

**UCHWAŁA NR XVII/90/2020
RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE**

z dnia 28 maja 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Wysokie Mazowieckie**

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 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w związku z Uchwałą Nr XLIX/201/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, Rada Miasta Wysokie Mazowieckie **uchwała co następuje:**

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, obejmujący obszar położony na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie, nie narusza ustaleń „zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie” przyjętej uchwałą Nr XLVIII/195/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 września 2018 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, 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.

§ 3. Plan obejmuje obszar położony w obszarze miasta Wysokie Mazowieckie, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

§ 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) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny, szerokości terenów dróg;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) pasy o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej;
- 6) pasy o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej przeznaczonej do skablowania;
- 7) granica doliny rzeki Brok chroniona jako korytarz ekologiczny,
- 8) strefa ograniczonego użytkowania – 3 000 m;
- 9) strefa ograniczonego użytkowania – 2 500 m;
- 10) linie elektroenergetyczna średniego napięcia wyznaczone do skablowania;
- 11) strefa ochrony konserwatorskiej „W” dla stanowisk archeologicznych;
- 12) przeznaczenia terenów.

2. Następujące oznaczenia planu wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią (tereny położone w zasięgu zalewu Q1% rzeki Brok);
- 2) strefa kontrolowana od gazociągu.
3. Pozostałe oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **DJP** – należy przez to rozumieć dużą jednostkę przeliczeniową inwentarza – umowna jednostka liczebności zwierząt hodowlanych w gospodarstwie, zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 3) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych;
- 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 nie więcej niż o 1m oraz podjazdy i rampy o nie więcej niż 3m;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, prowadzoną w obiektach lub lokalach użytkowych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 6) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, które nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej wraz z działką budowlaną;
- 8) **usługach oświaty** – usługi objęte systemem oświaty w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu systemu oświaty;
- 9) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293);
- 10) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 11) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz rozporządzeniami Wojewody Podlaskiego, Sejmiku Województwa Podlaskiego i uchwały Rady Miasta Wysokie Mazowieckie;
- 12) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie terenu, które dominuje na danym obszarze inwestycji;
- 13) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca planowane lub istniejące przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni obszaru inwestycji;
- 14) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **MWU**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
- 5) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **RM**;
- 6) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 7) tereny usług obsługi komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem: **UKS**;
- 8) tereny produkcyjno-usługowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **PU**;

- 9) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem: **US**;
- 10) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem: **R**;
- 11) tereny rolnicze użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;
- 12) tereny zielenie nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**;
- 13) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **ZP**;
- 14) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem: **ZL**;
- 15) tereny wód śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **WS**;
- 16) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KP**;
- 17) teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem: **IO**;
- 18) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **IT**;
- 19) teren infrastruktury technicznej - wodociągi, oznaczony na rysunku planu symbolem: **ITW**;
- 20) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDGP**;
- 21) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDZ**;
- 22) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDL**;
- 23) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDD**;
- 24) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDW**.

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

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi liniami zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 5) na terenie objętym planem, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych na granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt. 1;
- 6) dla garaży, budynków inwentarskich, gospodarczych, z zastrzeżeniem lit. c, ustala się:
 - a) w zabudowie zagrodowej: –maksymalną wysokość 10 m, –liczbę kondygnacji 1 plus poddasze, –dachy jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 10° do 45°, –dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej i usług: –maksymalną wysokość 6 m, –liczbę kondygnacji 1 plus poddasze, –dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, –dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu,
 - c) ustalenia o których mowa w lit. a, b nie dotyczą terenów obiektów produkcyjno-usługowych i usługowych dla których obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych;
- 7) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

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

- 1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;

- 2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, dla terenów faktycznie zagospodarowanych oznaczonych symbolami:
 - a) **MN**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej),
 - b) **MNU**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - c) **MWU**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - d) **MW** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - e) **RM** ustala się standardy akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
 - f) **US**, ustala się standardy akustyczne jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych (usługi sportu i rekreacji);
 - g) na terenach o określonych standardach akustycznych, dla budynków lokalizowanych w odległości od drogi, nie zapewniającej dotrzymania tych standardów, należy zwiększyć zabezpieczenie przed hałasem, tak aby dostosować się do obowiązujących standardów.
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym dróg publicznych oraz w granicach terenów **2PU-7PU** oraz **10PU-16PU**, w odległości nie mniejszej niż 50 m od najbliższej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
- 4) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki.
- 5) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 6) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszcza się likwidację zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją;
- 8) zakaz użytkowania gruntów jako orne oraz zakaz grodzenia w granicach doliny rzeki Brok chronionej jako korytarz ekologiczny;

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) realizację oświetlenia, w tym ulicznego i małej architektury w oparciu o spójne w ramach poszczególnych ulic i placów formy, gabaryty, kolorystykę;
- 2) zakaz wznoszenia budynków powyżej 12 m w strefie ograniczonego użytkowania – 3 000 m, ustanowionej na podstawie protokołu prac Komisji w sprawie ustalenia strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 725, zatwierdzonego przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 24 kwietnia 2019 r. ;
- 3) zakaz wznoszenia budynków powyżej 10 m w strefie ograniczonego użytkowania – 2 500 m, ustanowionej na podstawie protokołu prac Komisji w sprawie ustalenia strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 725, zatwierdzonego przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 24 kwietnia 2019 r.;
- 4) zakaz wznoszenia budowli powyżej 12 m w strefie ograniczonego użytkowania - 3 000 m ustanowionej na podstawie protokołu prac Komisji w sprawie ustalenia strefy ochronnej kompleksu wojskowego nr 725, zatwierdzonego przez Szefa Inspektoratu Wsparcia Sił Zbrojnych w dniu 24 kwietnia 2019 r.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) na terenie objętym planem zlokalizowane są stanowiska archeologiczne:
 - a) stanowisko nr 5/42-80 AZP,
 - b) stanowisko nr 6/42-80 AZP;
- 2) dla stanowisk, o których mowa w ust. 1 ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „W”;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej „W” ustala się:

- a) przedmiotem ochrony reliktyw archeologicznych stanowiących ślady osadnictwa pradziejowego i historycznego lub będące innymi reliktywami działalności gospodarczej, religijnej i artystycznej,
- b) dopuszcza się inwestycje, które mogą doprowadzić do zmiany zagospodarowania terenu lub prowadzenia robót budowlanych w tym ziemnych o ile, przed przystąpieniem do prac przeprowadzone zostaną niezbędne badania z zakresu archeologii i nie narusza to przepisów odrębnych.

