



# ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE

## TEKST JEDNOLITY

*załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIII/192/2021*

*Rady Miasta Wysokie Mazowieckie*

*z dnia 22 grudnia 2021 r.*

*Tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie, przyjętego uchwałą nr XXXIX/176/01 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 21 grudnia 2001 r. z późn. zm. wyróżniono pogrubieniem, kursywą i kolorem czerwonym.*

*Tekst zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części miasta Wysokie Mazowieckie na potrzeby budowy zbiornika małej retencji na rzece Brok wraz z infrastrukturą towarzyszącą wyróżniono pogrubieniem, kursywą i kolorem niebieskim.*

Wysokie Mazowieckie, **2021 r.**

Opracowanie wykonano na zlecenie  
**Miasta Wysokie Mazowieckie**

przez

**Zespół autorski:**

**mgr inż. Grzegorz Kołosionek Z-545 – główny projektant**

**inż. Wioletta Hanusiewicz**

**mgr inż. Sylwia Krężel**

**mgr inż. Ewelina Leśniewska**

**mgr inż. Paulina Jędrzejczyk**

**mgr inż. Zuzanna Prochera**

**Katarzyna Krycka**

*Zespół autorski:*

*mgr inż. Grzegorz Kołosionek Z-545 – główny projektant*

*mgr inż. Ewelina Leśniewska – kierownik projektu*

*mgr Anna Grzybczyk*

*mgr inż. Katarzyna Spątek*

*inż. Wioletta Hanusiewicz*

*dr Grzegorz Synowiec*

## SPIS TREŚCI

<b>INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>9</b>
1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM .....	10
2. CEL I ZADANIA STUDIUM .....	11
<b>ROZDZIAŁ I.....</b>	<b>12</b>
<b>UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY .....</b>	<b>12</b>
3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA GMINY .....	13
4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA .....	17
4.1. Dotychczasowe przeznaczenie terenu .....	17
4.2. Dotychczasowe zagospodarowanie terenu .....	17
4.2.1. Tereny mieszkaniowe .....	19
4.2.2. Tereny usługowe .....	19
4.2.3. Tereny zabudowy produkcyjnej .....	20
4.2.4. Tereny zieleni urządzonej i cmentarzy .....	20
4.2.5. Tereny usług turystycznych .....	21
5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY .....	22
<b>6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY, PRZYGOTOWANEJ NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU.....</b>	<b>22</b>
7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO .....	24
7.1. Stan środowiska.....	24
7.1.1. Rzeźba terenu .....	24
7.1.2. Budowa geologiczna .....	25
7.1.3. Gleby.....	28
7.1.4. Wody .....	29
7.1.5. Warunki klimatyczne.....	32
7.1.6. Flora.....	32
7.1.7. Fauna .....	33
7.1.8. Stan powietrza atmosferycznego.....	33
7.1.9. Surowce naturalne.....	34
7.2. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	34
7.2.1. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	34
7.2.2. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej .....	36
7.3. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego .....	37
7.3.1. Ochrona środowiska .....	37
7.3.2. Ochrona przyrody .....	38
8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....	38
8.1. Rys historyczny.....	38
8.2. Zasoby środowiska kulturowego .....	40
8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską .....	41
8.4. Obiekty będące w ewidencji zabytków .....	41
8.5. Stanowiska archeologiczne.....	43

9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH .....	43
10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA .....	44
10.1. Demografia .....	44
10.2. Struktura gospodarcza, bezrobocie .....	50
10.3. Jakość życia mieszkańców .....	54
10.4. Wychowanie przedszkolne i oświata .....	57
10.5. Kultura .....	60
10.6. Sport i rekreacja .....	61
10.7. Ochrona zdrowia .....	62
11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA .....	63
12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY .....	63
12.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne .....	64
12.1.1. Analizy ekonomiczne .....	65
12.1.2. Analizy środowiskowe .....	70
12.1.3. Analizy społeczne .....	72
12.2. Prognozy demograficzne .....	73
12.3. Możliwości finansowania inwestycji .....	76
12.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę .....	80
12.4.1. Metodologia .....	80
12.4.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę .....	82
12.4.3. Chłonność terenów w podziale na funkcje zabudowy .....	84
12.4.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę poza obszarami istniejącymi i wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego .....	88
12.4.5. Podsumowanie i wytyczne .....	90
13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW .....	92
14. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH .....	93
14.1. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody .....	93
14.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze .....	94
14.3. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych .....	94
14.4. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach .....	94
14.5. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami .....	94
14.6. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne .....	95
15. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH .....	96
16. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA .....	96
17. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH .....	96
18. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI .....	97

18.1. Stan systemu komunikacyjnego.....	97
18.1.1. Komunikacja drogowa.....	99
18.1.2. Komunikacja kolejowa.....	99
18.1.3. Komunikacja autobusowa.....	99
18.2. Stan infrastruktury technicznej.....	100
18.2.1. Gospodarka wodno-ściekowa.....	102
18.2.1.1. Ujęcia wody.....	102
18.2.1.2. Sieć wodociągowa.....	102
18.2.1.3. Sieć kanalizacyjna.....	103
18.2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	105
18.2.3. Zaopatrzenie w gaz.....	106
18.2.4. Zaopatrzenie w energię ciepłą.....	107
18.2.5. Telekomunikacja.....	107
18.2.6. Gospodarka odpadami.....	108
19. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI LOKALNYCH I PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH.....	110
19.1. Lokalne cele publiczne.....	110
19.2. Ponadlokalne cele publiczne.....	110
20. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ.....	112
<b>ROZDZIAŁ II.....</b>	<b>114</b>
<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY .</b>	<b>114</b>
21. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO.....	115
21.1. CELE ROZWOJU MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE.....	115
21.2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	117
21.3. ZMIANY W STRUKTURZE UŻYTKOWANIA GRUNTÓW I UKŁADACH OSADNICZYCH.....	118
21.4. ZMIANY W UKŁADZIE KOMUNIKACYJNYM.....	119
21.5. ZMIANY W SYSTEMACH INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	119
22. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW...	120
22.1. KIERUNKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.....	121
22.2. FUNKCJONALNE JEDNOSTKI TERENOWE – SZCZEGÓŁOWE ZASADY I STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA.....	122
22.3. ZASADY LOKALIZACJI MIEJSC POSTOJOWYCH.....	136
23. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK .....	137
24. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.....	139
25. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI.....	141
26. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....	141
27. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ PONADLOKALNYM.....	144
27.1. INWESTYCJE O ZNACZENIU LOKALNYM.....	144
27.2. INWESTYCJE O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.....	145
28. NARZĘDZIA REALIZACJI ZMIANY STUDIUM – POLITYKI PRZESTRZENNEJ.....	146
28.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	147
28.2. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH.....	148
28.3. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	149

29. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....	150
30. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....	151
31. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.....	152
32. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH.....	152
33. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....	152
34. OBSZARY ZDEGRADOWANE.....	154
35. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE.....	154
36. TERENY ZAMKNIĘTE.....	155
37. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM.....	155
<b>ROZDZIAŁ III.....</b>	<b>156</b>
<b>UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM.....</b>	<b>156</b>
PODSTAWY PRAWNE .....	164
LITERATURA.....	166

## SPIS TABEL

Tab.1. Użytkowanie terenu w mieście Wysokie Mazowieckie .....	18
Tab.2. Zabytki wpisane do rejestru .....	41
Tab.3. Zbytki wpisane do ewidencji .....	42
<b>Tab.4. Stanowiska archeologiczne.....</b>	<b>43</b>
Tab.5. Budynki oddane do użytkowania w latach 2005–2014.....	67
Tab.6. Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2005–2014 .....	69
Tab.7. Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2005–2014.....	69
Tab.8. Prognoza demograficzna dla miasta Wysokie Mazowieckie do roku 2045.....	73
Tab.9. Prognozowane saldo migracji do miasta powiatowego w okresach 5-letnich.....	74
Tab.10. Szacowana liczba mieszkańców gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie w roku 2045 .....	75
Tab.11. Wydatki gminy .....	78
Tab.12. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy .....	83
Tab.13. Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych .....	86
Tab.14. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie .....	87
Tab.15. Chłonność terenów na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie.....	88
Tab.16. Zapotrzebowanie na nową zabudowę poza obszarami wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej .....	89
Tab.17. Grunty skomunalizowane .....	92
Tab.18. Zestawienie struktury funkcjonalnej miasta Wysokie Mazowieckie .....	118
Tab.19. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Wysokie Mazowieckie .....	147
Tab.20. Bilans terenów projektowanych w oparciu o „Analizę potrzeb i możliwości rozwoju miasta Wysokie Mazowieckie” .....	159

## SPIS RYCIN

Ryc.1. Położenie administracyjne gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie.....	14
Ryc.2. Położenie fizyczno-geograficzne miasta Wysokie Mazowieckie .....	16
Ryc.3. Mapa geologiczna miasta Wysokie Mazowieckie .....	27
Ryc.4. Wody powierzchniowe.....	31
Ryc.5. Grunty rolne na terenie miasta Wysokie Mazowieckie .....	35
Ryc.6. Grunty leśne na terenie miasta Wysokie Mazowieckie .....	36
Ryc.7. Struktura płci i wieku mieszkańców miasta Wysokie Mazowieckie.....	46
Ryc.8. Liczba kobiet na 100 mężczyzn.....	46
Ryc.9. Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym .....	47
Ryc.10. Przyrost naturalny .....	48
Ryc.11. Urodzenia i zgony.....	49
Ryc.12. Wykształcenie ludności .....	50
Ryc.13. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON w latach 2007 - 2016 .....	50
Ryc.14. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON na tle gmin powiatu wysokomazowieckiego .....	51
Ryc.15. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON według sekcji PKD .....	52
Ryc.16. Struktura zatrudnienia .....	53
Ryc.17. Liczba bezrobotnych zarejestrowanych .....	53
Ryc.18. Mieszkania na 1000 mieszkańców .....	55
Ryc.19. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m <sup>2</sup> .....	55
Ryc.20. Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę w m <sup>2</sup> .....	56
Ryc.21. Wyposażenie mieszkań .....	57
Ryc.22. Szkoły podstawowe .....	58
Ryc.23. Gimnazjum .....	59
Ryc.24. Szkoły ponadgimnazjalne .....	59
Ryc.25. Zasoby woluminów w bibliotekach.....	61
Ryc.26. Opieka zdrowotna .....	62
Ryc.27. Budynki oddane do użytkowania .....	67
Ryc.28. Budynki niemieszkalne oddane do użytkowania .....	68
Ryc.29. Budynki rozbudowane .....	68
Ryc.30. Budynki niemieszkalne rozbudowane .....	69
Ryc.31. Dochody gminy ogółem .....	76
Ryc.32. Źródła i wartości dochodów gminy w mln zł .....	77
Ryc.33. Dochody na 1 mieszkańca.....	77
Ryc.34. Wydatki majątkowe inwestycyjne gminy .....	79
Ryc.35. Planowane wydatki inwestycyjne gminy .....	79
Ryc.36. Struktura wydatków miasta Wysokie Mazowieckie .....	80
Ryc.37. Obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....	85
Ryc.38. Grunty skomunalizowane .....	93
Ryc.39. Schemat układu komunikacyjnego miasta wysokie Mazowieckie .....	98
Ryc.40. Schemat infrastruktury technicznej w mieście Wysokie Mazowieckie .....	101
Ryc.41. Długość sieci wodociągowej na 100 km <sup>2</sup> .....	103
Ryc.42. Zużycie wody z wodociągów .....	103
Ryc.43. Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej .....	104
Ryc.44. Długość sieci kanalizacyjnej na 100 km <sup>2</sup> .....	104
Ryc.45. Ludność korzystająca z sieci gazowej .....	106
Ryc.46. Długość sieci gazowej na 100 km <sup>2</sup> .....	107



## **INFORMACJE OGÓLNE**

## 1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej „studium” jest podstawowym dokumentem planistycznym, który określa politykę przestrzenną gminy, w tym zasady zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Podstawą do sporządzenia niniejszej zmiany studium była Uchwała Nr XXI/112/12 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 sierpnia 2012 r. zmieniająca Uchwałę nr L/203/10 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 16 czerwca 2010 r. oraz Uchwałę nr XVIII/94/12 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie.

Przed uchwaleniem niniejszego opracowania dla obszaru Miasta Wysokie Mazowieckie istniało obowiązujące studium, a sporządzenie niniejszego wynikało z konieczności aktualizacji jego treści pod kątem bieżących potrzeb i możliwości poprzez określenie kierunków rozwoju, w tym rozwoju społeczno-gospodarczego, a także wiązało się z dostosowaniem dokumentów planistycznych do obowiązujących przepisów prawa.

Zawartość niniejszego dokumentu jest zgodna z art. 10 wspomnianej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118 poz. 1233).

Przedmiotem zmiany studium jest dostosowanie jego problematyki do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz konieczność dokonania aktualizacji uwarunkowań i określenia kierunków zmian w polityce przestrzennej miasta uwzględniających oczekiwania mieszkańców i władz miasta przy uwzględnieniu zasady zrównoważonego rozwoju.

***Podstawą do sporządzenia zmiany studium była Uchwała Nr XXI/117/2020 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 listopada 2020 r. zmieniająca Uchwałę Nr XIX/109/2020 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części miasta Wysokie Mazowieckie na potrzeby budowy zbiornika małej retencji na rzece Brok wraz z infrastrukturą towarzyszącą.***

*Zawartość niniejszego dokumentu jest zgodna z art. 10 wspomnianej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. 2021 poz. 741 z późn. zm.) oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118 poz. 1233).*

*Przedmiotem zmiany studium jest wskazanie obszaru, na którym planowana jest budowa zbiornika małej retencji. Realizacja inwestycji ma być skutecznym działaniem zabezpieczającym przed skutkami negatywnych zmian hydrologicznych, ale również zapewni podniesienie walorów środowiskowych i krajobrazowych, a także stworzy możliwość rekreacyjnego wykorzystania terenów, w tym terenów przyległych.*

## **2. CEL I ZADANIA STUDIUM**

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jest jednak podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

W myśl ww. ustawy przy sporządzaniu studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z dokumentów planistycznych opracowanych na szczeblu krajowym (koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju), wojewódzkim (strategii rozwoju i planie zagospodarowania województwa) oraz strategii rozwoju gminy.

