

**Projekt**

z dnia 20 września 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia 19 września 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie dla terenu położonego przy ulicy Ludowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 roku, poz. 977 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą nr XLVII/288/2023 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie dla terenu położonego przy ulicy Ludowej, Rada Miasta **uchwala co następuje:**

**I. USTALENIA WSTĘPNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie” przyjętego uchwałą Nr XXXIX/176/01 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 21 grudnia 2001 r. z późn. zm.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie dla terenu położonego przy ulicy Ludowej, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w mieście Wysokie Mazowieckie, przy ulicy Ludowej, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

**§ 3.** Integralnymi częściami planu są załączniki do uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne gml, stanowiące załącznik nr 4.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 5.** Ilekcrc w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977 z późn. zm.);

- 2) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody i ganki jednak nie więcej niż o 1 m oraz podjazdy i rampy o nie więcej niż 3 m;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 6) **infrastrukturze technicznej** – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 7) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni działki budowlanej.

## II. USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem UE-US;
- 2) teren publicznej drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: KDZ;
- 3) teren publicznej drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy przy zachowaniu określonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nieobjętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 4) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 5) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu** ustala się:

- 1) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenu faktycznie zainwestowanego, oznaczonego symbolem IUE-US, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym dróg publicznych;
- 3) zakaz składowania odpadów, w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 4) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki.

§ 9. W zakresie **zasad kształtowania krajobrazu** ustala się realizację oświetlenia, w tym ulicznego i małej architektury w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę.

§ 10. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się, w przypadku wystąpienia zabytków archeologicznych, postępowanie zgodnie z wymogami przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 11. 1.** W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolami 1KDZ i 1KDD wyznacza się jako tereny pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. Ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

**§ 12.** W zakresie **szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokość frontu dla terenu usług edukacji lub usług sportu i rekreacji 1UE-US nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup> i szerokość frontu 20 m;
- 2) przy podziale nieruchomości, o którym mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równolegle do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
  - a) o nie więcej niż 10°,
  - b) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 3) możliwość wydzielenia mniejszych działek niż określone w pkt 1 z przeznaczeniem pod komunikację, infrastrukturę techniczną i rekreacyjną lub powiększenie istniejącej /sąsiedniej działki lub uregulowanie spraw własnościowych;
- 4) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
- 5) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

**§ 13. 1.** W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 3) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, placów i ciągów pieszo-jezdnym z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną** dopuszcza się:
  - a) budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznych o napięciu od 230V,
  - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
- 5) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
  - a) z istniejących i projektowanych sieci telekomunikacyjnych,
  - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
  - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** dopuszcza się:
  - a) budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę Ø 32 mm,
  - b) zakaz lokalizowania zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** dopuszcza się:
  - a) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,

- b) zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska;

8) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej, dla której ustala się minimalną średnicę  $\varnothing$  32 mm,
- b) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach planu;

9) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej, dla której ustala się minimalną średnicę  $\varnothing$  100 mm,
- b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
- c) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacyjnej deszczowej,
- b) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
- c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
- d) obowiązek podczyszczenia i zneutralizowania węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w wodach opadowych i roztopowych jeśli takie wystąpią na utwardzonych terenach, przed ich odprowadzeniem,
- e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

11) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

3. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami 1KDZ i 1KDD są częścią podstawowego układu drogowego powiązanego z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest nowa inwestycja, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług edukacji,
  - b) 1 miejsce postojowe na 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług sportu i rekreacji;
- 3) dla terenu IUE-US dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych jako garaże;
- 4) obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla inwestycji, o których mowa w ust. 3 pkt. 2;
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14. W zakresie stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości** ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości: 1% dla wszystkich terenów objętych planem.