§ 11. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** tereny oznaczone symbolami: **1KDPG, 1KDZ - 7KDZ, 1KDL – 3KDL, 1KDD – 46KDD, 1ZP – 4ZP** 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 **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**, ustala się:

- 1) dla **obszaru szczególnego zagrożenia powodzią** obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności ustawa Prawo wodne;
- 2) dla **stref kontrolowanych od gazociągu** obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem rozporządzenia Ministra Gospodarki w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie oraz odpowiednie ustalenia zawarte w §14 uchwały.
- 3) dla całego obszaru położonego w dolinie rzeki Brok chronionej jako korytarz ekologiczny obowiązują przepisy z zakresu ochrony przyrody oraz zapisy §8 uchwały.

§ 13. W zakresie **szczególonych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² i szerokość frontu 20 m dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 450 m² i szerokość frontu 14 m dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 800 m² i szerokość frontu 20 m dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej,
 - d) 2000 m² i szerokość frontu 22 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług,
 - e) 800 m² i szerokość frontu 20 m dla zabudowy usługowej;
 - f) 1000 m² i szerokość frontu 18 m dla zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - g) 1200 m² i szerokość frontu 25 m dla terenów usług sportu i rekreacji,
 - h) 3000 m² i szerokość frontu 40 m dla terenów usług obsługi komunikacji,
 - i) 6 m szerokości frontu dla działek zlokalizowanych przy placu do zawracania;
- 2) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równoległe do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
 - a) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
 - c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 3) ustalone w pkt 1 i 2 szczególone zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
- 4) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

§ 14. W zakresie **szczególonych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od lustra wody;

- 2) zakaz grodzenia terenów zgodnie z ustawą Prawo wodne;
- 3) pasy o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznej:
 - a) o szerokości po 20m od osi linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
 - b) o szerokości po 5m od osi linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 4) dla pasów o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznych:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) zakaz sadzenia roślinności wysokiej,
 - c) nakaz wycinki lub podcinki istniejącej roślinności wysokiej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz lokalizacji nowych szamb i przydomowych oczyszczalni ścieków na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią – dla terenów położonych w zasięgu zalewu Q1% rzeki Brok;
- 6) dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) zakaz zmian ukształtowania terenu poprzez jego podnoszenie;
- 7) zakaz wznoszenia budynków, budowli i urządzeń oraz sadzenia drzew i krzewów w granicach stref kontrolowanych od gazociągu, z uwzględnieniem zapisów §12;
- 8) zakaz zabudowy w granicach doliny rzeki Brok chronionej jako korytarz ekologiczny.

§ 15. W zakresie **stref ochrony terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW**, dla elektrowni fotowoltaicznych dopuszczonych na terenach PU ustala się:

- 1) strefę ochronną od elektrowni fotowoltaicznych, która zwiera się w granicach terenów oznaczonych symbolem PU;
- 2) w obszarze stref, o których mowa w pkt 1, zakaz lokalizacji mieszkań i budynków zabudowy mieszkalnej.

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

- 1) realizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, placów w tym do zawracania i dojazdów z możliwością odstępstwa od tej zasady w przypadku gdy warunki techniczne uniemożliwiają takie prowadzenie oraz w przypadku przyłączy;
- 2) dla infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w energię** elektroenergetyczną:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę 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,
 - c) dopuszcza się zmianę przebiegu linii elektroenergetycznych przeznaczonych do skablowania zgodnie z zapisami pkt. 1;
- 4) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się budowę, 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;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, dla której ustala się minimalną średnicę \varnothing 32 mm,

- b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej, dla której ustala się minimalną średnicę \varnothing 32 mm,
 - b) obowiązuje zaopatrzenie z sieci wodociągowej z zastrzeżeniem lit. c
 - c) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejących studni kopanych i płytkich studni wierconych jako źródła wody dla celów porządkowych i gospodarczych,
 - e) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach planu;
- 8) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej dla której ustala się minimalną średnicę \varnothing 50 mm,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - d) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych szamb, pod warunkiem zapewnienia ich okresowego odbioru i oczyszczenia w oczyszczalni ścieków - rozwiązanie to należy traktować wyłącznie jako tymczasowe do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
 - e) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- 9) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) obowiązuje odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
 - d) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
 - e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 10) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się zasadę usuwania ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta.
2. W zakresie systemu komunikacji ustala się;
- 1) podstawowy układ drogowy stanowią drogi publiczne oznaczone symbolami: **1KDPG, 1KDZ - 7KDZ, 1KDL – 3KDL, 1KDD – 43KDD**, powiązane z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;
 - 2) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i publicznych ciągów pieszo jezdnych oraz dróg wewnętrznych;
 - 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości:

- a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowo – usługowej lub usługowej,
 - b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo – usługowej,
 - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50m² powierzchni użytkowej usług zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - d) nie mniejszej niż średnio 1,2 miejsca postojowego na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wielorodzinnej i usług,
 - e) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 50m² usług w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej oraz wielorodzinnej i usług,
 - f) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej,
 - g) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych dla terenów produkcyjno-usługowych,
 - h) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 500m² powierzchni terenu usług sportu i rekreacji,
 - i) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 35m² powierzchni użytkowej usług publicznych,
 - j) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 60m² powierzchni użytkowej usług nie wymienionych w pkt 3,
 - k) nie mniejszej niż 1 miejsce parkingowe na 4 miejsca konsumpcyjnych w usługach gastronomii;
- 4) W przypadku łączenia funkcji, o których mowa w pkt. 3, miejsca postojowe sumują się;
- 5) Ustala się obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc postojowych dla terenów, o których mowa w pkt. 3 ppkt. a, c, e, g, h, i, j, k.
- 6) Ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg, miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się :

- 1) Do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie, dopuszcza się utrzymanie i remonty istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane pozwolenia.
- 2) Zakaz zabudowy w pasach o ograniczonym użytkowaniu od linii elektroenergetycznych z zastrzeżeniem pkt 3.
- 3) Dla terenów **3MN, 10MN, 12MN, 14MN, 15MN, 16MN, 18MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 47MN, 49MN, 19MNU, 20MNU, 34MNU, 35MNU, 1MWU, 2MWU, 1U** dopuszcza się zabudowę w wyznaczonych strefach technicznych od linii elektroenergetycznych przeznaczonych do skablowania, po wcześniejszym skablowaniu tych linii.

