORZĄDZAJĄCY PROJEKT ZMIANY PLANU:**

Wójt Gminy Wysokie Mazowieckie

**GŁÓWNY PROJEKTANT ZMIANY PLANU:**

mgr inż. arch. Diana Polkowska  
WA-294/KW/235/2014  
numer członkowski wpisu SPIU - 059/2015

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

mgr inż. arch. Magdalena Duda  
WA-419/KW/239/2014  
numer członkowski wpisu SPIU - 018/2015

**PRACOWNIA:**



mgr inż. arch. **Diana Polkowska**

ul. Malczewskiego 7, 37-700 Przemysł  
e-mail: diana.polkowska@gmail.com  
www.dppdesign.pl tel. 698 620 622

**MAJ 2023r.**

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

**zmieniająca uchwałę Rady Gminy Wysokie Mazowieckie w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Brzóska-Falki obejmująca południowo- zachodnią część terenów miejscowości Brzóska-Falki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553), w związku z uchwałą Nr 173/XXVI/21 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 14 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Brzóska-Falki obejmującej południowo- zachodnią część terenów miejscowości Brzóska-Falki, Rada Gminy Wysokie Mazowieckie stwierdzając, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie Mazowieckie przyjętego uchwałą Rady Gminy Wysokie Mazowieckie Nr 55/VII/11 z dnia 24 czerwca 2011 r. ze zmianą<sup>1</sup>, uchwała, co następuje:

§1. W uchwale nr 25/IV/19 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 11 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Brzóska-Falki (Dz.U. Woj. Podlaskiego z 2019 r. poz. 1879) wprowadza się następujące zmiany:

1) w §2 w ust. 1:

a) w pkt. 16 kropkę zastępuje się średnikiem,

b) po pkt. 16 dodaje się pkt 17 w brzmieniu:

„17) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połączenia dachowej nie przekraczającym 12 stopni.”;

1) w §5 w ust. 1:

a) w pkt. 20 kropkę zastępuje się średnikiem,

b) po pkt. 20 dodaje się pkt 21 w brzmieniu:

„21) Up – teren usług publicznych.”;

2) w §8 w ust. 2 po pkt. 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„2a) obowiązek traktowania terenu usług publicznych Up jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.”;

3) w §10 w ust. 2:

a) w pkt. 5 kropkę zastępuje się średnikiem,

b) po pkt. 5 dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) teren usług publicznych Up.”;

4) w §11:

---

<sup>1</sup> Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie Mazowieckie zostało zmienione uchwałą Nr 129/XIX/20 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 30 listopada 2020 r.

a) w ust. 1:

- pkt. 1 lit. c otrzymuje brzmienie:

„c) dla budynków na terenach Up , dla budynków produkcyjnych i gospodarczych na terenach Ug oraz budynków na terenach KsU – 11 m,”,

- w pkt. 3 w lit b po przecinku dodaje się wyrazy „przy czym dla zabudowy usługowej na terenie usług publicznych Up – nie więcej niż 75 m z nakazem widocznych podziałów szerokości elewacji (a w szczególności lokalne wycofanie lub wysunięcie fragmentu elewacji, zastosowanie detalu architektonicznego w formie ryzalitu, wykuszu) na fragmenty nie większe niż 25 m,”,

- w pkt. 10 średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy „chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;”,

b) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) ustala się obowiązek stosowania dachów symetrycznych, dwuspadowych lub naczółkowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z uwzględnieniem pkt. 2 i 3, przy czym dopuszcza się dla budynków użyteczności publicznej stosowanie dachów płaskich;”,

5) w §13:

a) w ust. 6 pkt 2 i 3 otrzymują brzmienie:

„2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych lokalnych (KL) i dojazdowych (KD) wyłącznie przy terenach: zabudowy mieszkaniowej (MN-U, RM), zieleni parkowej i usług kultury (ZP-U) oraz usług publicznych (Up);

3) ustala się realizację parkingów ogólnodostępnych na terenach 1 P i 2 P dla potrzeb terenu zieleni parkowej i usług kultury (2 ZP-U) i terenu usług publicznych (1 Up) oraz parkingu ogólnodostępnego na terenie 3 P;”,

b) w ust. 7 w pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:

„6) usługi publiczne - nie mniej niż 10 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> p.uż. budynków lub pomieszczeń.”;

6) w §17:

a) po ust. 5 dodaje się ust. 5a w brzmieniu:

„5a. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1 Up:

1) przeznaczenie terenu: teren usług publicznych, dla którego:

a) ustala się przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne z zakresu: oświaty – szkoły i przedszkola, ochrony zdrowia, pomocy społecznej, w tym placówki opiekuńczo-wychowawcze, żłobki, usługi kultury, sportu i rekreacji,

b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

- budowle służące realizacji spektakli teatralnych, filmowych, a także celom rozrywkowym, rekreacyjnym i sportowym wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni terenu o symbolu 1 Up,

- realizacja małych zbiorników wodnych,

- zagospodarowanie dla potrzeb rekreacji, rozrywki i sportu, w tym ścieżki rowerowe, trasy spacerowe, urządzenia zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe,