**§ 15. W zakresie obrony cywilnej** ustala się:

- 1) w budynkach zabudowy usługowej dopuszcza się projektowanie ukryć jako obiektów o podwójnej funkcji, pozostających w ciągłym użyciu. Zaadaptowanie obiektu do funkcji ochronnej dopuszcza się w czasie podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 2) na terenach zabudowy, o których mowa w pkt 1 bez planowanego podpiwniczenia dopuszcza się wyznaczenie rezerwy terenu pod budowę budowli ochronnych wolnostojących, które będą wykonane w czasie podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 3) należy uwzględnić awaryjne studnie wody pitnej o minimalnej wydajności 7,5 litra/osobę/dobę w odległości do 800 metrów od zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej;
- 4) należy zabezpieczyć alarmowanie i powiadamianie mieszkańców w przypadku zagrożenia, przyjmując promień słyszalności syreny min. 300 metrów;
- 5) przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy uwzględniać wymogi obrony cywilnej, o których mowa w pkt 1, 2, 3, 4.

### III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE-US** ustala się przeznaczenie: teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji.

2. Funkcje, o których mowa w ust. 1 mogą występować łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi handlu detalicznego;
- 2) usługi gastronomii;
- 3) usługi nauki;
- 4) usługi biurowe i administracji;
- 5) miejsca postojowe, parkingi;
- 6) zieleń urządzona;
- 7) infrastruktura techniczna.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 20 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
  - c) minimalny – 0,1,
  - d) maksymalny – 2,0;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;
- 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu.

5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojazdy.

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie: teren publicznej drogi zbiorczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację publicznej drogi zbiorczej, jako część drogi znajdującej się poza granicami planu, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację parkingów, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren publicznej drogi dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację publicznej drogi dojazdowej, jako część drogi znajdującej się poza granicami planu, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację parkingów, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