§ 18. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 5% dla terenów: **MN, MNU, MWU, MW, RM, U, PU;**
- 2) 1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN – 54MN** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) usługi nieuciążliwe;

- 2) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §7 uchwały;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleni urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 1,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) 800 m² dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 450 m² dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 7) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami – **1MNU** – **50MNU** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) usługi nieuciążliwe w tym usługi publiczne.

3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej;

4. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) usługi oświaty;
- 2) utrzymanie i kontynuacja istniejącej zabudowy zagrodowej;
- 3) garaże i zabudowa gospodarcza, zgodnie z §7 uchwały;
- 4) miejsca postojowe, parkingi;
- 5) place zabaw;
- 6) zieleni urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 7) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m oraz dla terenów **30MNU**, **32MNU**, **33 MNU**, **34MNU**, **36MNU** nie większa niż 10 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3, włącznie z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,

4) wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) minimalny - 0,1,
- b) maksymalny – 1,2;

5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

6) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 800m²;

7) dachy płaskie albo dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;

8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MWU**, **2MWU**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

1) usługi;

2) budynki gospodarcze, garaże, zgodnie z §7 uchwały;

3) miejsca postojowe, parkingi;

4) place zabaw;

5) zieleni urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;

6) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

1) wysokość zabudowy, nie większą niż 25 m;

2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,1,

b) maksymalny - 4,0;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

5) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 30° do 45 °;

6) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami – **3MWU** – **6MWU**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy wielorodzinnej i usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

1) zabudowa wielorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe w tym usługi publiczne.

3. Funkcje, o których mowa w pkt 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

1) usługi oświaty;

- 2) garaże, zgodnie z §7 uchwały;
- 3) miejsca postojowe, parkingi;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 30 m;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - c) minimalny - 0,1,
 - d) maksymalny – 5,0;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy płaskie lub o kącie nachylenia głównej połaci dachu od 35° do 45°;
- 6) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami – **1MW, 2MW**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) garaże, zgodnie z §7 uchwały;
- 2) usługi nieuciążliwe w parterach budynków;
- 3) miejsca postojowe, parkingi;
- 4) place zabaw;
- 5) zieleń urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 6) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 20 m;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 3,0;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 6) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

4. W zakresie obsługi komunikacyjnej ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **IRM** ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej.

2. Dla terenu, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) garaże, zabudowa gospodarcza i inwentarska, zgodnie z §7 uchwały;
- 2) obiekty obsługi produkcji rolnej;
- 3) zakłady produkcji rolnej, hodowlanej do 10DJP,
- 4) szklarnie;
- 5) dojazdy.

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

- 1) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych, nie większą niż 12m;
- 2) wysokość dla urządzeń i budowli służących rolnictwu lub obsłudze rolnictwa, nie większą niż 15m;
- 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 włącznie z poddaszem użytkowym;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 1,8;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°;
- 8) dachy w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;

4. W zakresie obsługi komunikacji ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 25.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-14U**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi nieuciążliwe;
- 2) usługi administracji;
- 3) usługi publiczne i usługi oświaty;
- 4) usługi kultu religijnego;
- 5) usługi z zakresu transportu publicznego;
- 6) usługi handlu detalicznego;
- 7) targowiska;

3. Funkcje, o których mowa w ust 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) garaże oraz zabudowę gospodarczą i magazynową, zgodnie z §7 uchwały;
- 2) miejsca postojowe, parkingi;
- 3) place zabaw;
- 4) zieleni urządzona wraz z infrastrukturą rekreacyjną i małą architekturą;
- 5) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;

- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3, włącznie z poddaszem użytkowym;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej dla terenu 7U, a dla pozostałych terenów nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 2,1 dla terenu 7U, a dla pozostałych terenów 1,5;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

6. W zakresie obsługi komunikacji ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UKS, 2UKS**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny usług obsługi komunikacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe dopuszcza się:

- 1) usługi z zakresu komunikacji, w tym m.in.: myjnie samochodowe, warsztaty, stacje paliw;
- 2) usługi towarzyszące (np. usługi handlowo-gastronomiczne, hotele, motele).

3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej;

4. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze);
- 2) parkingi;
- 3) obiekty i urządzenia małej architektury;
- 4) zieleń urządzona;
- 5) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) urządzenia komunikacji (dojścia, dojazdy, miejsca postojowe).

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość budynków nie większa niż 9 m;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 1,2;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
- 6) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

5. W zakresie obsługi komunikacji ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1PU, 2PU, 5PU – 18PU**, ustala się przeznaczenie: tereny produkcyjno-usługowe.

1. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe;
- 2) rzemiosło;

- 3) obiekty handlu hurtowego i detalicznego;
- 4) usługi, w tym biura;
- 5) zabudowa administracyjno-socjalna;
- 6) instalacje fotowoltaiczne;

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki gospodarcze);
- 2) miejsca postojowe, parkingi;
- 3) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;
- 4) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej;

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

- 1) wysokość budynków nie większa niż 18 m;
- 2) wysokość budowli i budynków technologicznych nie większa niż 49 m dla terenów **2PU-7PU, 10PU-16PU** dla pozostałych terenów nie większa niż 30m;
- 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 3;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - c) minimalny - 0,1,
 - d) maksymalny – 2,1;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
- 8) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

5. W zakresie obsługi komunikacji ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3PU**, ustala się przeznaczenie: teren produkcyjno-usługowy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe;
- 2) obiekty handlu hurtowego i detalicznego;
- 3) usługi, w tym biura.

3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej;

4. Dla terenu, o których mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) obiekty i usługi z zakresu obsługi rolnictwa i komunikacji;
- 2) stacje paliw;
- 3) miejsca postojowe, parkingi;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;
- 6) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

- 1) wysokość budynków nie większa niż 18 m;
- 2) wysokość budowli i budynków technologicznych nie większa niż 50 m;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 3,0;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
- 7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

7. W zakresie obsługi komunikacji ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4PU**, ustala się przeznaczenie: teren produkcyjno-usługowy.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe;
- 2) obiekty handlu hurtowego;
- 3) oczyszczalnia ścieków wraz z urządzeniami gospodarki ściekowo-osadowej.

3. Funkcje, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej;

4. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) miejsca postojowe, parkingi;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zieleń urządzona wraz z małą architekturą;
- 4) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

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

- 1) wysokość budynków nie większa niż 18 m;
- 2) wysokość budowli i budynków technologicznych nie większa niż 49 m;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - c) minimalny - 0,1,
 - d) maksymalny – 3,0;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
- 7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy.