Studium określa kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania przestrzennego oraz lokalne zasady użytkowania terenu. Pozwala na prowadzenie gospodarki przestrzennej w sposób przemyślany, świadomy i przede wszystkim jednolity oraz na rozważne planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

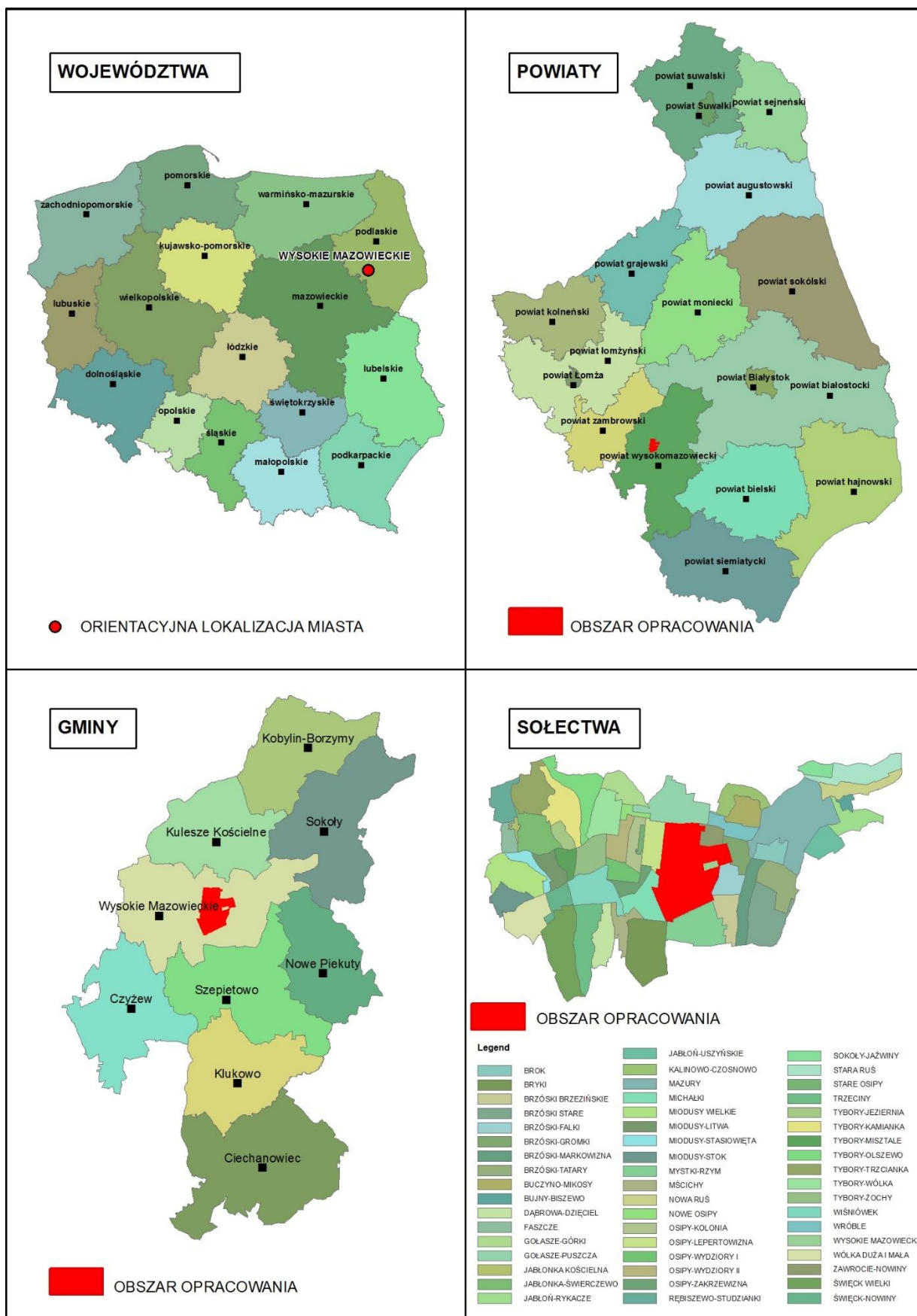
Zasadniczym celem studium jest umożliwienie prowadzenia spójnej polityki przestrzennej, powiązanej z rozwojem gospodarczym i społecznym, z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju. Niniejszy dokument wskazuje potencjał rozwoju przestrzennego, możliwości zagospodarowania nowych terenów oraz stopień przekształceń istniejącego zagospodarowania, a także konieczność ochrony obszarów i obiektów wartościowych. W związku z powyższym studium może stanowić swoistą ofertę promocyjną dla potencjalnych inwestorów.

**ROZDZIAŁ I**  
**UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO GMINY**

### **3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POŁOŻENIA GMINY**

Gmina miejska Wysokie Mazowieckie usytuowana jest w południowo-zachodniej części województwa podlaskiego, w niewielkiej odległości od pogranicza z województwem mazowieckim (Ryc.1). Gmina miejska Wysokie Mazowieckie jest jedną z dziesięciu gmin powiatu wysokomazowieckiego, a także siedzibą władz powiatu. Miasto zlokalizowane jest w centralnej części powiatu, otaczają je tereny należące do obszaru gminy wiejskiej Wysokie Mazowieckie.

Położenie miasta wiąże się ze znacznym oddaleniem od większych ośrodków miejskich, stanowiących ważne ośrodki gospodarcze. Odległość do Białegostoku (siedziby województwa) wynosi około 50 km, do Warszawy (stolicy państwa) wynosi około 120 km, a do wschodniej granicy państwa – około 100 km.



Ryc.1. Położenie administracyjne gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie  
 Źródło: Opracowanie własne

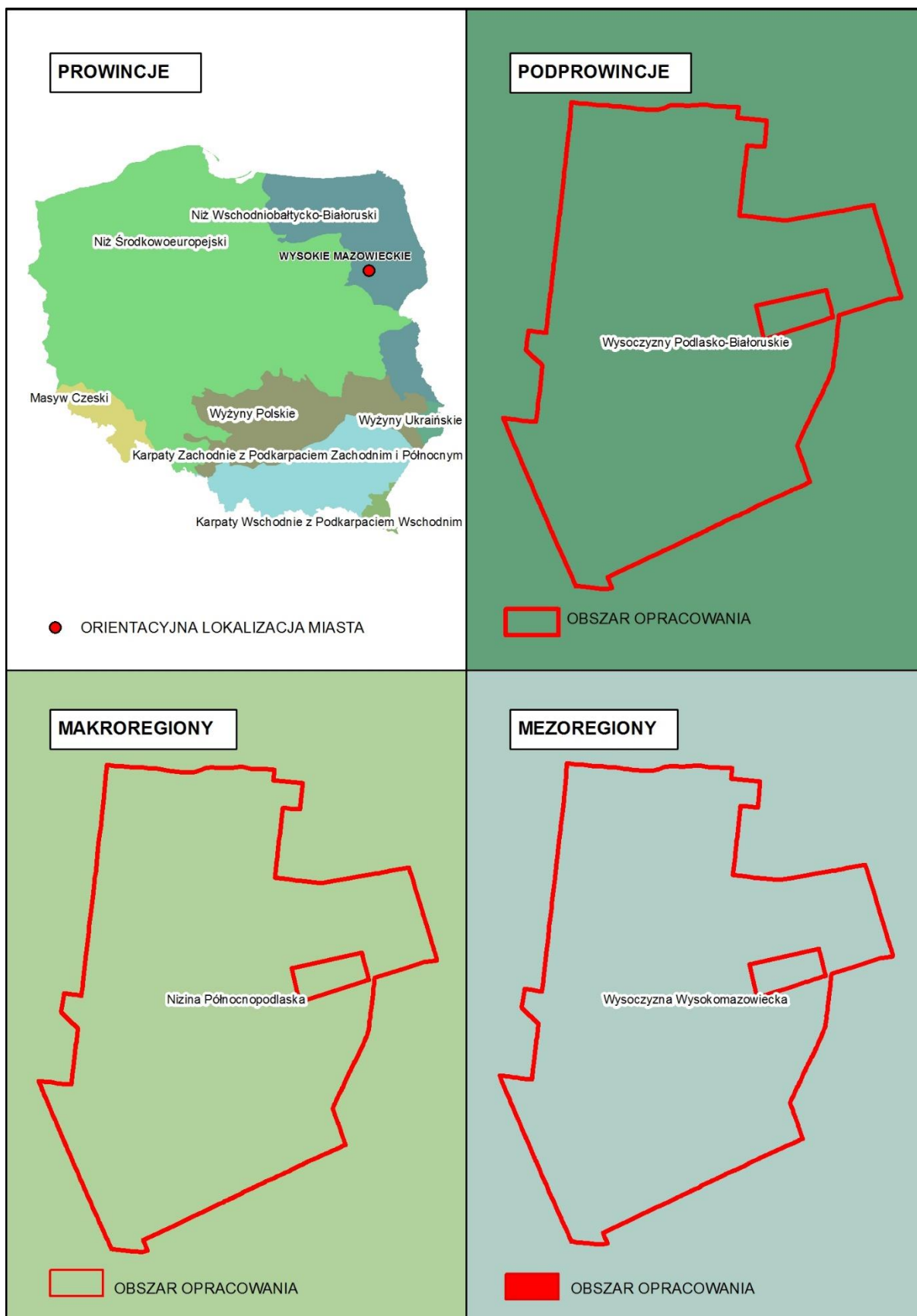
Pod względem komunikacyjnym miasto Wysokie Mazowieckie posiada korzystne położenie. Przez jego teren przebiegają:

- droga krajowa nr 66 relacji Zambrów – Połowce (granica z Białorusią),
- droga wojewódzka nr 678 relacji Wysokie Mazowieckie – Białystok.

Ponadto na południe od miasta przebiega linia kolejowa nr 6, będąca częścią historycznej linii kolejowej, tzw. kolei Warszawsko-Petersburskiej będącej jednym z głównych węzłów komunikacji kolejowej łączących Europę Wschodnią i Północno-Wschodnią z pozostałą częścią kontynentu. Najbliższa stacja kolejowa znajduje się w Szepietowie, w odległości około 6 km na południe od miasta Wysokie Mazowieckie.

Miasto Wysokie Mazowieckie zajmuje powierzchnię **1 524 ha**, tj. **15,24 km<sup>2</sup>** (źródło: BDL GUS, 2016 r.). Pod względem powierzchni, miasto Wysokie Mazowieckie jest najmniejszą gminą powiatu wysokomazowieckiego. Według stanu na dzień 31.12.2016 r. miasto zamieszkiwało 9 427 osób (źródło: BDL GUS, 2016 r.).

Według klasyfikacji dziesiątej na jednostki fizyczno-geograficzne Międzynarodowej Federacji Dokumentacyjnej (FID) (opisanej przez Jerzego Kondrackiego, w „Geografia regionalna Polski”, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000), miasto Wysokie Mazowieckie położone jest na obszarze Europy Wschodniej w megaregionie Niż Wschodnioeuropejski (8), w obrębie prowincji Niż Wschodniobałtycko-Białoruski (84), podprowincji Wysoczyzny Podlasko-Białoruskie (843), makroregionie Nizina Północnopolaska (843.3), mezoregionie Wysoczyzna Wysokomazowiecka (843.35).



Ryc.2. Położenie fizyczno-geograficzne miasta Wysokie Mazowieckie

Źródło: Opracowanie własne



## 4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA

### 4.1. Dotychczasowe przeznaczenie terenu

W związku z faktem, iż miasto Wysokie Mazowieckie pełni funkcję ośrodka powiatowego, główny kierunek rozwoju tej jednostki osadniczej powinien odpowiadać randze miasta i pozwalać na zaspokojenie potrzeb społeczności powiatu wysokomazowieckiego. Ponadto położenie geograficzne, sprzyjające warunki glebowe oraz uwarunkowania historyczne były czynnikami determinującymi przeznaczenie wysokiego odsetka gruntów na cele rolnicze, a także rozwój funkcji rolniczej i przetwórstwa rolno-spożywczego. Obowiązujące dokumenty planistyczne wskazują obszar miasta jako ośrodek pełniący funkcje usługowe i przemysłowo – rolnicze.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego obszar miasta Wysokie Mazowieckie znajduje się w zachodnim obszarze funkcjonalnym wskazanym jako obszar funkcji rolniczej oraz przemysłowej, turystycznej i ochronnej. Ponadto w strukturze sieci osadniczej województwa, Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego zalicza miasto Wysokie Mazowieckie do grupy miast średnich, w której pełni ono rolę ośrodka lokalnego. Ponadto Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa wskazuje na ponadlokalne i lokalne funkcje usług publicznych, mieszkalnictwa i funkcję produkcyjno-usługową.

*Tereny objęte zmianą studium to obszary, które dotychczas były przeznaczone pod obszary rolne (R), w tym tereny użytków zielonych (RZ) położone w sąsiedztwie rzeki Brok (WS), a także obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), obszary usług sportu i rekreacji (US) oraz fragment obszaru produkcyjno-usługowego, składów i magazynów (P/U).*

### 4.2. Dotychczasowe zagospodarowanie terenu

Wg danych BDL GUS miasto Wysokie Mazowieckie zajmuje powierzchnię 1 524 ha, z czego ponad 64% stanowią użytki rolne. Lesistość charakteryzuje się dość wysokim jak na obszar miejski poziomem i wynosi ponad 16% powierzchni miasta. Pozostałe formy użytkowania stanowią niespełna 20% ogólnej powierzchni, przy czym większość z nich to tereny zabudowane i zurbanizowane.

Wśród użytków rolnych przeważają grunty orne, które stanowią około 75% wszystkich gruntów użytkowanych rolniczo. Łąki trwałe zajmują ponad 7% powierzchni, pastwiska ponad 15%, a pozostałe grunty rolne to grunty zabudowane (niespełna 3%) i tereny pod rowami (około 0,2%). Szczegółowe zestawienie przedstawia Tabela 1.

Tab.1. Użytkowanie terenu w mieście Wysokie Mazowieckie

Źródło: GUS – dane z 2014 r.

Sposób użytkowania gruntów		Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
użytki rolne		978	64,2
	grunty orne	727	47,7
	łąki trwałe	71	4,7
	pastwiska	151	9,9
	grunty rolne zabudowane	26	1,7
	grunty pod rowami	3	0,2
grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzewione		256	16,8
	las	253	16,6
	grunty zadrzewione i zakrzewione	3	0,2
grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi		4	0,3
grunty zabudowane i zurbanizowane		283	18,6
	tereny mieszkaniowe	110	7,2
	tereny przemysłowe	25	1,6
	inne tereny zabudowane	49	3,2
	tereny rekreacji i wypoczynku	15	1,0
	tereny komunikacyjne - drogi	84	5,5
nieużytki		3	0,2

Warunki przyrodniczo-krajobrazowe miasta Wysokie Mazowieckie oraz uwarunkowania historyczne (wojny, powstania i przynależność do zaborów, hamujące lub wręcz uniemożliwiające rozwój miasta) przyczyniły się do powstania równomiernie rozłożonej i dość zwartej sieci osadniczej. Tereny zabudowane zlokalizowane są na południe od ciągu dróg DK 66 oraz DW 678, natomiast tereny na północ od ww. dróg znajdujące się w granicach administracyjnych miasta stanowią głównie użytki rolne oraz lasy.

Na podstawie danych GUS z 2016 r. określono średnią gęstość zaludnienia w mieście, która wynosiła 618,6 osób/km<sup>2</sup>, przy czym rzeczywisty wskaźnik gęstości zaludnienia na terenach zabudowanych i zurbanizowanych jest znacznie wyższy, co wynika z wysokiego odsetka gruntów przeznaczonych na cele rolnicze i leśne (łącznie ponad 80% obszaru w granicach administracyjnych miasta).

Występująca na terenie miasta zabudowa w większości stanowi zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, wielorodzinną oraz zagrodową. Uzupełniającą formę zabudowy stanowi zabudowa przemysłowa oraz usługowa.

Krajobraz miasta urozmaicają obiekty sakralne wpisane do rejestru zabytków oraz kapliczka i krzyż przydrożny znajdujące się w ewidencji zabytków dające świadectwo tradycji i historii regionu.

*Tereny objęte zmianą studium w większości stanowią obszary użytkowane rolniczo (R, RZ) położone w sąsiedztwie rzeki Brok (WS), a także obszary przeznaczone pod zabudowę (MN, US, P/U), które nie zostały dotychczas trwale zagospodarowane, zgodnie z kierunkiem przyjętym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie, przyjętym Uchwałą Nr XLVIII/195/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 września 2018 r.*

#### **4.2.1. Tereny mieszkaniowe**

Miasto Wysokie Mazowieckie stanowi ośrodek administracyjny w powiecie, z którego rozchodzą się drogi łączące je z okolicznymi miejscowościami. Zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana jest wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Miasto Wysokie Mazowieckie posiada charakter małomiasteczkowy, w którym dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (szeregowa, bliźniacza oraz wolnostojąca), wielorodzinna oraz częściowo zagrodowa, stopniowo przekształcana w zabudowę jednorodziną oraz gospodarczą.

#### **4.2.2. Tereny usługowe**

Z uwagi na pełnioną funkcję miasta powiatowego Wysokie Mazowieckie charakteryzuje się dużą dostępnością usług publicznych (w tym administracji), usług oświaty, służby zdrowia, bezpieczeństwa publicznego i kultury. Wśród jednostek świadczących usługi publiczne znajdują się Urząd Miasta Wysokie Mazowieckie, starostwo powiatowe w Wysokiem Mazowieckiem, Miejski Ośrodek Kultury wraz z Miejską Biblioteką Publiczną.

Bezpieczeństwo publiczne zapewnia policja – Komenda Powiatowa Policji (KPP) w Wysokiem Mazowieckiem, straż pożarna – Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej (KPPSP) w Wysokiem Mazowieckiem oraz jednostka Ochotniczej Straży Pożarnej (OSP) w Wysokiem Mazowieckiem.

Opiekę zdrowotną zapewnia Szpital Ogólny w Wysokiem Mazowieckiem, gabinety medycyny rodzinnej oraz poradnie specjalistyczne: okulistyczna, dermatologiczna, alergologiczna, zdrowia psychicznego, pulmonologiczna, chirurgiczna, ginekologiczno-położnicza, otolaryngologiczna, neurologiczna, endokrynologiczna, medycyny pracy, rehabilitacyjna oraz gabinety stomatologiczne. W godzinach wieczornych i nocnych opiekę zdrowotną świadczy przyszpitalne pogotowie ratunkowe. Ponadto opieką zdrowotną pacjentów zajmują się również pielęgniarki środowiskowe, które odwiedzają osoby potrzebujące w domu i współpracują z pracownikami socjalnymi Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Mieszkańcy mają możliwość zakupu lekarstw w siedmiu aptekach i jednym punkcie aptecznym zlokalizowanych na terenie miasta.