#### **IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

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

**§ 20.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miasta  
Wysokie Mazowieckie

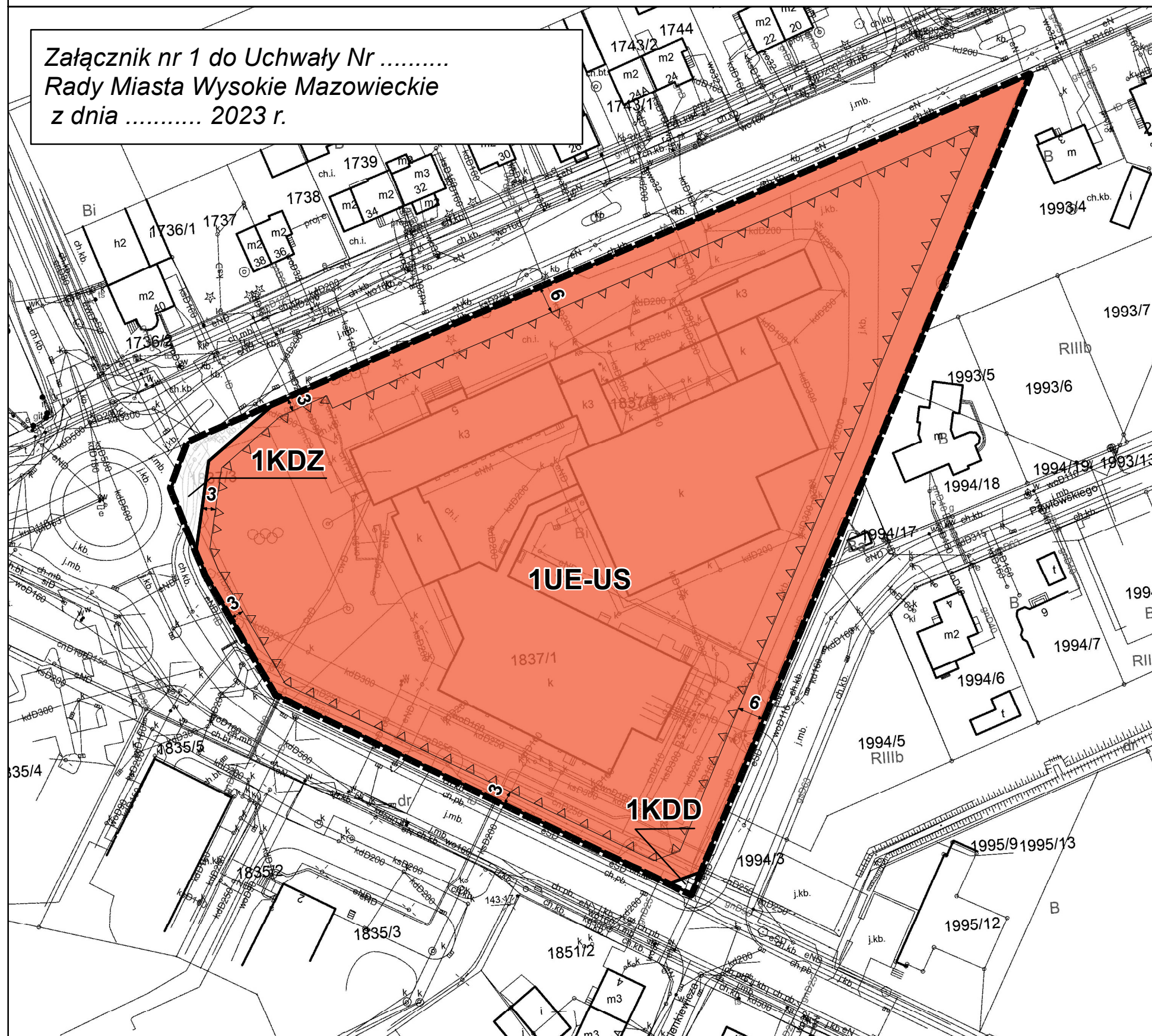




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY ULICY LUDOWEJ



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie  
z dnia ..... 2023 r.



## LEGENDA

### OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

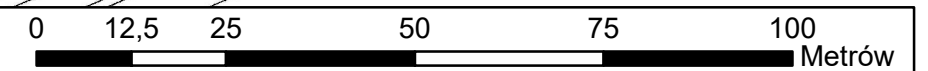
- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ nieprzekraczalne linie zabudowy

### PRZEZNACZENIA TERENÓW

- UE-US teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
- KDZ teren publicznej drogi zbiorczej
- KDD teren publicznej drogi dojazdowej

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- 3 wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej terenu

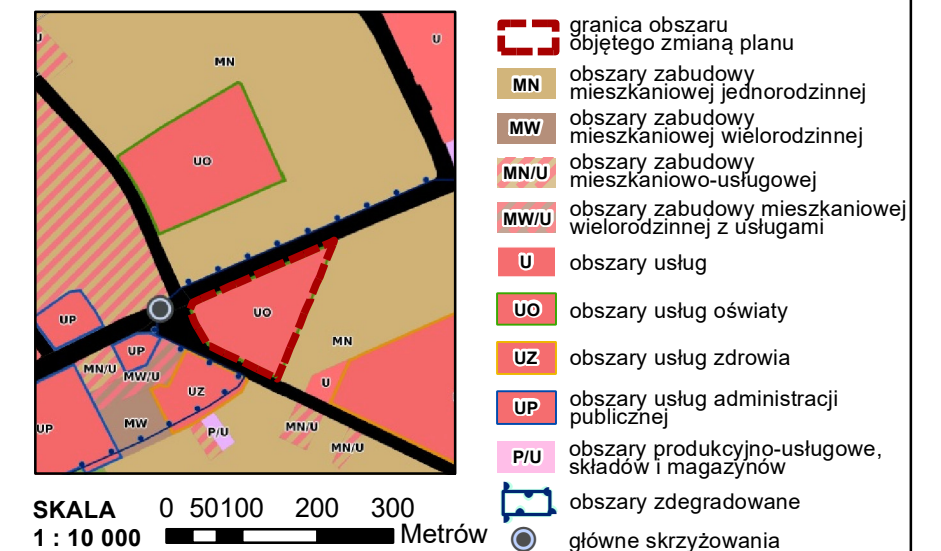


## SKALA 1 : 1000

Układ współrzędnych: PL-2000 EPSG:2179  
Źródło materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starostwo Powiatowe w Wysokiem Mazowieckiem

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSOKIE MAZOWIECKIE

Przyjętego Uchwałą Nr XXXIII/192/2021 Rady Miasta  
Wysokie Mazowieckie z dnia 22 grudnia 2021 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Wysokie Mazowieckie

z dnia 19 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.) Rada Miasta Wysokie Mazowieckie rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie, do którego przystąpiono na podstawie uchwały XLVII/288/2023 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie dla terenu położonego przy ulicy Ludowej, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28.07.2023 r. do 21.08.2023 r.

Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 2023 r.

W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie, nie wniesiono uwag.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.), w związku z brakiem uwag do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Miasta  
Wysokie Mazowieckie



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie  
z dnia 19 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 40 z późn. zm.) Rada Miasta Wysokie Mazowieckie rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

- a) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
- b) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.

3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Przewodniczący Rady Miasta  
Wysokie Mazowieckie

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie  
z dnia 19 września 2023 r.

**Dane przestrzenne gml**

Przewodniczący Rady Miasta  
Wysokie Mazowieckie

## UZASADNIENIE

### 1. Podstawa podjęcia uchwały.

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 z późn. zm.) zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie dla terenu położonego przy ulicy Ludowej.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XLVII/288/2023 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie dla terenu położonego przy ulicy Ludowej, zwanego dalej „projektem planu”.

Projekt planu został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, z wyłączeniem z uwagi na brak występowania:

- 1) krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów 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;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

Wynika to z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu nie występują takie elementy jak: krajobrazy kulturowe, dobra kultury współczesnej, tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Integralnymi częściami planu są załączniki do uchwały:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne gml, stanowiące załącznik nr 4.

W granicach analizowanego obszaru obowiązuje „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie” przyjęte uchwałą nr XXXIX/176/01 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 21 grudnia 2001 r. z późn. zm.

Ustalenia projektu planu miejscowego są zgodne z ustaleniami Studium.

Projekt planu zlokalizowany jest w województwie podlaskim, w powiecie wysokomazowieckim i obejmuje fragment centralnej części miasta Wysokie Mazowieckie, położony przy ulicy Ludowej. Obszar planu obejmuje działki nr 1837/1 i 1837/2. W granicach opracowywanego planu znajduje się obecnie teren usług edukacji oraz tereny dróg publicznych. Ustalenia projektu planu przewidują przeznaczenie obszaru opracowania na teren usług edukacji lub sportu i rekreacji oraz tereny dróg publicznych.

Podjęcie uchwały pozwoli na realizację hali sportowej w ramach Miejskiego Zespołu Szkół przy ul. Ludowej.

### 2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 2 ustawy, polegające na uwzględnieniu:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu zawarte w uchwale, jak również na załączniku nr 1. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W uchwale regulacje, odnoszące się do opisywanego zagadnienia, zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów oraz w §7 uchwały;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – poprzez regulacje zawarte w §7, 8, 9 uchwały;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez regulacje zawarte w §8 uchwały;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez regulacje zawarte w §10 uchwały;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – poprzez regulacje zawarte w §13 uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w pierwszej kolejności terenów już zabudowanych, w miejscach zainwestowanych, posiadających pełne lub częściowe uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto, dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustalono opłatę planistyczną, którą będzie można wykorzystać na dofinansowanie inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- 7) prawa własności – poprzez przeznaczanie pod inwestycje celu publicznego w pierwszej kolejności gruntów stanowiących własność publiczną, a dopiero, w przypadku braku takich gruntów, a powstania konieczności przeznaczenia terenów pod inwestycje celu publicznego, wyznaczenie ich na gruntach prywatnych. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności. Plan nie wyznacza terenów przestrzeni publicznej, z wyjątkiem terenów dróg i terenu usług edukacji lub usług sportu i rekreacji;
- 8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – w granicach planu nie występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, znajdują się poza granicami stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych oraz nie są terenami zamkniętymi. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w §13 uchwały. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych;
- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §11 uchwały. W projekcie planu wyznaczono tereny dróg publicznych, które oznaczono symbolami: 1KDZ, 1KDD. Obsługa komunikacyjna została zapewniona również z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza obszarem opracowania;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostało spełnione poprzez zawarte w §13 uchwały. W celu rozwoju infrastruktury technicznej z zakresu łączności i przepływu danych w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. W związku z umieszczonym dnia 6 kwietnia 2023 r. ogłoszeniem/obwieszczeniem o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych i jednostek organizacyjnych. Po uwzględnieniu wniosków złożonych przez instytucje

projekt przekazano celem zaopiniowania i uzgodnienia. W dniu 20.07.2023 r. umieszczono w lokalnej prasie, na stronie BIP oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Wysokie Mazowieckie ogłoszenie/obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, które trwało od 28.07.2023 do 21.08.2023 w siedzibie Urzędu Miasta Wysokie Mazowieckie. W dniu 4.08.2023 odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Ustalono nieprzekraczalny termin składania uwag do projektu planu, zarówno poprzez formę pisemną, jak i elektroniczną, do dnia 5.09.2023 r. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag;