5. W zakresie obsługi komunikacji ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1US**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) hale sportowe, baseny;
- 2) parkingi;
- 3) zabudowa sanitarna i higieniczna;
- 4) usługi nieuciążliwe towarzyszące obiektom sportu i rekreacji w tym obiekty tymczasowe;
- 5) zieleni urządzone wraz z małą architekturą;
- 6) trybuny sportowe;
- 7) wiaty;
- 8) dojazdy, ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.

3. Dla zabudowy, o której mowa w ust. 2 pkt 3 i 6 nie obowiązują ustalone w planie linii zabudowy o ile ich wysokość nie przekroczy 3m oraz nie narusza to przepisów odrębnych;

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

- 1) wysokość zabudowy, nie większą niż 12 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01,
 - b) maksymalny – 0,4;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie;
- 7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy z zastrzeżeniem ust. 3.

5. W zakresie obsługi komunikacji ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R - 19R** ustala się przeznaczenie: teren rolniczy.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania terenu w całości jako biologicznie czynny oraz wykorzystania na cele rolnicze.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się cieki wodne oraz urządzenia melioracji.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RZ - 8RZ** ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze użytków zielonych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się:

- 1) nakaz zachowania w całości jako biologicznie czynny;
- 2) dopuszczenie oczek i cieków wodnych oraz urządzeń melioracji;
- 3) nakaz pozostawienia istniejącej roślinności, za wyjątkiem potrzeb wynikających z utrzymania wodnych i urządzeń melioracji;
- 4) możliwość wykorzystania rolniczego wyłącznie jako łąki lub pastwiska.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z - 23Z** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni nieurządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustal się możliwość lokalizacji ciągów pieszych, rowerowych wraz z małą architekturą, budowle, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP - 4ZP** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni parkowej.

1. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenie podstawowego dopuszcza się:

- 1) zieleń urządzonej, zieleń parkową, skwery;
- 2) place wraz z małą architekturą;
- 3) place zabaw;
- 4) dojazdy, ciągi piesze i rowerowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:

- 1) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 2) oczka i ciek wodne oraz urządzenia melioracji;
- 3) przenośne lub przewoźne tymczasowe obiekty i urządzenia gastronomiczne;
- 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się powierzchnie biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL – 6ZL** ustala się przeznaczenie: tereny lasów.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się nakaz gospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynne.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS – 14WS**, ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek zachowania w całości jako biologicznie czynne, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się realizację mostów, przepustów i przepraw.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KP** ustala się przeznaczenie: teren parkingowy.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację parkingów w formie utwardzonych placów lub w formie garaży.

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

- 1) usługi handlowo - gastronomiczne i sanitariaty – na powierzchni nie większej niż 15% terenu;
- 2) zieleń urządzonej i obiekty małej architektury;
- 3) ciągi piesze i rowerowe.

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

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 6m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 2;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 95% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,05;
 - b) maksymalny – 1,2;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°, w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
- 7) dopuszcza się lokalizację garaży przy granicy działki budowlanej.

5. W zakresie obsługi komunikacji ustala się obowiązek obsługi z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1IO** ustala się przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowle infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków i urządzenia gospodarki ściekowo-osadowej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,0001;
 - b) maksymalny – 0,9;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 3) wysokość budowli i budynków technologicznych nie większa niż 25 m;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IT - 3IT** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 0,9;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ITW** ustala się przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację zabudowy przeznaczonej pod urządzenia i budowle infrastruktury technicznej – wodociągowej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny – 0,01;
 - b) maksymalny – 0,9;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dachy dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDGP**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację drogi publicznej klasy głównej, o szerokościach w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających terenu, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ - 7KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL – 3KDL**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy lokalnej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD – 43KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg publicznych klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW – 21KDW**, ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację dróg wewnętrznych, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.

3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

Rozdział 3.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 46. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wysokie Mazowieckie.

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie

Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, do sporządzenia którego przystąpiono Uchwałą Nr XLIX/201/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 października 2018 r., podjęto próbę wyłożenia projektu do publicznego wglądu w dniach od 2 marca do 30 marca 2020 r., ze względu na ogłoszenie stanu epidemiologicznego wyłożenie zostało odwołane i zdjęte 17 marca 2020 r., wyłożenie do publicznego wglądu wznowiono w dniach od 7 kwietnia do 7 maja 2020 r.

Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął 22 maja 2020 r. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły 3 uwagi.

Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 293), Rada Miasta Wysokie Mazowieckie rozstrzyga, co następuje:

WYŁOŻENIE – od 2 marca do 17 marca 2020 r., odwołane

Uwagi, które wpłynęły podczas odwołanego wyłożenia do publicznego wglądu, zdjętego w dniu 17 marca 2020 r. z powodu zagrożenia epidemiologicznego.

Uwaga nr 1

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Dariusz, Daria S., Wysokie Mazowieckie, dn. 11.03.2020 r.

Treść uwagi

W związku z procedowaniem przez Urząd Miasta Wysokie Mazowieckie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie w rejonie ulicy Brykowskiej, jako właściciel nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną 673/6 przy ulicy Brykowskiej składam niniejszym następujące uwagi z prośbą o uwzględnienie w projekcie planu:

1. Dla obszarów projektu planu nr 17MN i 19MN wnoszę o:

- a) Zmianę oznaczenia MN na MNU;
- b) Dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej oraz szeregowej, w tym również zabudowy jednorodzinnej dwulokalowej;
- c) Dopuszczenie zabudowy usługowej (w tym usług publicznych) w formie budynków wolnostojących oraz usług wbudowanych;
- d) Zapis, iż funkcje usługowe mogą być realizowane zarówno w połączeniu z funkcją mieszkaniową jak i samodzielnie;
- e) Nieokreślenie linii zabudowy na styku różnych obszarów planu w ramach jednej własności (lub jednej działki ewidencyjnej);
- f) Ustalenie minimalnych powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej na poziomie:
 - I. Dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²;
 - II. Dla zabudowy bliźniaczej – 450 m²;
 - III. Dla zabudowy szeregowej – 300 m²;
- g) Ustalenie następujących wskaźników zabudowy:
 - I. Intensywność – 1,2;

II. Powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;

III. Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% dla zabudowy mieszkaniowej i nie mniej niż dla 10% dla zabudowy usługowej;

IV. Wysokość zabudowy – 12m.

2. Dla obszaru projektu nr 10 PU wnoszę o:

a) Nieokreślenie linii zabudowy na styku różnych obszarów planu w ramach jednej własności (lub jednej działki ewidencyjnej);

b) Ustalenie następujących wskaźników zabudowy:

I. Intensywność – 2,1;

II. Powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 70%;

III. Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15%;

IV. Wysokość zabudowy: 18 m.

3. Dla obszaru projektu planu nr 17R wnoszę o:

Ustalenie przeznaczenia dopuszczalnego w formie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym infrastruktury parkingowej.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona w części.