Na terenie miasta zlokalizowane są następujące placówki oświatowe: 2 przedszkola publiczne (Przedszkole Miejskie nr 1 i Przedszkole Miejskie nr 2), Szkoła Podstawowa nr 1 im. Tadeusza Kościuszki, Miejski Zespół Szkół (Szkoła Podstawowa Nr 2 im. Mikołaja Kopernika, przekształcona z dotychczasowego gimnazjum oraz Samorządowa Szkoła Muzyczna 1 stopnia).

W Wysokiem Mazowieckiem działa Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej (MOPS) oraz Powiatowe Centrum Pomocy Rodzinie (PCPR). W mieście zlokalizowane są dwie parafie (parafia pw. Św. Jana Chrzciciela oraz Parafia pw. Św. Ap. Piotra i Pawła). Na koniec 2016 r. (dane BDL GUS) na terenie miasta działało 1066 podmiotów gospodarczych (1012 w sektorze prywatnym), z czego 850 to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W stosunku do roku 2011 jest to wzrost o 7 osób. Największy odsetek osób fizycznych (271) prowadziło działalność gospodarczą w sektorze G – handel hurtowy, detaliczny i naprawa pojazdów oraz w sekcji F – budownictwo (146).

#### **4.2.3. Tereny zabudowy produkcyjnej**

Z uwagi na administracyjno-usługowy charakter miasta oraz wysoki udział gruntów użytkowanych rolniczo, tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej stanowią niewielki odsetek całkowitej powierzchni miasta.

Największym zakładem produkcyjnym w mieście jest Spółdzielnia Mleczarska Mlekovita, zlokalizowana w południowo-zachodniej części miasta. Ponadto w 2014 r. radni miasta zgodzili się na powstanie Podstrefy Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, która ma być zlokalizowana na działce będącej własnością Mlekovity, sąsiadującej z istniejącymi już zakładami Spółdzielni. Atrakcyjność inwestycyjną tych terenów zapewnia dobra dostępność komunikacyjna, bliskość dużych rynków zbytu, w tym zagranicznych, a także system ulg i zwolnień dla inwestorów SSE. Warunkiem utworzenia strefy jest innowacyjność, zwiększenie zatrudnienia w regionie oraz odpowiednie nakłady finansowe.

Dodatkowo, w ofercie inwestycyjnej miasta znajduje się teren przeznaczony pod prowadzenie działalności gospodarczej zlokalizowany bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej nr 678 Zambrów – Wysokie Mazowieckie – Białystok. Obszar ten posiada niezbędną infrastrukturę techniczną, prowadzi do niego nowa droga, co więcej teren otrzymał tytuł laureata Ogólnopolskiego Konkursu „Grunt na medal”.

#### **4.2.4. Tereny zieleni urządzonej i cmentarzy**

Tereny zieleni urządzonej stanowią istotny element struktury urbanistycznej miasta Wysokie Mazowieckie. W celu podniesienia jakości przestrzeni publicznych władze miasta przeznaczyły część środków inwestycyjnych na poprawę estetyki i wyeksponowanie walorów

istniejących parków, a także zieleni stanowiącej uzupełniające zagospodarowanie nieruchomości niezależnie od ich przeznaczenia.

Na uwagę zasługuje fakt, iż Zarząd Główny Towarzystwa Urbanistów Polskich w ramach konkursu na najlepiej zagospodarowaną przestrzeń publiczną w Polsce, nominował „Modernizację terenów zielonych” miasta do II etapu. Kandydatura Wysokiego Mazowieckiego znalazła się wśród 31 przestrzeni publicznych z całego kraju. Nominacja dotyczyła wyglądu i zagospodarowania parku przy ul. Mickiewicza i parku przy ul. Ludowej. Miasto ma również aspiracje, aby park w centrum (przy ul. Rynek im. Piłsudskiego) został w przyszłości równie doceniony. Powstał on w miejscu dawnego rynku, gdzie od początku skupiało się życie miasta. Ze względu na znajdujący się w parku Pomnik Niepodległości, przy którym odbywają się uroczystości patriotyczne, miejsce to zasługuje na nadanie mu odpowiedniej rangi. Opracowana dokumentacja na modernizację parku zakłada nawiązanie do postmodernistycznego układu zagospodarowania terenu odpowiadającego architekturze Pomnika Niepodległości, realizację fontanny, placu i ciągów komunikacyjnych, nasadzenia roślinne spójne z otoczeniem oraz realizację oświetlenia i elementów małej architektury.

Na terenie miasta Wysokie Mazowieckie znajdują się dwa cmentarze zabytkowe, będące świadkami historii regionu. Pierwszy z nich to cmentarz żydowski – kirkut znajdujący się przy ulicy Żwirki i Wigury, (wpisany do rejestru zabytków pod nr 371 z 20.04.1988 r., który został odrestaurowany w 2006 r.). Drugi to cmentarz parafialny rzymsko-katolicki, którego zabytkowa część (nr rejestru zabytków: 367 z 20.04.1988 r.) stanowi cmentarz wojenny z mogiłami indywidualnymi i zbiorowymi poległych w obronie ojczyzny w czasie Powstania Styczniowego (1864 r.) oraz w II wojnie światowej (1939 – 1945 r.).

#### **4.2.5. Tereny usług turystycznych**

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie turystyka jest słabo rozwiniętą gałęzią gospodarki. Wynika to przede wszystkim z uwarunkowań naturalnych (wysoki udział gleb dobrej jakości sprzyjający przeznaczeniu dużej części gruntów na cele rolnicze, niewielkie walory przyrodnicze) oraz historycznych (rolniczy charakter miasta hamował rozwój jednostki, ponadto w czasie II wojny światowej Niemcy niemal całkowicie spalili miasto niszcząc dorobek kulturowy mieszkańców). Niewielkie zasoby i małe zróżnicowanie w zakresie obiektów zabytkowych, prowadzające się do kilku obiektów sakralnych wraz z ich otoczeniem oraz cmentarzy, wpływają na słabe zainteresowanie potencjalnych turystów. Niesprzyjającym czynnikiem rozwoju turystyki jest również fakt, iż miasto posiada słabo rozwiniętą bazę turystyczną – noclegową i gastronomiczną.

## **5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY**

Lokalizowanie terenów zabudowy odbywa się głównie w sąsiedztwie już istniejącej zabudowy. Wraz z rozwojem przestrzennym miasta w ostatnich latach zaznaczył się wyraźny wzrost zainteresowania nieruchomościami przeznaczonymi pod zabudowę przez osoby zamieszkujące ośrodki wiejskie. Utworzenie nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę pozwoli zaspokoić rosnące zapotrzebowanie.

W pierwszej kolejności pod zabudowę przeznaczone zostały obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostek osadniczych, a dopiero w dalszej - obszary w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy (obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy). Wyboru nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę dokonano w oparciu o zasadę minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz w sposób, umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz ułatwiającego przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Przyjęte rozwiązania zapewniają zatem ochronę ładu przestrzennego, zachowują harmonię przestrzenną oraz odpowiednią skalę i proporcje zabudowy. Należy także pamiętać o wyposażeniu nowych obszarów w niezbędną infrastrukturę techniczną podnoszącą jakość życia mieszkańców.

## **6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DIAGNOZY, PRZYGOTOWANEJ NA POTRZEBY STRATEGII ROZWOJU**

*Preferowane kierunki rozwoju Miasta Wysokie Mazowieckie, w tym obszaru zmiany studium, określa Strategia Rozwoju Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie na lata 2016 – 2022, przyjęta Uchwałą Nr XXIII/83/16 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 czerwca 2016 r. Wyznacza ona ogólne założenia kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, które muszą być odwzorowane i uszczegółowione w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub ich zmianach.*

*Głównym celem strategii jest osiągnięcie harmonijnego, wszechstronnego i trwałego rozwoju struktury przestrzennej miasta, zapewniającej sukcesywny wzrost*

*jakości zamieszkania, pracy, obsługi i wypoczynku, przy zachowaniu właściwych relacji między strategicznymi celami szczegółowymi. Zrównoważony rozwój to proces mający na celu zaspokojenie aspiracji rozwojowych obecnego pokolenia w sposób umożliwiający realizację tych samych dążeń następnym pokoleniom.*

*Ze względu na różnorodność czynników wpływających na to zjawisko wyodrębniono trzy główne obszary koncentracji planowania strategicznego (cele strategiczne) dla osiągnięcia zrównoważonego rozwoju, które stały się podstawą do opracowania kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, określonych w niniejszym opracowaniu:*

- 1) cele przyrodnicze, które wyrażają się w ochronie i racjonalnym kształtowaniu środowiska przyrodniczego,*
- 2) cele ekonomiczne, które wyrażają się w kształtowaniu mechanizmów stymulujących efektywny wielostronny rozwój gminy,*
- 3) cele społeczne,*
- 4) cele strukturalno-przestrzenne, które polegają na zachowaniu oraz przywróceniu ładu przestrzennego w zagospodarowaniu gminy,*
- 5) cele infrastrukturalne.*

*Ze względu na brak naturalnych zbiorników wodnych z przeznaczeniem na kąpieliska, Strategia przewiduje zagospodarowanie terenów wydłuż rzeki, którego realizację uzależnia od obowiązujących uwarunkowań prawnych.*

*Planowana na obszarze zmiany studium budowa zbiornika małej retencji wraz z infrastrukturą towarzyszącą wpisuje się także w strategiczne cele rozwoju województwa podlaskiego, zdefiniowane w Strategii Rozwoju Województwa Podlaskiego 2030, przyjętej Uchwałą Nr XVIII/213/2020 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r., która zakłada kształtowanie przestrzeni wysokiej jakości, m.in. poprzez: Działania związane z zapobieganiem i ograniczaniem skutków zmian klimatu, w tym w zakresie infrastruktury służącej retencjonowaniu wód oraz ochronie przeciwpowodziowej”.*

*Planowana budowa zbiornika małej retencji na rzece Brok wraz z infrastrukturą towarzyszącą jest zatem zgodna z celami określonymi w Strategii Rozwoju Województwa Podlaskiego oraz Strategii Rozwoju Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie, a dokonanie zmian w dokumentach planistycznych umożliwi zrównoważony rozwój miasta w ujęciu lokalnym i ponadlokalnym. Realizacja zbiornika będzie działaniem wspierającym ochronę wód rzeki Brok oraz wód gruntowych, jednocześnie podnosząc jakość życia mieszkańców poprzez zapewnienie dostępu*

*do obszarów sportu, turystyki i rekreacji, a także wsparcie dla tworzenia i działalności przedsiębiorstw związanych z turystyką i rekreacją, w tym również na terenach przyległych do zbiornika.*

*Tym samym proponowane w zmianie studium kierunki rozwoju mają na celu racjonalne gospodarowanie przestrzenią, przy uwzględnieniu potrzeb i możliwości rozwoju miasta, zdefiniowanych na potrzeby strategii rozwoju.*

## **7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

### **7.1. Stan środowiska**

#### **7.1.1. Rzeźba terenu**

Obszar miasta Wysokie Mazowieckie to obszar rzeźby polodowcowej położonych w zasięgu młodszych faz recesyjnych glacystadiału Wkry z okresu zlodowacenia środkowopolskiego. W rzeźbie dominują powierzchnie płaskie o charakterze równiny wysoczyznowej, miejscami łagodnie rozcięte formami dolinnymi. Równinne obszary wysoczyzny zawdzięczają swoją dość monotonną rzeźbę procesom peryglacialnym o postglacialnym, które przekształciły jej pierwotny, bardziej urozmaicony relief. Współczesna powierzchnia wysoczyzny polodowcowej charakteryzuje się nachyleniami w znacznej przewadze poniżej 2% i tylko w obrębie zboczy dolin oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie nachylenia powierzchni wynoszą często powyżej 2% i lokalnie nieco ponad 5%. Największą formą dolinną jest tu płaskodenna dolina rzeki Brok, rozcinającą ze wschodu na południowy zachód centralną część wysoczyzny stanowiącą obszar zabudowy miejskiej.

Płaskie i dobrze wykształcone współczesne dno doliny (teren zalewowy) o szerokości od około 30 m do 130 m wyniesione jest około 1,0 – 1,5 m nad średni poziom wody w rzece i ograniczone jest niewysoką, lecz dość wyraźnie zaznaczającą się morfologicznie krawędzią.



Dna dolinek bocznych uchodzących do doliny głównej (rzeki Brok) charakteryzują się z kolei brakiem wyraźnie wykształconego załomu przyrodniczego (pomiędzy dnem doliny i powierzchnią wysoczyzny). Dolinki te pochodzenia fluwialno-denudacyjnego są z reguły płytko wcięte w powierzchnię wysoczyzny polodowcowej.

Należy podkreślić, że poza centralną częścią obszaru miasta, o nieco zmienionej rzeźbie wskutek działalności gospodarczej człowieka, pozostały obszar charakteryzuje się niewielkim stopniem jej przeobrażenia. Z form antropogenicznych występują tu głównie wyrobiska poeksploatacyjne oraz wcięcia i nasypy komunikacyjne.

### **7.1.2. Budowa geologiczna**

Geologicznie obszar gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie leży w obrębie jednostki geologicznej zwanej Depresją Białostocką, wypełnioną osadami trzeciorzędowymi i czwartorzędowymi (wg W. Pożaryskiego). Utwory trzeciorzędowe reprezentowane są przez plioceńskie ropy, które przykryte są warstwą osadów czwartorzędowych o miąższości około 120 – 140 m.

Budujące obszar miasta przypowierzchniowe osady czwartorzędowe ( plejstocieńskie i holocieńskie) reprezentowane są przez: utwory akumulacji zastoiskowej, utwory akumulacji lodowcowej, utwory akumulacji wodno-lodowcowej i lodowcowej, utwory akumulacji aluwialno-deluwialnej i utwory antropogeniczne.

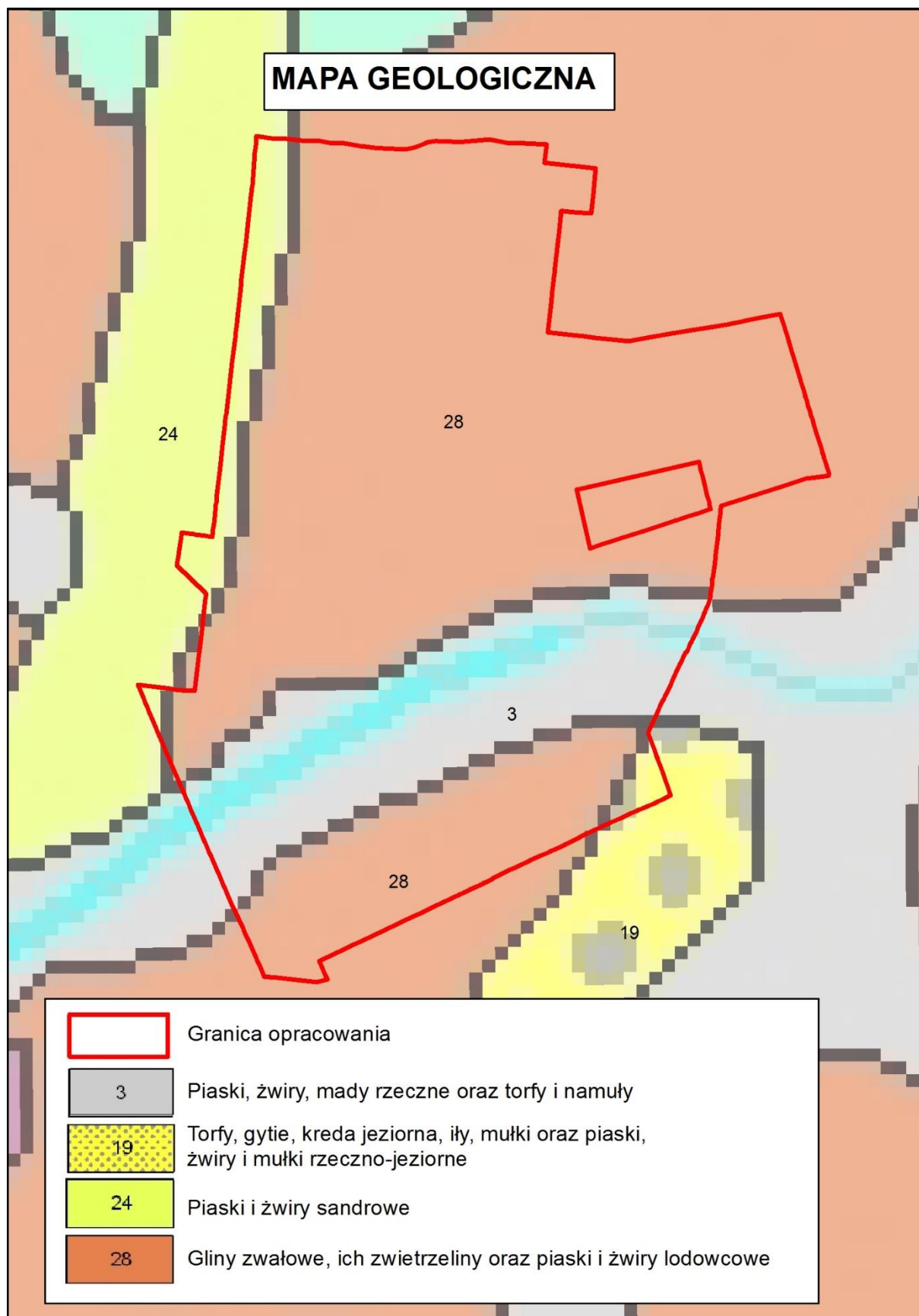
**Utwory akumulacji zastoiskowej** – wykształcone jako grunty mineralne spoiste, mało spoiste i sypkie, reprezentowane przez ropy i gliny pylaste o konsystencji zwartej, półzwartej i twaroplastycznej, pyły i pyły piaszczyste półzwarte oraz piaski pylaste średnio zagęszczone (lokalnie drobnoziarniste). Grunty te występują na stosunkowo niewielkich zasięgach przestrzennych w obrębie centralnej części wysoczyzny, gdzie zalegają od powierzchni terenu i miejscami w jego podłożu, często do głębokości przekraczającej 4,5 m.