- zieleń urządzona,

- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla

- których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) dopuszcza się lokalizację garaży wyłącznie połączonych z budynkiem usługowym,
    - b) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust.1 pkt 1 i 2,
    - c) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust.1 pkt 9-11,
    - d) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
    - e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
    - f) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
    - g) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
    - h) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 75 m z nakazem widocznych podziałów szerokości elewacji (a w szczególności lokalne wycofanie lub wysunięcie fragmentu elewacji, zastosowanie detalu architektonicznego w formie ryzalitu, wykuszu) na fragmenty nie większe niż 25 m,
    - i) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,
    - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust.1 pkt 4,
    - k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust.1,2 i 4;
  - 4) ochrona przed zanieczyszczeniami terenu 1 U przylegającego do drogi głównej 1 KG – wg par. 8 ust. 3,
  - 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego – wg par. 9 ust. 2;
  - 6) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych – wg par. 10;
  - 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;
  - 8) zasady obsługi terenu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu od strony drogi publicznej 1 KL oraz 5 KD,
    - b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 13 ust. 6 i 7,
    - c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;
  - 9) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów.”,
- b) w ust. 11 w pkt 2 lit c otrzymuje brzmienie:
- „c) maksymalna wysokość budowli – 5 m,”,
- c) ust. 14 otrzymuje brzmienie:
- „14. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 2 ZP-U i 3 ZP-U:
- 1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni parkowej i usług kultury, dla których ustala się:
    - a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona parkowa,
    - b) przeznaczenie dopuszczalne:
      - budowle służące realizacji spektakli teatralnych, filmowych, a także celom rozrywkowym, rekreacyjnym i sportowym wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, o łącznej

- powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni terenu o symbolu ZP-U,
- realizacja małych zbiorników wodnych,
- zagospodarowanie dla potrzeb rekreacji, rozrywki i sportu, w tym ścieżki rowerowe, trasy spacerowe, urządzenia zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe,
- obiekty małej architektury, służące wzbogaceniu funkcji podstawowej,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakazuje się realizacji zabudowy,
- b) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust.1 pkt 9-11,
- c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- e) dopuszcza się lokalizację sezonowego obiektu tymczasowego o funkcji gastronomicznej, o maksymalnej powierzchni całkowitej – 15m<sup>2</sup> i wysokości 3,5m na terenach 2, 3 ZP-U;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust. 1, 2, 4 i 5;

4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego – wg par. 9 ust. 2;

5) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych – wg par. 10 ust. 1-3;

6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;

7) zasady obsługi terenu:

a) obsługa komunikacyjna terenów:

- 2 ZP-U - od strony drogi publicznej 1 KL,
- 3 ZP-U - od strony drogi publicznej 4 KL,

b) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów na terenie 2 ZP-U; realizacja miejsc postojowych na terenach parkingów ogólnodostępnych 1 P i 2 P,

c) dopuszcza się lokalizację maksymalnie 5 miejsc postojowych na terenie 3 ZP-U,

d) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;

8) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów.”,

7) w §19 w ust. 1 w pkt 4 średnik zastępuje się przecinkiem i dodaje się wyrazy „oraz Up;”;

8) na załączniku graficznym nr 1, o którym mowa w § 1 ust. 2 uchwały nr 25/IV/19 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 11 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Brzóska-Falki, wprowadza się następujące zmiany:

- a) dla działek oznaczonych numerami geodezyjnymi 183/3 i 184/4 obręb Brzóska-Falki zmienia się oznaczenie graficzne rodzaju przeznaczenia terenu oznaczonego 1 ZP-U na 1 Up,
- b) na terenie 1 Up zmienia się przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- c) na terenie 2 ZP-U dodaje się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony północnej w odległości 4,0 m od północnej granicy działki oznaczonej numerem geodezyjnym 183/1 obręb Brzóska-Falki,
- d) zmienia się przebieg oznaczenia graficznego cieków wodnych i zbiorników wodnych, zgodnie z wyznaczonymi na mapie konturami klasyfikacyjnymi W-RV i W-PsV,
- e) w legendzie dodaje się oznaczenia graficzne wraz z opisem:
  - granice obszaru objętego zmianą planu,

- rodzaj przeznaczenia terenu Up – teren usług publicznych.

§2. Granice obszaru objętego zmianą planu, określone w uchwale w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Brzóska-Falki obejmującej południowo- zachodnią część terenów miejscowości Brzóska-Falki, obejmują tereny oznaczone na rysunku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Brzóska-Falki uchwalonej uchwałą Nr 25/IV/19 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 11 marca 2019 r. symbolami: 1 ZP-U, 2 ZP-U, 1 Pp oraz część terenu 1 KL położona na południe od północnej granicy działki ew. nr 129/3, przedstawiono na rysunku zmiany planu sporządzonym w skali 1: 2000.

§3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu sporządzony w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

§4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wysokie Mazowieckie.

§5. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego i podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wysokie Mazowieckie.

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

**Przewodniczący Rady  
Gminy Wysokie Mazowieckie**