- 1a) Tereny 17MN i 19MN wyznaczone są w obowiązującym studium, jako obszary MN – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 1b) Projekt plan dopuszcza wymienione rodzaje zabudowy, poza zabudową szeregową, w tym również zabudowy jednorodzinnej dwulokalowej.
- 1c) Projekt planu dla terenów MN, dopuszcza usługi jedynie jako funkcja uzupełniająca.
- 1d) Projekt plan dopuszcza usługi nieuciążliwe na wskazanych terenach.
- 1d) Projekt planu przewiduje funkcję usługową jako funkcję uzupełniająca.
- 1e) Określenie linii zabudowy między terenami stanowi bufor dla terenów mogących kolidować funkcji.
- 1f) Proponowane powierzchnie są zgodne z projektem planu, poza proponowaną powierzchnią dla zabudowy szeregowej, której nie dopuszcza się w ramach terenów MN.
- 2a) Określenie linii zabudowy między terenami stanowi bufor dla terenów mogących kolidować funkcji.
- 2b) proponowany wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia zabudowy oraz wysokość zabudowy są zgodne z projektem planu.

Powierzchnia biologicznie czynna zgodnie ze studium nie może być mniejsza niż 30%.

Plan musi być zgodny z dopuszczeniami wyznaczonymi w obowiązującym studium.

Uwaga nr 2

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Krzysztof T. , Wysokie Mazowieckie, dn. 12.03.2020 r.

Treść uwagi

Zwracam się z prośbą o zmianę w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie oznaczenia powierzchni handlowej parku handlowego znajdującego się przy ul. Białostockiej 4 z powierzchni 500 m² do powierzchni 2000 m².

Powiększenie powierzchni handlowej w nowym budynku parku handlowym przyczyni się znacząco do wzrostu zainteresowania obiektem. Wpłyne to na możliwość wyboru bardziej atrakcyjnych, dla mieszkańców miasta i okolic, marek i sieci handlowych. Tym samym wspólnie wyjdziemy naprzeciw coraz większym oczekiwaniom i zapotrzebowaniu konsumentów w naszym powiecie.

Pozostaję z nadzieją na szybkie i pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Wnioskowana działka znajduje się poza obszarem opracowania.

WYŁOŻENIE – od 7 kwietnia do 7 maja 2020 r., wznowione

Uwaga nr 1

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Irena Ż., Wysokie Mazowieckie; Ewelina P. , Wysokie Mazowieckie; Damian C., Wysokie Mazowieckie, dn. 02.04.2020 r.

Treść uwagi

W związku z przeprowadzeniem przez Urząd Miasta Wysokie Mazowieckie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie w okolicy ulicy Brykowskiej, jako właściciel nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr 673/4 składam niniejszym następujące uwagi z prośbą o uwzględnienie ich w projekcie.

1. Dla obszarów projektu planu nr 16 MN (w części dotyczącej mojej nieruchomości), 17MN i 19MN wnoszę o:

- a) Zmianę oznaczenia MN na MNU;
- b) Dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej oraz szeregowej, w tym również zabudowy jednorodzinnej dwulokalowej;
- c) Dopuszczenie zabudowy usługowej (w tym usług publicznych) w formie budynków wolnostojących oraz usług wbudowanych;
- d) Zapis, iż funkcje usługowe mogą być realizowane zarówno w połączeniu z funkcją mieszkaniową jak i samodzielnie;
- e) Nieokreślenie linii zabudowy na styku różnych obszarów planu w ramach jednej własności (lub jednej działki ewidencyjnej);
- f) Ustalenie minimalnych powierzchni działek dla zabudowy jednorodzinnej na poziomie:

I. Dla zabudowy wolnostojącej – 800 m²;

II. Dla zabudowy bliźniaczej – 450 m²;

III. Dla zabudowy szeregowej – 300 m²;

g) Ustalenie następujących wskaźników zabudowy:

I. Intensywność – 1,2;

II. Powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40%;

III. Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% dla zabudowy mieszkaniowej i nie mniej niż dla 10% dla zabudowy usługowej;

IV. Wysokość zabudowy – 12m.

2. Dla obszaru projektu nr 10 PU wnoszę o:

a) Nieokreślenie linii zabudowy na styku różnych obszarów planu w ramach jednej własności (lub jednej działki ewidencyjnej);

b) Ustalenie następujących wskaźników zabudowy:

I. Intensywność – 2,1;

II. Powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 70%;

III. Powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15%;

IV. Wysokość zabudowy: 18 m.

3. Dla obszaru projektu planu nr 17R wnoszę o:

Ustalenie przeznaczenia dopuszczalnego w formie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym infrastruktury parkingowej.

4. Dla obszarów projektu planu nr 16 MN (w części dotyczącej mojej nieruchomości) wnoszę o ustanowienie zapisu o możliwości budowy myjni bezdotykowej.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona w części.

- 1a) Tereny 17MN i 19MN wyznaczone są w obowiązującym studium, jako obszary MN – obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 1b) Projekt plan dopuszcza wymienione rodzaje zabudowy, poza zabudową szeregową, w tym również zabudowy jednorodzinnej dwulokalowej.
- 1c) Projekt planu dla terenów MN, dopuszcza usługi jedynie jako funkcja uzupełniająca.
- 1d) Projekt plan dopuszcza usługi nieuciążliwe na wskazanych terenach.
- 1d) Projekt planu przewiduje funkcję usługową jako funkcję uzupełniająca.
- 1e) Określenie linii zabudowy między terenami stanowi bufor dla terenów mogących kolidować funkcji.
- 1f) Proponowane powierzchnie są zgodne z projektem planu, poza proponowaną powierzchnią dla zabudowy szeregowej, której nie dopuszcza się w ramach terenów MN.
- 2a) Określenie linii zabudowy między terenami stanowi bufor dla terenów mogących kolidować funkcji.
- 2b) proponowany wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia zabudowy oraz wysokość zabudowy są zgodne z projektem planu.