**Utwory akumulacji lodowcowej** – reprezentowane są przez grunty mineralne spoiste wykształcone w postaci glin piaszczystych (zwałowych) w stanie półzwartym i twaroplastycznym (niekiedy plastycznym w poziomie występowania wody gruntowej) oraz w mniejszym stopniu w postaci mało spoistych piasków gliniastych w stanie zwartym. Grunty te zawierają domieszki żwirków i kamieni lub też niekiedy przewarstwione są drobnymi wkładkami piasków. Budują przeważającą znacznie część obszaru wysoczyzny polodowcowej, gdzie występują głównie od powierzchni terenu i tylko miejscami w jego podłożu pod zmiennej miąższości warstwą piasków wodno-lodowcowych i lodowcowych oraz ropy, pyłów i piasków akumulacji zastoiskowej. Miąższość tych gruntów z reguły przekracza 4,5 m.

**Utwory akumulacji wodno-lodowcowej i lodowcowej** – są to grunty mineralne sypkie wykształcone jako piaski różnoziarniste i zagęszczone oraz lokalnie z domieszką żwirków. Budują od powierzchni terenu stosunkowo niewielkie obszary wysoczyzny polodowcowej (głównie w sąsiedztwie dolin), gdzie miąższość ich jest zróżnicowana i na ogół nie przekracza 4,5 m. Lokalnie grunty te występują również w podłożu terenu pod warstwą glin zwałowych do głębokości przekraczającej 4,5 m. Plejstoceńskie osady czwartorzędowe stanowią w całości grupę gruntów nośnych, korzystnych dla potrzeb budownictwa.

**Utwory akumulacji aluwialno-deluwialnej** – występują głównie w obrębie dolin oraz obniżeń i zagłębień terenowych, gdzie reprezentowane są przez grunty mineralne i organiczne wykształcone w postaci luźnych piasków i pyłów oraz miejscami jako gliny pylaste i piaszczyste z domieszką części organicznych bądź namulów organicznych piaszczystych i pylastych. Miąższość tych gruntów jest zróżnicowana i waha się od około 1,0 do wartości poniżej 4,5 m, przy czym największą miąższość osiągają w obrębie akumulacyjnego dna doliny rzeki Brok.

**Utwory antropogeniczne** – są to grunty mineralno-guzowe powstałe w wyniku nadsypywania fragmentów terenu (nasypy niekontrolowane i budowlane). Występują lokalnie na niewielkich zasięgach przestrzennych w obrębie zainwestowania miejskiego, gdzie osiągają miąższość od około 0,5 do około 2,0 m. Holocieńskie utwory czwartorzędowe stanowią w przewadze grupę gruntów słabonośnych, niekorzystnych dla budownictwa.



Ryc.3. Mapa geologiczna miasta Wysokie Mazowieckie

Źródło: Opracowanie własne

### 7.1.3. Gleby

Cechą szczególną Wysoczyzny Wysokomazowieckiej na tle Niziny Podlaskiej jest stosunkowo dobra jakość gleb skupionych m.in. w części środkowej, gdzie położone jest Miasto Wysokie Mazowieckie. Jest to zazwyczaj mozaika gleb brunatnych oraz czarnoziemów kompleksu pszennego dobrego, ukształtowana z glin lekkich i organicznego humusu. Na terenach zabudowanych miasta występują urbano- i industroziemy powstałe wskutek działalności antropogenicznej.

W pokrywie glebowej miasta Wysokie Mazowieckie dominują gleby pszenne dobre (2-go stopnia kompleksu rolniczej przydatności) z niewielkim udziałem gleb pszenno-żytnich (4-go kompleksu rolniczej przydatności). Są to gleby bielcowe lub brunatne wylugowane, o składzie mechanicznym piasków gliniastych na glinie lub glin od powierzchni. Lokalnie w profilu glebowym występują frakcje pylaste. Gleby te należą do IIIa i IIIb klasy bonitacji. Odznaczają się dużą zasobnością w składniki pokarmowe, korzystnymi warunkami wodno-powietrznymi i są łatwe do uprawy. Na glebach tej grupy udają się wszystkie uprawy, nadają się także pod sadownictwo i warzywnictwo. Obszary słabszych gleb V, VI klasy bonitacyjnej występują tylko na małych powierzchniach, na wschód oraz północny – zachód od istniejącej zabudowy miejskiej.

**Gleby brunatne** – występują w klimacie umiarkowanym i ciepłym, pod lasami liściastymi i mieszanymi. Posiadają poziom brunatnienia występujący pod poziomem próchnicznym. Odczyn jest obojętny lub lekko kwaśny. Zaliczane są do gleb żyznych.

**Kompleks pszenny** bardzo dobry występuje na glebach:

- brunatnych wykształconych z glin i ilów,
- brunatnych i bielcowych niecałkowitych wykształconych z pyłów pochodzenia wodnego,
- brunatnych i bardzo słabo bielcowych lessowych całkowitych,
- czarnoziemnych nalessowych całkowitych eluwalnych i namytych,
- czarnych ziemiach wykształconych z glin lub ilów marglistych,
- madach średnich i pyłowo próchnicznych,
- rędzinach namytych średnio zwięzłych.

Gleby zaliczane do tego kompleksu mają zazwyczaj dużą miąższość poziomu próchnicznego, dobrą strukturę, dobre właściwości cieplne, odpowiednią przepuszczalność i przewiewność, dużą zdolność retencjonowania wody. Gleby te łatwo nabywają sprawności fizycznej i są łatwe do uprawy.

**Urbanoziemy i industrioziemy** obejmują utwory glebowe, wytworzone i przekształcone w rezultacie gospodarczej działalności człowieka. Odpady gospodarczej działalności człowieka zostały zakumulowane na powierzchni gleb naturalnych w postaci hałd, zwałowisk przemysłowych, miejskich czy komunalnych.

Człowiek powoduje także przerwanie ciągłości naturalnej pokrywy glebowej i reliefu powierzchni ziemi przez tworzenie wyrobisk, zasypywanych odpadami oraz rozwój nieustabilizowanych zapadlisk. Zagospodarowanie tych gleb wymaga rekultywacji, co jest procesem długotrwałym, pracochłonnym i kosztownym.

W wyniku rekultywacji hałd i zwałowisk roślinnością leśną oraz zielną, rozwija się na nich inicjalny proces glebotwórczy. Niemniej gleby takie pod wieloma względami różnią się od skał macierzystych składem materiału antropogenicznego. Ponadto głównie na terenach zwartej zabudowy miasta występują utwory pochodzenia antropogenicznego tj. nasypy składające się z piasków żwirów i glin z domieszką różnego rodzaju gruzu.

Jednocześnie należy stwierdzić, że występujące przeobrażenia ziemi z punktu widzenia funkcjonowania środowiska przyrodniczego nie mają istotnego znaczenia. Zmiany te powodowane są głównie realizacją zabudowy (wykopy, nasypy przy jej posadowieniu) i infrastruktury technicznej oraz lokalną eksploatacją surowców mineralnych, przy czym tereny poeksploatacyjne nie zawsze są rekultywowane.

#### **7.1.4. Wody**

##### ***Wody podziemne***

Głównym źródłem zaopatrzenia miasta Wysokie Mazowieckie w wodę, podobnie jak i w całym województwie podlaskim są wody podziemne, trzeciorzędowe i czwartorzędowe. Do najważniejszego źródła ujmowania wód podziemnych dla celów użytkowych na obszarze miasta stanowią utwory czwartorzędowe, wyróżniające się kilkoma wodonośnymi poziomami: poziom I przypowierzchniowy, II międzymorenowy i III (najgłębszy) spągowy.

Pierwszy poziom można podzielić na obszary o zróżnicowanym reżimie wód i różnej przepuszczalności gruntów (przypowierzchniowych). Drugi poziom jest podstawowym źródłem wód podziemnych i podzielony jest na dwa kolejne poziomy: IIb i IIa. Wody poziomu IIb ujmowane są na głębokościach od 40 do 80 m z warstwy wodonośnej o miąższości od 4 do 36 m. Wydajność wynosi od kilku do kilkudziesięciu m<sup>3</sup>/h. Najstabilniej rozpoznany źródłem wody jest poziom III, tym niemniej również eksploatowany przez miasto.

Strefa występowania ciągłego poziomu wód gruntowych o zwierciadle swobodnym obejmująca wody utrzymujące się w przepuszczalnych utworach czwartorzędowych (o dobrych warunkach infiltracyjnych) budujących dna dolin i przylegające do nich fragmenty wysoczyzn. Woda gruntowa utrzymuje się w przepuszczalnych piaszczystych osadach

holoceńskich i plejstocieńskich, przy czym wody holoceńskie kontaktują się tu z wodami plejstocieńskimi na wysoczyźnie i są ze sobą hydrostatycznie związane, wykazując uzależnienie okresowych wahań zwierciadła wody głównie od wysokości wody w ciekach wodnych. W obrębie tej strefy głębokość występowania zwierciadła wody gruntowej wiąże się ściśle z wyniesieniem terenu n.p.m. i waha się od poniżej 1 m do powyżej 4 m od powierzchni terenu. Najpłytsze występowanie zwierciadła wody związane jest z holoceńskimi osadami w obrębie dna dolin, gdzie zwierciadło wody układa się w przewodzie niżej niż 1 m p.p.t.

Zasięg strefy występowania wód gruntowych o zwierciadle nieciągłym lub gdzie ciągłość zwierciadła wody może ulegać zakłóceniom, związany jest z powierzchniowym występowaniem (bądź też płytko w podłożu) utworów o słabszej przepuszczalności i gorszych warunkach infiltracyjnych tj. głównie glin zwałowych budujących znacznie przeważająca część obszaru wysoczyzny. Występowanie wody w glinach związane jest głównie z drobnymi przewarstwieniami piaszczystymi, względnie bardziej spiaszczonymi warstwami glin. Zwierciadło wody gruntowej jest w tym przypadku napięte i może występować na dość zmiennej głębokości (niekiedy w formie sączeń wody w gruncie) nie wykazując zależności od konfiguracji terenu (wody śródglinowe o zwierciadle napiętym). W obrębie tej strefy zwierciadło wody gruntowej może utrzymywać się również w przepuszczalnych osadach piaszczystych budujących od powierzchni obszar wysoczyzny i podścielonych trzeciorzędowymi glinami (wody naglinowe o zwierciadle swobodnym). Wody śródglinowe i naglinowe występują na głębokości od powyżej 1 m do głębiej niż 4 m p.p.t. (w znacznej przewodzie głębiej niż 2 m p.p.t.), a ich okresowe wahania uzależnione są ściśle od wielkości i intensywności opadów atmosferycznych. W okresie suszy w wielu studniach gospodarczych na tym terenie występuje niedobór wody. Z kolei w okresie mokrym o wysokim stanie wód gruntowych należy liczyć się z możliwością występowania płytkich wód przypowierzchniowych (tzw. wierzchołek) utrzymujących się w stropie glin zwałowych na terenach płaskich o utrudnionym odpływie wód.

### ***Główne Zbiorniki Wód Podziemnych***

W obrębie Wysokiego Mazowieckiego nie występują Główne Zbiorniki Wód Podziemnych (GZWP).

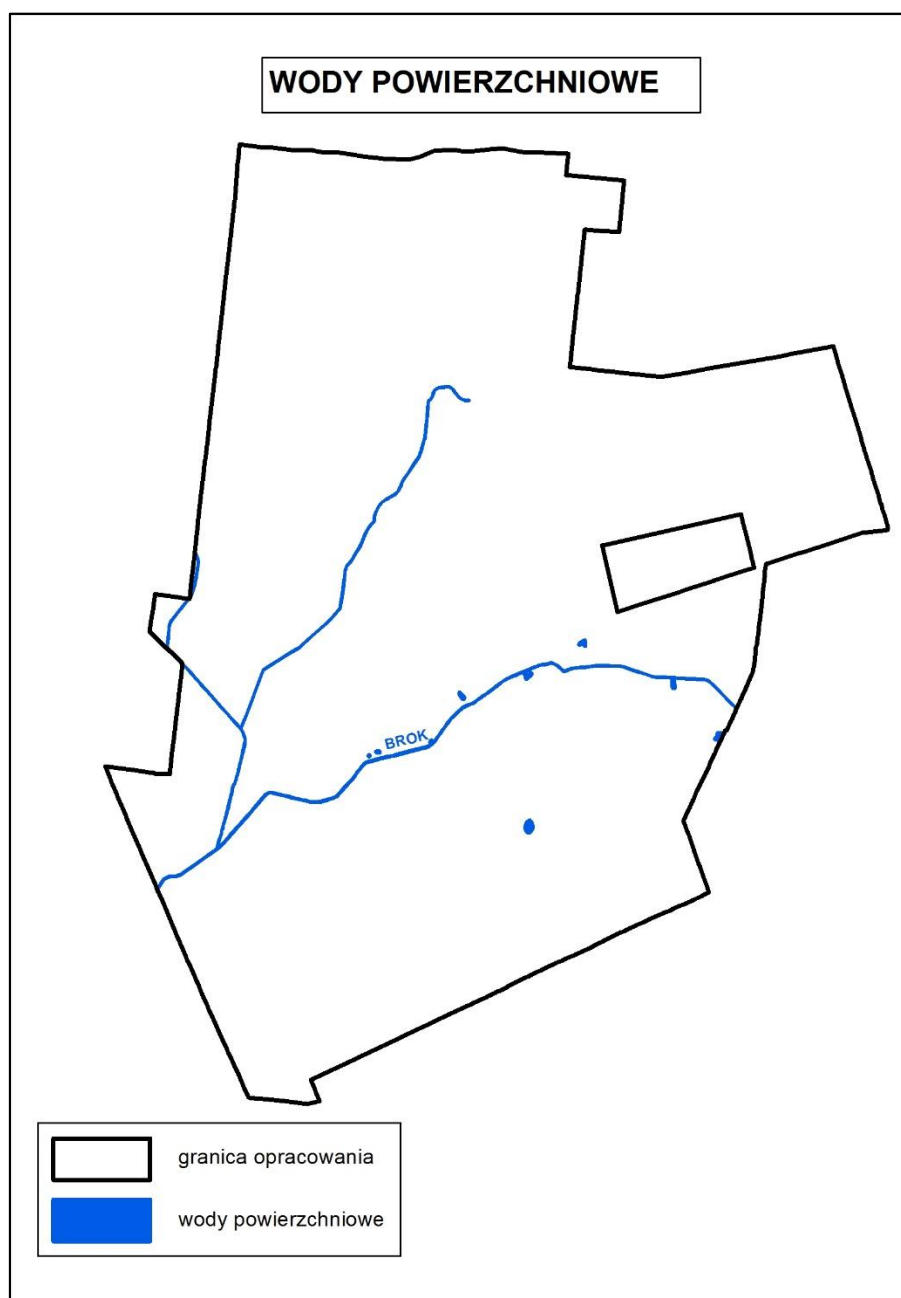
### ***Wody powierzchniowe***

Wysoczyzna Mazowiecka stanowi dział wodny Bugu i Narwi, a miasto Wysokie Mazowieckie leży w zlewni rzeki Brok, będącej prawobrzeżnym dopływem Bugu. W okolicach Wysokiego Mazowieckiego biorą swój początek niewielkie dopływy Narwi (Jabłonka, Ślina,

Rokitnica) i Bugu (Brok Mały i Duży) tworząc lokalną sieć rzeczną o dość dużym współczynniku gęstości.