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich dotychczasowych czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności –poprzez regulacje planu zawarte w §13 uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

**3. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy,** polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków organów uzgadniających i opiniujących, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu. Ponadto, na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu, zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została sporządzona Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w której została dokonana ocena wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje ona między innymi:

- 1) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Ponadto, na potrzeby projektu planu, sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa.

Ponieważ projekt planu stanowi tylko część obszaru gminy, szczegółowe analizy dotyczące rozwoju gminy, wyznaczenia obszarów pod rozwój infrastruktury społecznej zostały wykonane na potrzeby opracowanego wcześniej dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie.

**4. Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy,** polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez optymalne rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą



techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego tak, aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg;

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wyznaczenie nowej zabudowy w sąsiedztwie już istniejącej, w uwzględnieniu dostępności do infrastruktury transportowej;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych oraz regulacje zawarte w §8 uchwały;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz kierunku rozwoju zabudowy miasta Wysokie Mazowieckie.

**5. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.**

Rada Miasta Wysokie Mazowieckie Uchwałą Nr XXXI/172/2021 z dnia 29 października 2021 r. przyjęła przygotowaną na wniosek Burmistrza Miasta Wysokie Mazowieckie ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

**6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza finansowa jest w trakcie opracowania.

**7. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 ustawy.**

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu w dniu 31 marca 2023 r. Burmistrz miasta Wysokie Mazowieckie ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając minimum 21 dniowy termin na składanie wniosków. Do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu zostało wysłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Otrzymane odpowiedzi na zawiadomienia uwzględniono w projekcie planu. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia powyższych czynności nie wpłynęły wnioski od osób fizycznych i jednostek organizacyjnych do projektu planu. Ponadto wpłynęło 11 odpowiedzi od instytucji opiniujących/uzgadniających. Uwzględniając otrzymane uwagi został przygotowany projekt planu. Projekt planu nie wymagał zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz gruntów leśnych na cele nieleśne. Następnie ponownie zapewniono możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego poprzez umieszczenie w prasie lokalnej ogłoszenia/obwieszczenia, które zostało również umieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta Wysokie Mazowieckie (Biuletyn Informacji Publicznej), o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach od 28.07.2023 do 21.08.2023 w siedzibie Urzędu Miasta Wysokie Mazowieckie odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego i wyznaczono nieprzekraczalny termin składania uwag, tj. do dnia 5.09.2023 r. W wyznaczonym terminie do projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi. Następnie projekt planu przekazano do uchwalenia.

**8. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.**

Projekt planu został sporządzony dla terenu położonego przy ulicy Ludowej miasta Wysokie Mazowieckie. Tereny planuje się przeznaczyć głównie pod zabudowę usług edukacji lub sportu i rekreacji oraz pod drogi.

Głównym celem opracowania planu jest przesunięcie dotychczas obowiązującej nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zmiana linii zabudowy oraz parametrów wskaźników urbanistycznych ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji polegającej na budowie hali sportowej w ramach Miejskiego Zespołu Szkół przy ul. Ludowej. Za zasadne uznano zmianę przeznaczenia terenu z 1UO na 1UE-US (teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji). Tym samym dostosowano oznaczenie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021 poz. 2404).

Wprowadzone ustalenia w projekcie planu nie zakłócą ładu przestrzennego. Obsługa komunikacyjna będzie się odbywała poprzez istniejące drogi publiczne, przylegające bezpośrednio do obszaru opracowania.

Ponadto na terenach nie ustanowiono żadnej formy ochrony przyrody, a w granicach opracowania nie występują grunty orne o wysokiej klasie bonitacyjnej czy tereny leśne.

## **9. Podsumowanie.**

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977 z późn. zm.), a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.