Powierzchnia biologicznie czynna zgodnie ze studium nie może być mniejsza niż 30%.

3. Przeznaczenie nie zgodne z obowiązujący studium.

4. Inwestycja będzie mogła być zrealizowana o ile spełni wymagania planu tj. będzie zrealizowana w ramach przeznaczenia uzupełniającego oraz będzie spełniać kryteria usług nieuciążliwych.

Plan musi być zgodny z dopuszczeniami wyznaczonymi w obowiązującym studium.

Uwaga nr 2

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Tomasz P. , Wysokie Mazowieckie, dn. 21.05.2020 r.

Treść uwagi

Zwracam się z wnioskiem o zmianę w planie zagospodarowania miejscowego:

- obszar 16MN i 17MN (działka 678/9) z przeznaczeniem MN na MNU;
- obszar 17R (działka 678/11) z przeznaczeniem R na PU;
- obszar 17MN i 10PU (działki 678/9 i 678/10) zmianę linii zabudowy z 15m na 10 m.

Wniosek swój motywuję tym, że w przyszłości planuje przeznaczyć te nieruchomości (działki 678/9, 678/10, 678/11) w znacznej części pod prowadzenie działalności gospodarczej – usług i ustalenia w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego będą utrudniały zagospodarowanie tych nieruchomości.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

1. Zgodnie z obowiązującym studium, tereny 16MN, 17MN, przeznacza się pod obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2. Zgodnie z obowiązującym studium, nie można przeznaczyć terenu 17 R pod tereny PU.
3. W nowoprojektowanych terenach wzdłuż drogi 6KDZ linia zabudowy określona jest na odległość 15 m i nie ulega zmianie.

Uwaga nr 3

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Z... N... , Łukasz T., Wysokie Mazowieckie, dn. 22.05.2020 r.

Treść uwagi

W związku ze zmianami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego proszę o uwzględnienie w zmianach dotyczących działek o numerach 1515/20 oraz 1515/16 następujących uwag:

- w §22 ust. 5 pkt. 2 o treści:

„2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej”;

Proszę o uwzględnienie następującej zmiany:

„2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 75% powierzchni działki budowlanej”.

- Wyraźne wskazanie, że pod określeniem – „powierzchnia zabudowy” rozumie się wyłączenie powierzchni budynku z wyłączeniem takich elementów jak np. powierzchnia utwardzonych przestrzeni obsługujących (parkingów) i ciągów komunikacyjnych, powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występow dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy).

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona.

Tak wysokiego wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu 4MWU, nie dopuszcza obowiązujące Studium.

Określenie zagospodarowania działki poprzez powierzchnie utwardzone, reguluje się poprzez ustalenie wskaźnika zieleni biologicznie czynnej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVII/90/2020
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie
z dnia 28 maja 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 poz. 293) Rada Miasta Wysokie Mazowieckie rozstrzyga co następuje:

1. Na obszarze objętym planem 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.

UZASADNIENIE

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie

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. z 2020 r. poz. 293), zwanej dalej ustawą, w związku z art. 20 ust. 1 ustawy, przedkładam projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie.

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycje zawarte w uchwale Nr XLIX/201/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, 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) dóbr kultury współczesnej oraz krajobrazów kulturowych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych takich jak: tereny i obszary górnicze, granice złóż, obszary osuwania się mas ziemnych, formy ochrony przyrody, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

Co wynika z faktu, iż w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego nie występują takie elementy jak: obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze, formy ochrony przyrody, krajobrazy kulturowe, dobra kultury współczesnej oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 2000, 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.

W związku z faktem, iż obszar opracowania pokrywa znaczną część obszaru miasta, przyjęto za zasadne sporządzenie rysunku planu miejscowego w skali 1:2000.

Zgodnie z uzasadnieniem uchwały Nr XLIX/201/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, Rada Miasta Wysokie Mazowieckie przystąpiła do sporządzenia planu w związku z niedawnym uchwaleniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie oraz koniecznością wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową. Ponadto na etapie planu planowany jest przebieg nowej drogi dojazdowej, która ma odciążać ruch w centrum miasta oraz ułatwić

swobodny przepływ pojazdów.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, przyjętego uchwałą Nr XLVIII/195/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 września 2018 r. Ustalenia projektu planu, są zgodne z ustaleniami Studium.

Projekt planu zlokalizowany jest w granicach administracyjnych miasta Wysokie Mazowieckie. Granice planu obejmują północno zachodnią część miasta Wysokie Mazowieckie, ograniczoną drogami: drogą krajową nr 66 (*ulica Warszawska*), drogą gminną nr 107826B (*ulica Przechodnia*), drogą powiatową nr 2072B (*ulica Ludowa*), drogą krajową nr 66 (*ulica I Maja*) oraz granicami administracyjnymi miasta Wysokie Mazowieckie.

Przez obszar planu przepływa rzeka Brok, zgodnie z oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych wyznaczono od jej koryta obszary szczególnego zagrożenia powodzią – tereny położone w zasięgu zalewu Q1% rzeki Brok.

W obszarze planu wyznacza się głównie tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zarówno wielorodzinną jak i jednorodziną. Granice planu obejmują również część centrum miasta wraz z usługami administracji w tym Urząd Miasta oraz terenem parku miejskiego. Najbardziej istotne dla miasta obszary przemysłowo-usługowe stanowi Spółdzielnia Mleczarska Mlekovita, w której w bliskim sąsiedztwie zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków.