Niemniej jednak samo Wysokie Mazowieckie posiada dość słabo rozwiniętą sieć hydrograficzną. Przez obszar miasta, a w przeważającej części przez jego zurbanizowaną i zabudowaną część, przepływa rzeka Brok. Przeciętna szerokość koryta wynosi około 4 m, nurt jest spokojny, a koryto uregulowane.

W granicach administracyjnych miasta nie występują zbiorniki sztuczne i naturalne ani mokradła i niezagospodarowane systemy torfowo-bagienne.



Ryc.4. Wody powierzchniowe  
Źródło: Opracowanie własne

### **Główne źródła zanieczyszczeń wód podziemnych i powierzchniowych**

Głównym źródłem zanieczyszczeń, zwłaszcza dla wód powierzchniowych, są niewłaściwie stosowane środki ochrony roślin oraz nawozy, również bogate w związki azotu nawozy naturalne (gnojowica i obornik). Pomimo, że w Polsce ilość wywożonej na użytki rolne gnojowicy w ostatnich latach znacznie zmalała (ze względu na spadek pogłowia zwierząt), stanowi ona nadal lokalną uciążliwość dla środowiska, szczególnie na obszarach takich jak okolice miasta Wysokie Mazowieckie, gdzie gospodarka rolna opiera się w dużej mierze na hodowli zwierząt gospodarskich (w tym przypadku głównie bydło, którego wysoka liczebność związana jest z bliskością rynku zbytu – Spółdzielni Mleczarskiej „Mlekovita”, skupującej mleko od lokalnych dostawców).

#### **7.1.5. Warunki klimatyczne**

Warunki klimatyczne Wysokiego Mazowieckiego są typowe dla północno-wschodniej Polski. Panuje tu klimat umiarkowany przejściowy z wyraźnym wpływem czynników kontynentalnych, charakteryzujących się surowością warunków.

Warunki klimatyczne determinowane są głównie przez dwa czynniki: geograficzny wynikający z kresowego położenia Niziny Podlaskiej w stosunku do innych regionów polski oraz czynnik cyrkulacyjny związany z południkowym ukształtowaniem powierzchni umożliwiającym swobodną wędrówkę kontynentalnych mas powietrza z północno-wschodniej Europy i centralnej Rosji. W rezultacie mamy małą bezwładność termodynamiczną, niższą średnią temperaturę roczną (6,9°C) i dużą amplitudę jej zmian na przestrzeni zimy i lata (22°C). Okres wegetacyjny jest ściśle związany z temperaturami dobowymi i wynosi 200-210 dni. Zimy zazwyczaj są mroźne i relatywnie długie. Bardzo niekorzystne dla roślin są wiosenne przymrozki pojawiające się nawet w I połowie maja. Okres występowania przymrozków jest dość długi i trwa w ciągu roku średnio 130-140 dni. Bardzo ważnym elementem klimatycznym jest ilość i rozłożenie opadów. Na podstawie danych lokalnej stacji agrometeorologicznej w Szepietowie średnio w roku notuje się 560-570 mm opadów meteorologicznych, skupionych głównie w okresie od kwietnia do września (60%). Jest to zjawisko korzystne w aspekcie agrotechnicznym, gdyż zaspokaja potrzeby roślin w okresie wegetacji. Okres nasilenia opadów przypada zazwyczaj na lipiec.

#### **7.1.6. Flora**

Według podziału geobotanicznego Polski Matuszkiewicza (2008) Wysokie Mazowieckie położone jest w Państwie Holarktyda, w obszarze Euro-syberyjskim, prowincji Niżowo-wyżynnej (Środkowoeuropejskiej), dziale Mazowiecko-Poleskim (E), krainie



Północmazowiecko-Kurpiowskiej (E.2.), podkrajnie Kurpiowskiej (E.2b.), okręgu Międzyrzecza Łomżyńskiego (E.2b.10.), podokręgu Wysokomazowieckim (E.2b.10.g).

W roku 2014 lasy zajmowały łączną powierzchnię 256 ha, co stanowiło 16,8% powierzchni miasta. Lasy te należały do prywatnych właścicieli. Z uwagi na występowanie dobrych gleb na obszarze miasta, w lasach dominują również siedliska żyzne - las świeży i las mieszany. Mniejszą powierzchnię zajmuje bór mieszany świeży oraz bór świeży. We wszystkich tych lasach dominuje sosna (co jest wynikiem niewłaściwej gospodarki) wymieszana z gatunkami liściastymi w większej lub mniejszej ilości, zależnie od żyzności siedliska. Przeważają drzewostany w wieku powyżej 50 lat. Podszyt i runo są bardziej lub mniej żyzne, w zależności od siedliska.

### **7.1.7. Fauna**

W środowisku przyrodniczym miasta Wysokie Mazowieckie nie stwierdzono występowania gatunków prawnie chronionych i ich siedlisk.

### **7.1.8. Stan powietrza atmosferycznego**

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie ma większych emitorów zanieczyszczeń atmosfery. Nad omawiany teren przedostają się w niewielkim stopniu napływowe zanieczyszczenia. Czynnikiem o bardziej lokalnym znaczeniu jest niska emisja (głównie SO<sub>2</sub> i pył). Dlatego też bardzo duże znaczenie ma podejmowanie działań mających na celu jej ograniczanie. Jest to możliwe dzięki przechodzeniu coraz większej liczby właścicieli domów prywatnych na ogrzewanie gazowe i olejowe w miejsce poprzednio stosowanego węglowego. Jednocześnie zwrócić uwagę należy na ograniczenie opalania domów wszelkimi odpadkami, wydzielającymi w procesie spalania znaczną ilość substancji toksycznych.

Nie bez znaczenia też pozostaje emisja komunikacyjna – wzrastająca systematycznie ilość pojazdów samochodowych nabywanych zarówno przez podmioty gospodarcze, jak i osoby fizyczne pociąga za sobą wzrost emisji przede wszystkim dwutlenku azotu. Transport samochodowy jest również źródłem zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego tlenkami węgla, węglowodorami i związkami ołowiu. Niekorzystne zmiany na obszarze opracowania mogą być związane ruchem kołowym pojazdów na drodze krajowej nr 66 i drodze wojewódzkiej nr 678. Pojazdy samochodowe w ruchu emitują gazy spalinowe, wytwarzają pyły powstające na skutek ścierania okładzin hamulców oraz opon na nawierzchni drogowej. W wyniku spalania paliwa dostają się do atmosfery zanieczyszczenia gazowe, głównie: dwutlenek węgla, tlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory, aldehydy, tlenki siarki. Powstające pyły zawierają związki ołowiu, kadmu, niklu, miedzi, a także wyższe węglowodory aromatyczne. Ilość emitowanych zanieczyszczeń zależy od wielu czynników, między innymi

od natężenia i płynności ruchu, konstrukcji silnika i jego stanu technicznego, zastosowania dopalaczy i filtrów, rodzaju paliwa, parametrów technicznych i stanu drogi. Mogą być one źródłem skażenia wód powierzchniowych, gleb, roślinności, jak również człowieka.

Utrzymanie dobrej jakości powietrza, a nawet poprawę jego jakości można uzyskać przez ograniczenie szkodliwych dla środowiska technologii, zmniejszenie oddziaływania obszarów niskiej emisji na środowisko naturalne, stworzenie warunków rozwoju dla gazyfikacji gminy (budowy sieci gazowej wysokiego ciśnienia i stacji redukcyjnych, doprowadzenie sieci do miejscowości o zwartej zabudowie), likwidację lub modernizację kotłowni tradycyjnych (zmiana nośnika energii z węgla np. na gaz), poprawę nawierzchni dróg, budowę obwodnic, a przede wszystkim poprzez zwiększenie wykorzystania energii ze źródeł odnawialnych (energię wiatru, promieniowania słonecznego, energia geotermalna, biogaz).

### **7.1.9. Surowce naturalne**

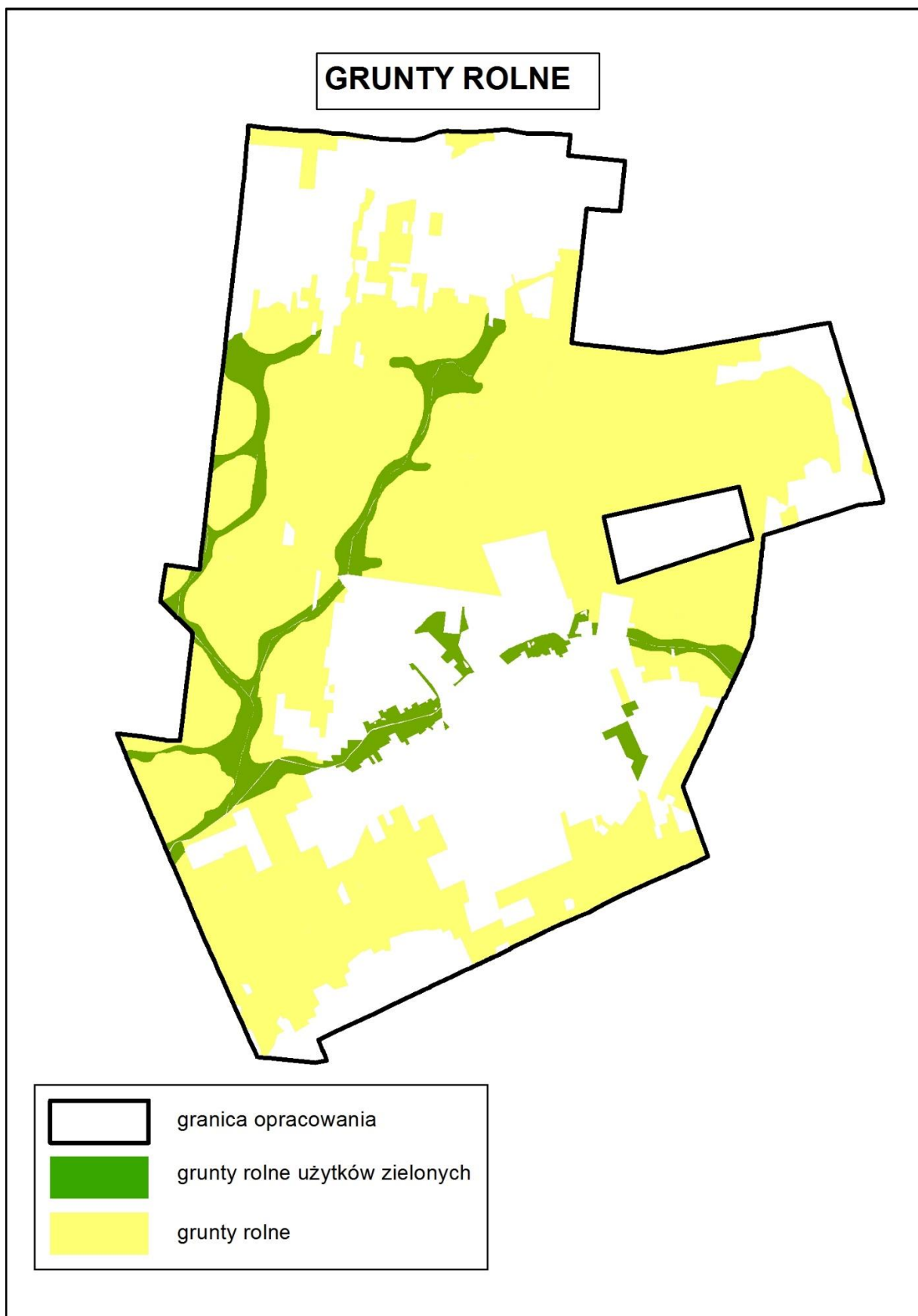
Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują udokumentowane złoża kopalin.

## **7.2. Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej**

### **7.2.1. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej**

W roku 2014 użytki rolne stanowiły około 64% powierzchni miasta Wysokie Mazowieckie. Na jego terenie dominują gleby pszenne dobre (2-go kompleksu rolniczej przydatności) z niewielkim udziałem gleb pszenno-żytnich (4-go kompleksu rolniczej przydatności). Są to gleby bielcowe lub brunatne wylugowane, o składzie mechanicznym piasków gliniastych na glinie lub glin od powierzchni. Gleby te należą do IIIa i IIIb klasy bonitacji. Obszary słabszych gleb V i VI klasy bonitacyjnej występują tylko na małych powierzchniach, na wschód oraz północny zachód od istniejącej zabudowy miejskiej.

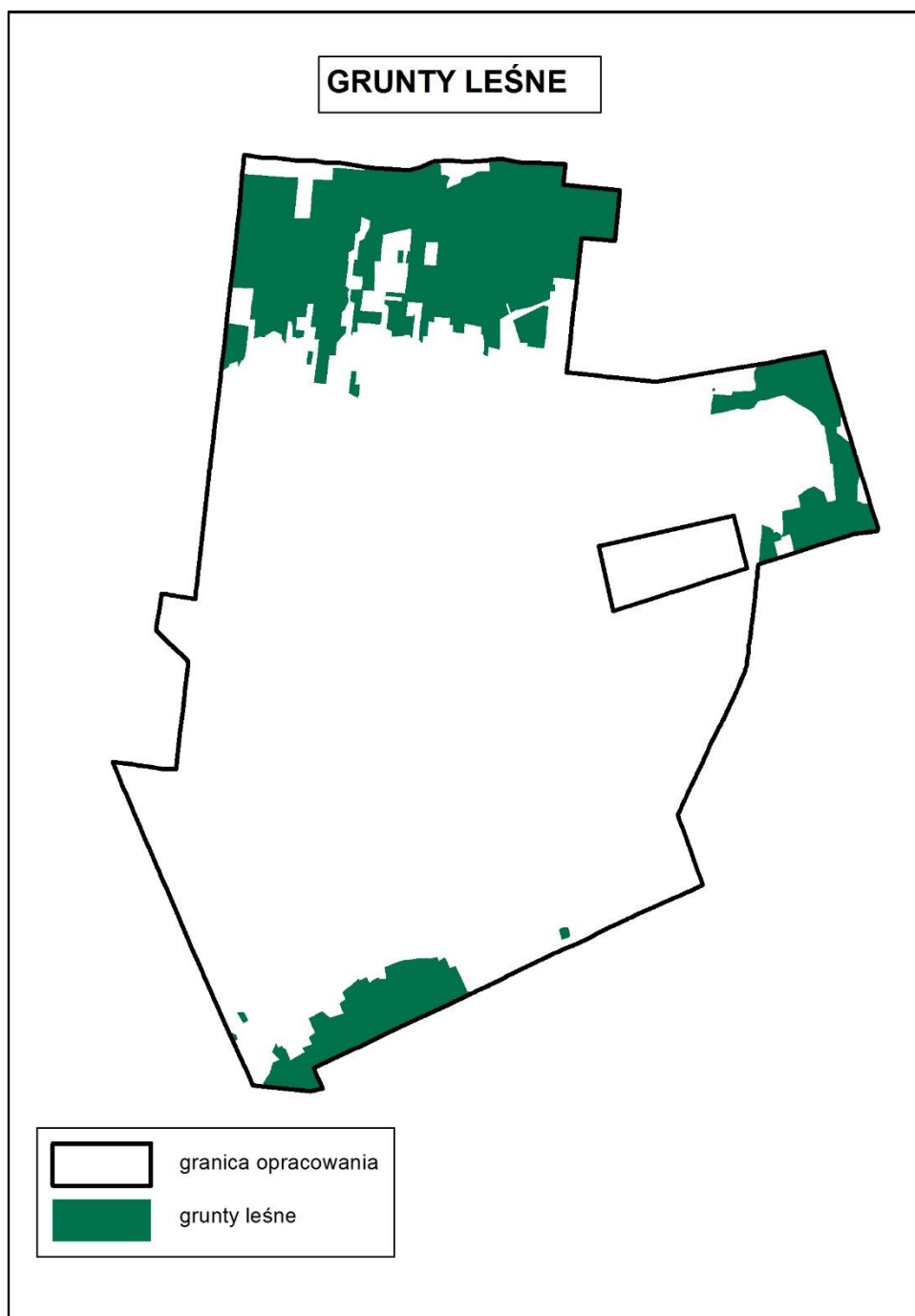
Wg danych GUS w roku 2010 (ostatni Powszechny Spis Rolny) na terenie miasta funkcjonowało łącznie 251 gospodarstw rolnych, z czego 47% stanowiły gospodarstwa o powierzchni do 1 ha (118 gospodarstw), 33% - gospodarstwa o powierzchni 1–5 ha (83 gospodarstwa), 15% - gospodarstwa o powierzchni 5–10 ha (37 gospodarstw), 3% - gospodarstwa o powierzchni 10 – 15 ha (8 gospodarstw), a zaledwie 2% (5 gospodarstw) to gospodarstwa o powierzchni przekraczającej 15 ha.