Obecnie na terenie objętym planem obowiązują następujące plany miejscowe:

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmująca tereny miasta Wysokie Mazowieckie, uchwalona uchwałą Nr XVI/66/07 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 grudnia 2007 r.;
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmująca tereny miasta Wysokie Mazowieckie, uchwalona uchwałą Nr XXXI/140/08 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 grudnia 2008 r.;
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, uchwalona uchwałą Nr XII/57/11 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 26 października 2011 r.;
- zmiany miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalone uchwałą Nr VII/20/15 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 20 kwietnia 2015 r.;
- zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie uchwalone uchwałą Nr VI/28/19 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 26 kwietnia 2019 r.;
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie uchwalona uchwałą Nr XLI/197/14 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 maja 2014 r. ;

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 i 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 niepełnosprawnych – poprzez regulacje zawarte w §11 i §16 uchwały;
- 6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez przeznaczenie pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami 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 miejscowego, 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. Projekt planu nie wyznacza terenów przestrzeni publicznej poza terenami dróg publicznych.
- 8) w granicach projektu planu występują obszary, które są wykorzystywane dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało uzgodnione z właściwymi instytucjami odpowiedzialnymi za bezpieczeństwo i obronę państwa. Obszar opracowania znajduje się w granicach stref ochronnych wykorzystywanych dla obiektów wojskowych. Duży wpływ na poprawę bezpieczeństwa państwa ma racjonalne planowanie układu komunikacyjnego. Warunki planowania układu komunikacyjnego zostały spełnione poprzez zawarte w §16 uchwały. Przy wyznaczaniu terenów pod lokalizację dróg publicznych uwzględniono przepisy warunków technicznych tak, aby zapewnić bezpieczeństwo przyszłych użytkowników dróg. Obsługa komunikacyjna została zapewniona z przyległych dróg publicznych;
- 9) potrzeb interesu publicznego – poprzez regulacje zawarte w §11 i §16 uchwały. W projekcie planu wyznaczono tereny dróg publicznych. Obsługa komunikacyjna terenów zostaje zapewniona, przez przyległe drogi publiczne bezpośrednio lub pośrednio, poprzez drogi wewnętrzne albo dojazdy.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i budowy systemów komunikacji, w szczególności zasad modernizacji i rozbudowy – zostało spełnione poprzez zawarte w §16 zapisy 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 projektem planu w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu. Na umieszczone w dniu 23 lutego 2019 r. ogłoszenie/obwieszczenie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, wpłynęły 2 wnioski indywidualne. Po uwzględnieniu wniosków złożonych przez instytucje i wniosków indywidualnych, projekt został przekazany Gminnej Komisji

Urbanistyczno-Architektonicznej, do zaopiniowania, a później przekazany organom uzgadniającym i opiniującym. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad pismem nr O.Bi.Z-3.438.47.2019.1.JS z dnia 13 sierpnia 2019 r. postanowił nie uzgodnić przedłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zastrzeżenia organu budziło m.in: włączenie drogi 2KDD do drogi krajowej nr 66, brak uwzględnienia podziałów terenu wynikających z decyzji nr 10/2019 Wojewody Podlaskiego, z dnia 24.07.2019 r. znak AB-I.7820.11.3.2019.IA o Zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej (ZRID) polegającej na „rozbudowie drogi krajowej Nr 66 na odcinku przejścia przez Wysokie Mazowieckie od km 18+560 do km 22+500” oraz brak linii zabudowy dla terenu 1KP. Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie wystąpił z wnioskiem o uzyskanie odstępstwa od odległości pomiędzy drogą krajową, a projektowanym włączeniem od istniejącego skrzyżowania, do Ministra Infrastruktury. Wszystkie pozostałe uwagi organu, zostały nanesione na projekt, zgodnie z wytycznymi. W dniu 26 stycznia 2020 r. Minister Infrastruktury pismem nr DDP-4.454.1105.2019.MWE.1 zajął stanowisko ponownego przeanalizowania zasadność wniosku o udzielenie upoważnienia do wyrażenia zgody na odstępstwo od przepisu techniczno-budowlanego zawartego w § 9 ust. 1 pkt 4. Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakie powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Skrzyżowanie drogi 66 z projektowaną drogą dojazdową 2KDD będzie znajdować się w odległości ok. 770 m od istniejącego skrzyżowania. Pismo Ministra zostało przekazane wraz z wystąpieniem o ponowne uzgodnienie do Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, w dniu 17 lutego 2020 r. projekt planu został pozytywnie uzgodniony przez organ. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Białymstoku pismem nr Ł.5150.36.2019.11 z dnia 6 sierpnia 2019 r. negatywnie uzgodnił projekt planu, określając warunki pozytywnego uzgodnienia do których należało umieszczenie w tekście planu, w części dotyczącej zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wykazu zabytków (stanowisk) archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków archeologicznych Podlaskiego Woj. Konserwatora Zabytków i ustalenie ochronę ww. zabytków archeologicznych, określając przedmiot, zakres i zasady ochrony, ewentualnie wskazać, które z zabytków (stanowisk) archeologicznych podlegają ochronie w formie strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznego, zaznaczając na rysunku zasięg – granice strefy. Po uwzględnieniu uwag organów wymienionych powyżej, projekt został przekazany do etapu ponownych uzgodnień. Kolejno po uwzględnieniu uwag organu, projekt uzyskał pozytywne uzgodnienie Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, delegatura w Łomży pismem nr Ł.5150.38.2019.II z dnia 23 sierpnia 2019 r.

Uzyskanie pozytywnych uzgodnień umożliwiło przekazanie projektu do kolejnego etapu.

Kolejnym etapem zapewniającym możliwość udziału społeczeństwa w przygotowaniu planu miejscowego było umieszczenie w dniu 21 lutego 2020 r. ogłoszenie/obwieszczenie, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz uzasadnieniem i Prognozą oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, które miało mieć miejsce od 2 marca do 30 marca 2020 r. w siedzibie Urzędu Miasta Wysokie Mazowieckie, w dniu 23 marca 2020 r. miała się odbyć dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Ze względu na ogłoszenie stanu epidemiologicznego i brak możliwości przeprowadzenia wyłożenia i dyskusji publicznej, w normalnym trybie, ogłoszenie i obwieszczenie zostało zdjęte, zgodnie z ogłoszeniem opublikowanym 17 marca 2020 r. Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie, ponownie ogłosił o wyłożeniu do publicznego projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, ogłoszenie/obwieszczenie opublikowano 30 marca 2020 r. Podczas tego wyłożenia umożliwiono mieszkańcom zapoznanie się z projektem planu na pośrednictwem stron internetowych oraz po wcześniejszym kontakcie telefonicznym, w Urzędzie Miasta ale z dodatkowymi restrykcjami związanymi ze stanem epidemiologicznym.

Dyskusja publiczna została zaplanowana na 7 maja 2020 r., została zorganizowana za pomocą komunikatora internetowego. Podczas odwołanego wyłożenia do Urzędu Miasta do projektu planu wpłynęły 2 uwagi (do dnia 17 marca 2020 r.), natomiast podczas ponownego wyłożenia, zgodnego z ustawowymi terminami wpłynęły 3 uwagi. Żadna ze złożonych uwag nie została rozpatrzona pozytywnie. Kolejny projekt przekazano Radnym Miasta, celem uchwalenia.