Ryc.5. Grunty rolne na terenie miasta Wysokie Mazowieckie  
*Źródło: Opracowanie własne*

### 7.2.2. Stan leśnej przestrzeni produkcyjnej

Wg danych BDL GUS w roku 2016 lesistość miasta Wysokie Mazowieckie wynosiła 16,2%, a lasy zajmowały łączną powierzchnię 247,35 ha. W strukturze własnościowej lasów miasta dominowały lasy prywatne, które stanowiły ponad 94,6% wszystkich lasów. Obszary leśne zlokalizowane są głównie w północnej części miasta. Typowym dla tego obszaru siedliskiem są lasy świeże i lasy mieszane. Mniejsze powierzchnie zajmuje bór mieszany świeży oraz bór świeży.



Ryc.6. Grunty leśne na terenie miasta Wysokie Mazowieckie  
*Źródło: Opracowanie własne*

## **7.3. Wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

### **7.3.1. Ochrona środowiska**

Podstawowym dokumentem regulującym działania z zakresu ochrony środowiska na terenie miasta Wysokie Mazowieckie jest ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2018 poz. 799 z późn. zm.) oraz opracowany na mocy tej ustawy Program Ochrony Środowiska dla miasta Wysokie Mazowieckie na lata 2010 – 2013 z perspektywą na lata 2014 - 2017.

Działania samorządu wynikające z polityki ekologicznej państwa dotyczące miasta Wysokie Mazowieckie obejmują 4 obszary priorytetowe:

1. Rozwój infrastruktury ochrony środowiska, poprzez realizację zadań w zakresie:
  - ograniczania zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych,
  - poprawy jakości powietrza atmosferycznego poprzez ograniczenie emisji zanieczyszczeń,
  - ograniczania hałasu komunikacyjnego,
  - poprawy i usprawnienia systemu gospodarowania odpadami;
2. Ochrona i racjonalne wykorzystanie zasobów przyrody, poprzez realizację zadań w zakresie:
  - ograniczania ryzyka wystąpienia poważnych awarii oraz sprawnego usuwania ich skutków,
  - ochrony, racjonalnego wykorzystania gleb i powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych,
  - ochrony flory i fauny;
3. Zwiększenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii i modernizacja technologii produkcji na przyjazną środowisku, poprzez realizację zadań w zakresie:
  - ograniczania zużycia energii,
  - wspierania wzrostu udziału źródeł odnawialnych w produkcji energii i zwiększania wykorzystania energii z regionalnych źródeł odnawialnych,
  - ograniczania materiałochłonności produkcji i wycofania z produkcji i użytkowania bądź ograniczania użytkowania substancji i materiałów niebezpiecznych;
4. Edukacja ekologiczna społeczeństwa, poprzez realizację działań w zakresie:
  - sukcesywnego podnoszenia świadomości ekologicznej społeczeństwa, kształtowania postaw proekologicznych mieszkańców oraz poczucia odpowiedzialności za stan środowiska.

W ramach wyodrębnionych obszarów priorytetowych zaproponowano szczegółowe harmonogramy działań, których realizacja wpłynie na poprawę stanu środowiska na terenie miasta Wysokie Mazowieckie.

### **7.3.2. Ochrona przyrody**

Na terenie miasta Wysokie Mazowieckie nie występują obszary chronione, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2018 poz. 1614).

Przez północną część obszaru miasta przebiega projektowany Główny Korytarz Ekologiczny Przełomowa Dolina Narwi – Dolina Górnej Narwi (GKPN-23A).

Obszar korytarza wymaga podjęcia szerokich działań związanych z zachowaniem jego ciągłości, jako korytarza dobrze funkcjonującego. Konieczne jest uwzględnienie korytarza i skuteczne zarządzanie terenami, wchodzącymi w jego obszar, w tym ochrona przed zabudową i dążenie do zachowania dotychczasowego użytkowania.

*Przez obszar objęty zmianą studium przepływa rzeka Brok, której odcinki wraz z doliną pozostały stosunkowo mało zmienione i posiadają wysokie walory ekologiczne. Dolina rzeka Brok, której fragment znajduje się w zasięgu zmiany studium jest objęta ochroną jako korytarz ekologiczny. Zasięg korytarza ekologicznego przedstawiono na rysunku uwarunkowań.*

## **8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

### **8.1. Rys historyczny**

Najstarszą wzmiankę dotyczącą miasta Wysokie Mazowieckie można znaleźć w "Dokumentach Konrada" z 1203 r., w których figuruje jako wieś Wysokie. Około 1239 r. miejscowość określono jako osiedle, należące do kasztelani święckiej. W dokumentach z końca XV wieku Wysokie pojawia się jako nazwa osady królewskiej, założonej przez Kazimierza Jagiellończyka, który nadał jej prawa miejskie w 1492 roku. W roku 1496 Aleksander Jagiellończyk określił granice miasta, a w roku 1503, już jako król Polski, aktem wystawionym w Wilnie nadał jej prawa magdeburskie, potwierdzając stare przywileje mieszkańców. Nadał także nowe, takie jak: korzystanie ze stawów królewskich, warzenie piwa i stanowienie sądownictwa miejskiego. W drugiej połowie XVI wieku miasto przeszło w ręce Radziwiłłów, a następnie było własnością innych rodów. Częste zmiany właścicieli

hamowały jego rozwój. W czasie najazdu szwedzkiego Wysokie Mazowieckie zostało całkowicie zniszczone i spalone. Z poniesionych strat nie mogło podźwignąć się do końca XVIII wieku. Ciągłe wojny, począwszy od najazdu szwedzkiego, przez wojnę północną, konfederację barską, a na powstaniu kościuszkowskim skończywszy, nie sprzyjały odbudowie miejscowości. Rozwój miasta powstrzymywały także przynależności do różnych zaborów. Za czynny udział mieszkańców w powstaniu styczniowym miasto zdegradowano do miana osady wiejskiej.

W 1866 r. Wysokie Mazowieckie stało się siedzibą powiatu, pozostając jednak osadą aż do wybuchu I wojny światowej. Rangę miasta przywróciły dopiero władze niemieckie w roku 1915. Rolniczy charakter miasta powodował spowolnienie rozwoju w okresie międzywojennym. Miasto ożywiało się tylko w poniedziałki i czwartki, kiedy na targ przybywali okoliczni rolnicy przywożący płody rolne. W czasie II wojny światowej Niemcy niemal całkowicie spalili miasto, ponadto wymordowali ludność pochodzenia żydowskiego. Równie tragiczny los spotkał wyróżniająca się część inteligencji polskiej. Mimo prześladowań i terroru, ludność prowadziła walkę z okupantem. Miasto było ośrodkiem ruchu oporu i siedzibą komendy Armii Krajowej.

Po wojnie nastąpił rozwój budownictwa mieszkaniowego. Miasto stało się ośrodkiem powiatowym, powstały zakłady i instytucje związane głównie z rolnictwem. Zorganizowano także szkoły podstawowe i ponadpodstawowe, placówki służby zdrowia.

W 1992 roku w związku z 500-leciem miasta został ufundowany sztandar, który uzupełnił dotychczasowe symbole. Do tego czasu jako symbol funkcjonował jedynie Herb Miasta, który wiąże się z faktem lokacji, nadaniem prawa magdeburskiego i wzrostem znaczenia miasta XVI wieku. Herbem jest biały łabędź płynący po wodzie na niebieskim tle. Woda ma kolor zielony, zaś biały kolor w heraldyce oznacza kolor srebrny. Brak jest dokumentów pozwalających na ustalenie genezy powstania herbu jak i formy jego afirmacji. Według jednej z wersji powstanie herbu wywodzi się od stawów królewskich, na których gnieździły się łabędzie. Druga wersja powołuje się na wierność mieszkańców miasta księciu mazowieckiemu. Łabędź jest symbolem wierności i przywiązania.

Dnia 10 października 2002 roku Rada Miasta podjęła uchwałę w sprawie ustanowienia flagi miasta, której wzór wywodzi się bezpośrednio z tarczy herbowej miasta. Flaga trójdzielna z pasem srebrnym błękitnym i zielonym z lewa w skos. W polu błękitnym z prawa - godło miasta - łabędź srebrny.

## 8.2. Zasoby środowiska kulturowego

### ***Układy urbanistyczne***

Uwarunkowania historyczne związane z dwukrotnym zniszczeniem i spalaniem miasta (najpierw w czasie najazdu szwedzkiego i później w czasie II wojny światowej) spowodowały, iż w obecnym układzie miasta historyczne układy urbanistyczne i ich ślady zostały silnie zniekształcone lub zatarte w wyniku odbudowy lub przebudowy obszarów mieszkalnych i ich rozwoju. Jedynym zachowanym do dnia dzisiejszego historycznym układem przestrzennym miasta jest Rynek (obecnie Rynek Piłsudskiego) oraz ulice wylotowe wraz z ul. Dolną i Placem Odrodzenia oraz ul. Długą i ul. Kościelną. Zachowanie i ochrona elementów dziedzictwa, jakimi są układ ulic wraz z historyczną zabudową jest więc niezwykle istotne z punktu widzenia zasobów kulturowych miasta i należy dążyć do przywrócenia ochrony konserwatorskiej pozostałości historycznego układu urbanistycznego.

### ***Architektura sakralna***

Najstarszym obiektem architektury sakralnej zlokalizowanym na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie jest kościół filialny pw. Narodzenia NMP, który jest obecnie najstarszym budynkiem murowanym w mieście. Został zbudowany w 1798 r. na miejscu dawnej cerkwi unickiej, a następnie drewnianej cerkwi prawosławnej, uposażonej w 1553 r. przez króla Zygmunta Augusta. Budowla znajdowała się na miejscu dawnego cmentarza cerkiewnego. W roku 1896 dobudowano do niej prostokątną nawę z wieżą. Po odzyskaniu niepodległości w roku 1918 pełniła funkcję składu sprzętu strażackiego, aż w 1929 roku przejęła ją rzymskokatolicka parafia pw. Św. Jana Chrzciciela przeznaczając ją na kościół filialny pw. Narodzenia Najświętszej Maryi Panny. W latach 1996-1997, kiedy proboszczem parafii był ksiądz Edward Zambrzycki, kościół został odnowiony.

Innym godnym uwagi obiektem jest zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Jana Chrzciciela zlokalizowany przy ulicy Kościelnej. W jego skład wchodzi: kościół murowany, plebania i kostnica przy kościele oraz ogrodzenie z bramą i trzema kapliczkami. Kościół został zbudowany w latach 1875–1888, dzięki staraniom księdza Jana Dąbrowskiego. W roku 1984 dobudowano murowaną plebanię. W latach 1994-1998, które przypadły na czas urzędowania księdza proboszcza Edwarda Zambrzyckiego, kościół został gruntownie odnowiony. Jest to budowla w stylu eklektycznym – kościół bazylikowy składający się z trzech naw i ozdobionej dwoma wieżami fasady frontowej. Neogotyckie wyposażenie kościoła datowane jest na ok. 1880 rok.

W roku 1995 biskup łomżyński erygował parafię pw. Apostołów Piotra i Pawła, która powstała z terytorium parafii pw. Św. Jana Chrzciciela. Początkowo, w roku 1994 wybudowana została drewniana kaplica, która służyła jako kościół parafialny do czasu powstania kościoła



murowanego, którego budowę rozpoczęto w 1997 roku. Obecnie pełni on funkcję kościoła parafialnego i jest zlokalizowany przy ul. Wspólnej.

### 8.3. Obiekty objęte ochroną konserwatorską

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie znajdują się 4 obiekty zabytkowe, do których należą obiekty architektury sakralnej i cmentarze. Wynika to z uwarunkowań historycznych i związanych z nimi zniszczeń struktury urbanistycznej, o czym wspomniano w rysie historycznym miasta.

Zestawienie wszystkich obiektów, które zostały objęte ochroną konserwatorską na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 2187 z późn. zm.) przedstawia Tabela 2.

Tab.2. Zabytki wpisane do rejestru

Źródło: Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Białymstoku, stan na dzień 13.05.2017 r.

Lp.	Obiekt zabytkowy	Adres	Nr rej.	Nr rej. w księdze woj. podlaskiego
1	zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Jana Chrzciciela: – kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela – plebania przy kościele parafialnym – kostnica przy kościele parafialnym – ogrodzenie z bramą i trzema kapliczkami kościoła parafialnego	ul. Kościelna 1	A-236 z dnia 18.11.1986 r.	L-WKZ-5340/16/86
2	cerkiew unicka ob. kościół filialny p.w. Narodzenia NMP	Plac Odrodzenia	A-226 z dnia 05.09.1986 r.	KL-WKZ-5340/6/86
3	cmentarz rzymskokatolicki (część)	ul. Zambrowska	A-367 z dnia 20.04.1988 r.	KL.WKZ-5340-15/88
4	cmentarz żydowski	ul. Kardynała Wyszyńskiego	A-371 z dnia 20.04.1988 r.	KL.WKZ-5340-19/88

### 8.4. Obiekty będące w ewidencji zabytków

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie znajdują się 52 obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, z czego 9 zostało objętych Wojewódzką Ewidencją Zabytków. Są to głównie budynki mieszkalne z XIX i XX w., a także obiekty architektury sakralnej, cmentarze, kapliczka i krzyż przydrożny. Pełną listę zabytków wpisanych do ewidencji przedstawia Tabela 3.

Tab.3. Zbytki wpisane do ewidencji

Źródło: Program Opieki nad Zabytkami Miasta Wysokie Mazowieckie na lata 2014-2017

Lp.	Obiekt zabytkowy	Lokalizacja
1	zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Jana Chrzyciela* w tym: kościół, kostnica, ogrodzenie z bramą wraz z trzema kapliczkami w narożnikach oraz plebania; w rejestrze zabytków pod nr rej. 236	ul. Kościelna 1
2	zespół cerkwi, obecnie kościoła filialnego rzymskokatolickiego p.w. Narodzenia NP. Marii* w tym: cerkiew i brama; w rejestrze zabytków pod nr rej. 226;	ul. Plac Odrodzenia
3	cmentarz rzymskokatolicki* w rejestrze zabytków pod nr rej. 367	ul. Zambrowska
4	cmentarz żydowski* w rejestrze zabytków pod nr rej. 371	ul. Kardynała Wyszyńskiego
5	kapliczka Św. Jana Nepomucena*	ul. Jagiellońska
6	dom*	ul. Długa nr 3
7	dom	ul. Długa nr 40
8	dom*	ul. Długa nr 46
9	dom*	ul. Długa nr 47
10	krzyż przydrożny	ul. Jagiellońska
11	dom	ul. Długa nr 48
12	dom	ul. Długa nr 52
13	dom	ul. Długa nr 64
14	dom	ul. Długa nr 66
15	dom	ul. Długa nr 73
16	dom	ul. Długa nr 76
17	dom	ul. Długa nr 79
18	dom	ul. Długa nr 82
19	dom	ul. Długa nr 85
20	dom	ul. Długa nr 87
21	dom	ul. Długa nr 89
22	dom	ul. Długa nr 92
23	dom	ul. Długa nr 102
24	dom	ul. Dolna nr 3
25	dom	ul. Dolna nr 7
26	dom	ul. Dolna nr 9
27	dom	ul. Kościelna nr 5
28	dom	ul. Kościelna nr 7
29	dom	ul. Kościelna nr 10
30	dom	ul. Kościelna nr 11
31	dom*	ul. Kościelna nr 19
32	dom	ul. Kościelna nr 20
33	dom	ul. Kościelna nr 26
34	dom	ul. Kościelna nr 29
35	dom	ul. Kościelna nr 35
36	dom	ul. Kościelna nr 37
37	dom	ul. Kościelna nr 52
38	dom	ul. Kościelna nr 57
39	dom	ul. Kościelna nr 60
40	dom	Plac Odrodzenia nr 2

Lp.	Obiekt zabytkowy	Lokalizacja
41	dom	ul. Ogrodowa nr 4
42	dom	ul. Mystkowska nr 22
43	dom	ul. Mystkowska nr 27
44	dom	ul. Mystkowska nr 29
45	dom	ul. Mystkowska nr 30
46	dom	ul. Mystkowska nr 43
47	dom	Rynek Piłsudskiego nr 7
48	dom	Rynek Piłsudskiego nr 10
49	dom	Rynek Piłsudskiego nr 13
50	dom	Rynek Piłsudskiego nr 59/61
51	dom	ul. Żwirki i Wigury nr 6
52	dom	ul. Żwirki i Wigury nr 8

\* oznaczenie obiektów ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

### 8.5. Stanowiska archeologiczne

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują stanowiska archeologiczne.

*Na obszarze zmiany studium znajduje się zabytek (stanowisko) archeologiczny znajdujący się w ewidencji zabytków AZP Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: stanowisko nr 4 na obszarze AZP 42-80, Wysokie Mazowieckie.*

#### **Tab.4. Stanowiska archeologiczne**

*Źródło: Podlaski Wojewódzki Konserwator Zabytków*

AZP	Nr stanowiska na arkuszu AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Przedmiot ochrony	Chronologia
42-80	4	4	śląd osadnictwa	epoka kamienia
			osada	wczesna epoka żelaza

## 9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Dla terenów znajdujących się na obszarze województwa podlaskiego nie został przeprowadzony audyt krajobrazowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

Ponadto nie została podjęta uchwała zarządu województwa podlaskiego o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu.

*Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na samorządzie województwa spoczywa obowiązek sporządzenia audytu krajobrazowego. Sposób prowadzenia prac nad audytem szczegółowo reguluje Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych (Dz.U. 2019 poz. 394). W związku z powyższym, wypełniając ustawowy obowiązek, Uchwałą Nr 316/4634/2018 z dnia 4 września 2018 r. Zarząd Województwa Podlaskiego przystąpił do sporządzenia audytu krajobrazowego województwa podlaskiego, który swoim zasięgiem obejmie również obszar zmiany studium.*

*Audyt krajobrazowy sporządza się raz na 20 lat, dla obszaru województwa w granicach administracyjnych. Identyfikuje on krajobrazy występujące na obszarze województwa, określa ich cechy charakterystyczne i dokonuje oceny ich wartości, określa lokalizację krajobrazów priorytetowych - krajobrazów szczególnie cennych dla społeczeństwa ze względu na swoje wartości, wymagających zachowania i określenia dla nich zasad i warunków ich kształtowania. Audyt wskazuje rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania, ochrony obszarów i obiektów prawnie chronionych oraz krajobrazów priorytetowych.*

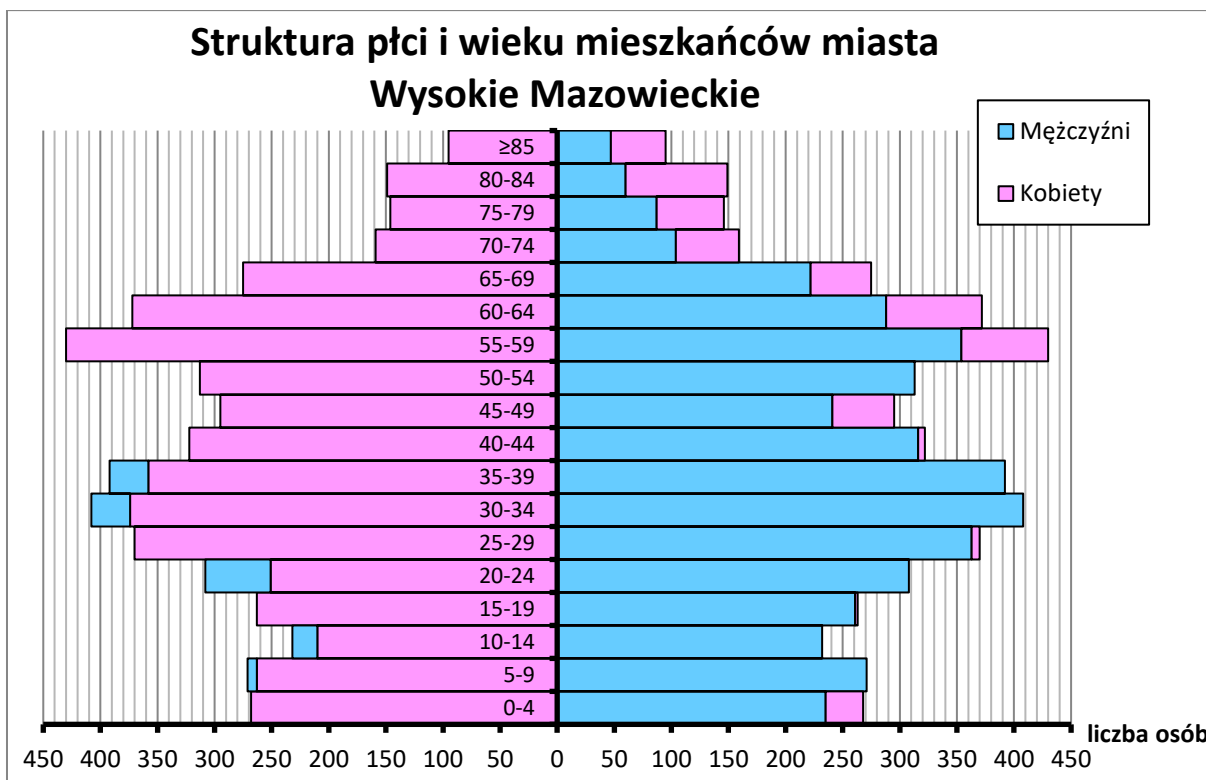
*Projekt dokumentu zostanie poddany szerokim konsultacjom społecznym, a wyniki audytu krajobrazowego zostaną uwzględnione w regionalnych i gminnych dokumentach planistycznych.*

## **10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW I JAKOŚCI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW, W TYM OCHRONY ICH ZDROWIA**

### **10.1. Demografia**

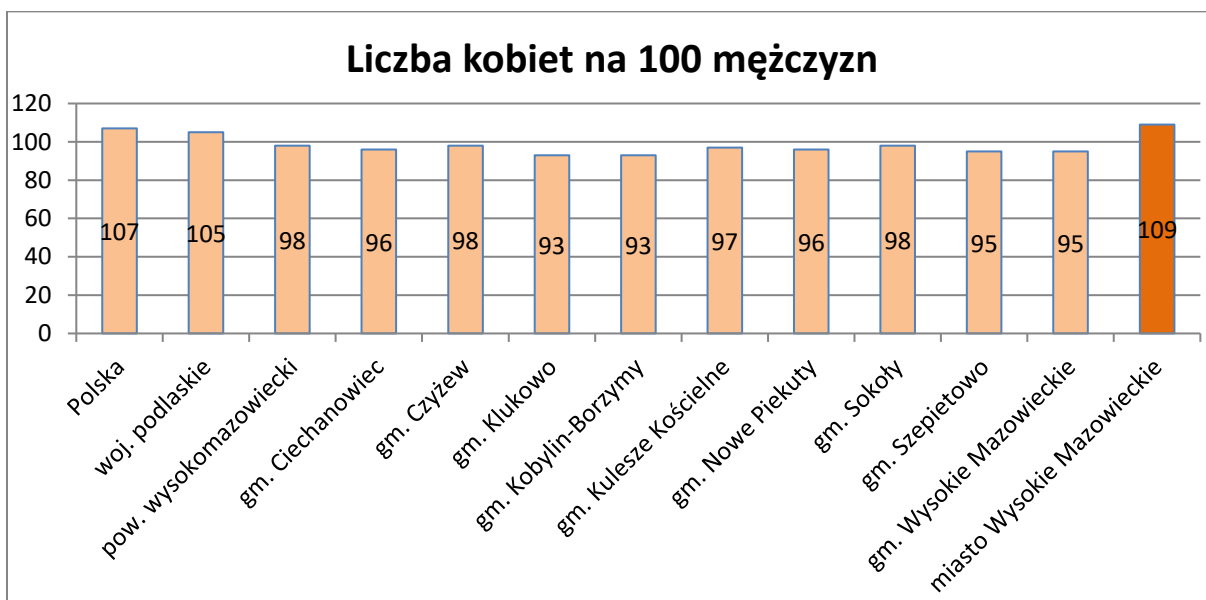
Piramida płci i wieku mieszkańców miasta Wysokie Mazowieckie posiada kształt zbliżony do kształtu piramidy dla całego kraju (Ryc.7.). Wyraźnie zaznaczają się na niej dwa wyższe demograficzne, jeden będący odpowiedzią społeczeństwa na straty wojenne oraz okres niepokoju, który nie służył zakładaniu i powiększaniu rodzin oraz drugi będący echem pierwszego, związany z wchodzeniem w dorosłość osób urodzonych w czasie wyżu. Pierwszy z nich, tzw. powojenny wyż kompensacyjny przypadający na lata 50. na wykresie zaznacza

się zwiększoną liczbą osób w wieku 50-59 lat. Z drugim wyżem demograficznym mieliśmy natomiast do czynienia w latach 80., co z kolei zaznacza się na wykresie jako zwiększona liczba osób w wieku 25-39 lat. Pomiędzy wspomnianymi wyżami zaznaczają się niższe demograficzne – pierwszy przypadający na lata wojny i skutkujący zmniejszoną liczbą osób w wieku 65-69 lat oraz jego echo przypadające na lata 60, kiedy to rodziny zakładały osoby urodzone w czasie II wojny światowej. Ponadto na piramidzie płci i wieku mieszkańców miasta Wysokie Mazowieckie można zaobserwować inne charakterystyczne cechy tj. wyraźne podcięcie piramidy oraz znaczną nadwyżkę kobiet nad mężczyznami powyżej 55. roku życia. Na podcięcie piramidy nałożyła się kulturowa zmiana modelu rodziny oraz przesunięcie macierzyństwa z przedziału 20-24 na 25-29, a nawet 30-34. Piramida zwężająca się u podstawy jest charakterystyczna dla starzejących się społeczeństw i nosi nazwę piramidy regresywnej. Znaczna nadwyżka kobiet nad mężczyznami powyżej 55. roku życia jest natomiast spowodowana wyższą średnią długością życia kobiet względem mężczyzn, którzy częściej zapadają na choroby cywilizacyjne (głównie układu krążenia) i statystycznie ulegają większej liczbie wypadków. Ponadto w grupie, w której różnica ta jest największa (80-84 lata) znaczenie mają straty wojenne. Nadwyżka mężczyzn nad kobietami od 5 do 39 roku życia jest natomiast bardzo znamieną dla małych miast w regionach rolniczych. Kobiety częściej migrują do większych miast zarówno w celach edukacyjnych, jak i w poszukiwaniu pracy. Młodzi mężczyźni natomiast często zmuszeni są do pozostania w gospodarstwie, do pomocy oraz aby dziedziczyć ojcowiznę. Nadwyżka ta może znacząco przyczynić się do zwiększenia liczby zawieranych małżeństw, a w efekcie do jeszcze większego wzrostu przyrostu naturalnego.



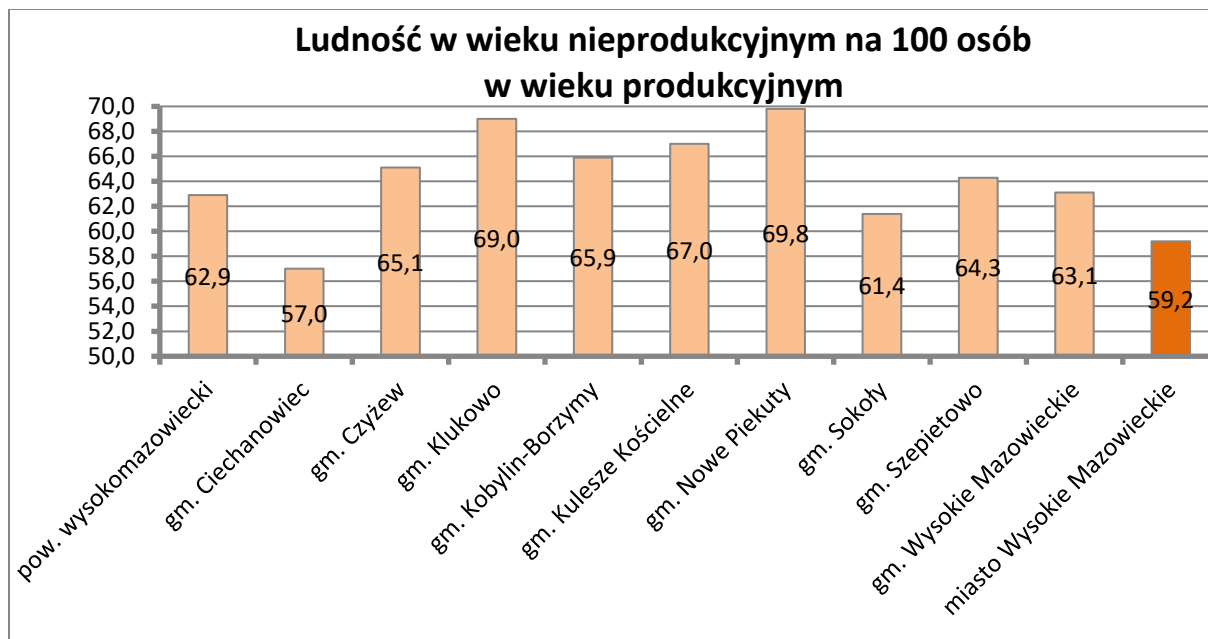
Ryc.7. Struktura płci i wieku mieszkańców miasta Wysokie Mazowieckie  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2016 r.

Korzystną strukturę płci potwierdza wykres na Ryc.8., na której widać, że liczba kobiet na 100 mężczyzn w mieście Wysokie Mazowieckie jest znacznie wyższa niż średnia krajowa, średnia wojewódzka i wskaźnik feminizacji w pozostałych gminach powiatu wysokomazowieckiego.



Ryc.8. Liczba kobiet na 100 mężczyzn  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2016 r.

Starzenie się społeczeństwa w mieście Wysokie Mazowieckie widoczne jest także na Ryc.9., która przedstawia obciążenie osób w wieku produkcyjnym osobami w wieku nieprodukcyjnym. Przez ludność w wieku nieprodukcyjnym rozumie się ludność w wieku przedprodukcyjnym (mężczyźni i kobiety w wieku 0-17 lat) oraz w wieku poprodukcyjnym (mężczyźni w wieku 65 lat i więcej oraz kobiety - 60 lat i więcej). Niemniej jednak na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie wskaźnik ten jest niższy niż średnia wojewódzka i powiatowa oraz jeden z najniższych wśród gmin powiatu wysokomazowieckiego.