- 12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – zostało spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich 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 §15 zapisy uchwały dotyczące zapewnienia zaopatrzenia w wodę.

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 jest przygotowana Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu i obejmuje ona między innymi:

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

Ponadto, na potrzeby projektu planu, została przygotowana Prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi instytucjami. Na potrzeby przygotowywanego projektu planu została przeanalizowana chłonność terenu, z uwzględnieniem terenów już zainwestowanych oraz przeznaczonych pod nową zabudowę. 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 *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie*.

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 polegające na uwzględnieniu:

- 1) kształtowania 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) zapewnienia rozwiązań przestrzennych oraz regulacje zawarte w §7 uchwały;
- 3) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy przemysłowej zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego poprzez uwzględnienie istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

3. 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.

Projekt miejscowego planu uwzględnia wytyczne oraz wnioski sformułowane w *Ocenie aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy* przyjętej uchwałą Nr XXXIX/155/17 z dnia 30 października 2017 r. Rady Miasta Wysokie Mazowieckie. Ustalenia projektu planu są spójne z dokumentami wyższego szczebla i obowiązującymi aktami prawnymi.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu Prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans dochodów i wydatków gminy w przeciągu 10 lat po wprowadzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyniesie zyski do budżetu Miasta. Wysoki wpływ jest spowodowany powstaniem dużych powierzchni nowych obszarów inwestycyjnych oraz mieszkaniowych, z których zyski w postaci podatków i opłat w ciągu czasu trwania prognozy przewyższą znacznie koszty poniesione na inwestycje związane z wykupem gruntów i budową infrastruktury.

5. 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 miejscowego w dniu 28 grudnia 2018 r. Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie ogłosił, zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, określając 21 dniowy termin na składanie wniosków. Jednocześnie, do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły 2 wnioski indywidualne w terminie oraz 11 odpowiedzi na zawiadomienia przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Uwzględniając złożone wnioski, został przygotowany projekt planu. Projekt został przekazany Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania oraz organom uzgadniającym i opiniującym.

W odpowiedzi na przesłane wystąpienia o opinie uwagi do projektu planu przedstawili: Gmina Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, Polska Grupa Energetyczna dystrybucja S.A. Oddział Białystok, Powiatowa Stacja Sanitarно Epidemiologiczna, Komenda Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej.

Wszystkie przesłane uwagi organów zostały rozpatrzone, a następnie jeśli to było możliwe uwzględnione w projekcie planu.

W odpowiedzi na przesłane wystąpienia o uzgodnienie uwagi do projektu planu przedstawili: Wojewódzki Sztab Wojskowy, Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej oraz Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad. Projekt wymagał uzyskania ponownego uzgodnienia przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków oraz Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad.

Projekt przekazano organom celem zajęcia stanowiska.

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad pismem nr O.Bi.Z-3.438.47.2019.1.JS z dnia 13 sierpnia 2019 r. postanowił nie uzgodnić przedłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zastrzeżenia organu budziło m.in: włączenie drogi 2KDD do drogi krajowej nr 66. Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie wystąpił z wnioskiem o uzyskanie odstępstwa od odległości pomiędzy drogą krajową, a projektowanym włączeniem, do Ministra Infrastruktury. W dniu 26 stycznia 2020 r. Minister Infrastruktury pismem nr DDP-4.454.1105.2019.MWE.1 zajął stanowisko ponownego przeanalizowania zasadność wniosku o udzielenie upoważnienia do wyrażenia zgody na odstępstwo od przepisu techniczno-budowlanego zawartego w § 9 ust. 1 pkt 4. Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jaki powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Projekt planu ponownie przekazano do Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad 17 lutego 2020 r, celem ponownego uzgodnienia, wraz z pismem Ministra, tym razem organ nie miał wątpliwości i uzgodnił projekt, akceptując odstępstwo od przepisów. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Białymstoku pismem nr Ł.5150.36.2019.11 z dnia 6 sierpnia 2019 r. negatywnie uzgodnił projekt planu, po uwzględnieniu uwag organu, projekt uzyskał pozytywne uzgodnienie organu pismem nr Ł.5150.38.2019.II z dnia 23 sierpnia 2019 r.

Uzyskanie pozytywnych uzgodnień umożliwiło przekazanie projektu do kolejnego etapu.

Kolejno Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie, umieścił w dniu 21 lutego 2020 r. w prasie lokalnej ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu, które zostało również umieszczone na stronie internetowej miasta, a obwieszczenie umieszczone na tablicy ogłoszeń. Zgodnie z ogłoszeniem wyłożenie do publicznego wglądu miało mieć miejsce od 2 marca do 30 marca 2020 r., niestety, w dniu 23 marca 2020 r., ze względu na ogłoszenie stanu epidemiologicznego i brak możliwości zgromadzeń, dyskusja publiczna oraz wyłożenie zostało odwołane i zdjęte. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag, do dnia zdjęcia ogłoszenia tj. 17 marca 2020 r. wniesiono 2 uwagi. Kolejno Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie, ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, umieszczając w ogłoszeniu informację o nowych restrykcjach związanych ze stanem epidemiologicznym. Ogłoszenie/obwieszczenie ukazało się w dniu 30 marca 2020 r. w lokalnej prasie oraz na tablicach ogłoszeń i stronie internetowej. Wyłożenie projektu do publicznego wglądu miało miejsce od 7 kwietnia do 7 maja 2020 r., a w dniu 7 maja odbyła się dyskusja publiczna, z pomocą komunikatora internetowego. Zgodnie z ustawowym terminem, czas składania uwag upłynął 22 maja 2020 r. W tym czasie do Urzędu Miasta wpłynęły 3 uwagi. Wszystkie uwagi, które wpłynęły do projektu planu nie zostały uwzględnione w projekcie. Po rozpatrzeniu uwag, projekt został przekazany Radnym, celem uchwalenia.

6. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Planowane zagospodarowanie przewiduje utrzymanie istniejącej oraz rozwój nowej zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz produkcyjno – usługowej. Obszar objęty planem ma zapewnioną dostępność komunikacyjną poprzez drogi publiczne oraz dostęp do wymaganych sieci infrastruktury technicznej.

Obszar opracowania posiada walory krajobrazowe i przyrodnicze w postaci doliny rzeki Brok, chronionej jako korytarz ekologiczny.

Projekt planu nie zostanie objęty wnioskiem o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz zmianą przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

7. Podsumowanie.

Procedura planistyczna sporządzania planu jest przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie uchwały jest zasadne.