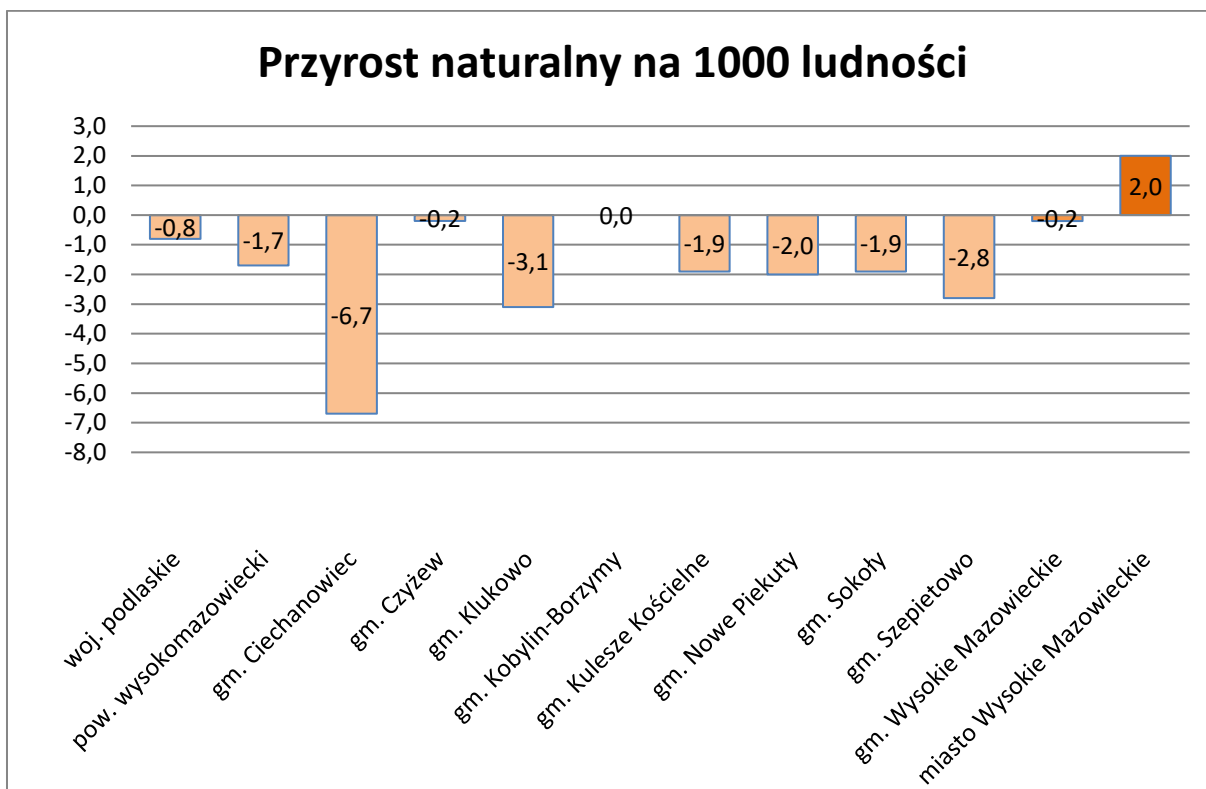


Ryc.9. Ludność w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2016 r.

Przyrost naturalny w mieście Wysokie Mazowieckie wynosi 2‰. Biorąc pod uwagę, iż przyrost naturalny w powiecie i województwie ma wartość ujemną, jest to bardzo korzystny wskaźnik i świadczy o wzroście liczby ludności w mieście. Współczynnik przyrostu naturalnego jest najwyższy na terenie całego powiatu wysokomazowieckiego. Ma to niewątpliwie związek z nadwyżką młodych mężczyzn nad kobietami, która służy zakładaniu rodzin i tym samym zwiększeniu liczby urodzeń. Niemniej jednak obserwuje się tendencję spadkową wartości przyrostu naturalnego w ostatnich latach (w roku 2008 wskaźnik wynosił 6,50 ‰, co w stosunku do roku 2016 oznacza ponad trzykrotny spadek wartości przyrostu naturalnego). Dzieje się tak, ponieważ w starzejących się społeczeństwach stale zwiększa się liczba zgonów, co skutkuje obniżeniem wskaźnika przyrostu naturalnego. Drugim kluczowym czynnikiem jest malejąca liczba urodzeń. Spowodowane jest to przede wszystkim faktem, iż kobiety decydują się obecnie na macierzyństwo najczęściej dopiero pomiędzy 25. a 29. rokiem

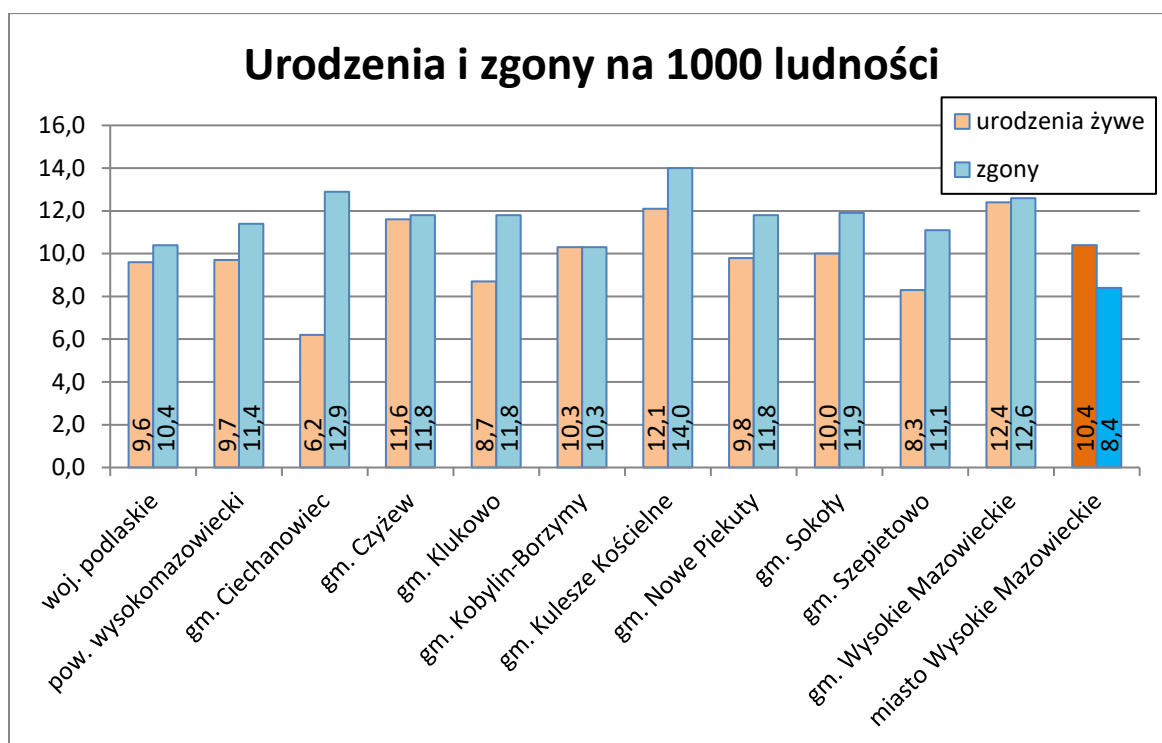
życia (na początku lat 90. – między 20. a 24.). Im bardziej wykształcone, tym częściej odkładają macierzyństwo bliżej 30. roku życia. Wzrasta też liczba kobiet, które wcale nie decydują się na założenie rodziny. Najpopularniejszym modelem rodziny jest 2+2, choć coraz częściej pary decydują się na jedno dziecko lub wcale nie posiadają dzieci, m.in. z powodu bezrobocia i trudności finansowych.



Ryc.10. Przyrost naturalny

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2016 r.

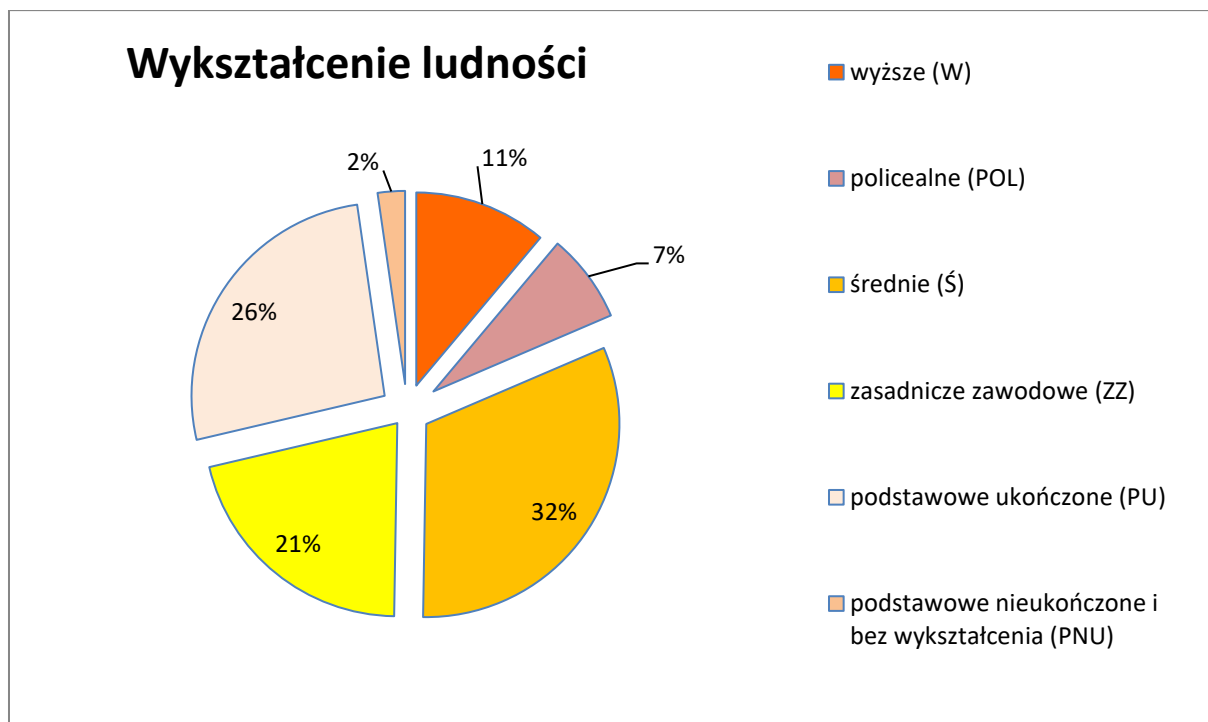




Ryc.11. Urodzenia i zgony

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS, 2016 r.

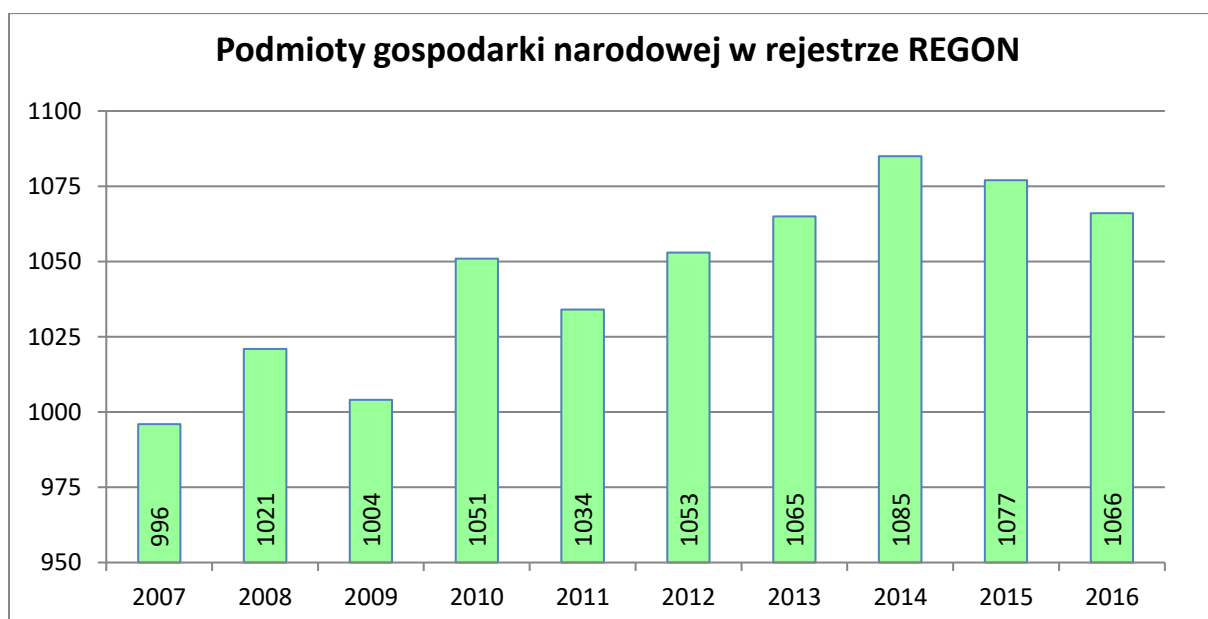
Ostatnie badania w zakresie poziomu wykształcenia mieszkańców miasta Wysokie Mazowieckie przeprowadzone zostały w ramach Narodowego Spisu Powszechnego w 2002 r. (Ryc. 12). Wykazały one, że zbliżona liczba osób posiadała wykształcenie średnie (32%) oraz podstawowe ukończone (26%). Wykształcenie zasadnicze zawodowe posiadało 21% ludności. Osoby posiadające nieukończone wykształcenie podstawowe lub zupełny brak wykształcenia stanowiły 2% i była to wartość nieco poniżej średniej dla całego kraju. 11% mieszkańców posiadało dyplom ukończenia wyższej uczelni, a nieco ponad 7% ukończyło szkołę policealną.



Ryc.12. Wykształcenie ludności  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS, NSP 2002

## 10.2. Struktura gospodarcza, bezrobocie

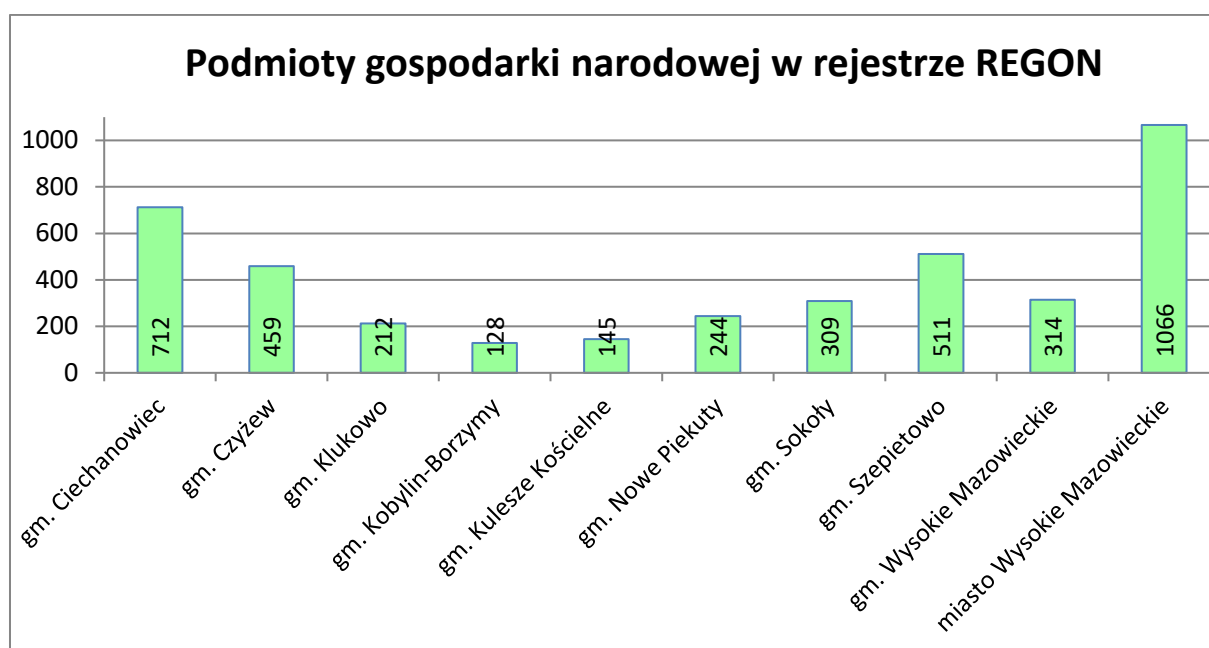
Miasto Wysokie Mazowieckie należy do obszarów rozwijających się pod względem liczby podmiotów gospodarczych. Na przełomie lat obserwuje się sukcesywny wzrost liczby podmiotów gospodarczych w rejestrze REGON (Ryc. 13).



Ryc.13. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON w latach 2007 - 2016  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Na tej podstawie można stwierdzić, iż warunki do rozpoczęcia i prowadzenia działalności gospodarczej są sprzyjające, a działania władz miasta w zakresie wspierania i rozwoju przedsiębiorczości przyczyniają się do poprawy stanu gospodarki lokalnej.

W wykazie liczby podmiotów gospodarczych w rejestrze REGON powiatu wysokomazowieckiego miasto Wysokie Mazowieckie plasuje się na 1 miejscu z liczbą 1066 podmiotów gospodarczych na koniec roku 2016. Wynika to przede wszystkim z faktu, iż Wysokie Mazowieckie jest miastem powiatowym o najlepszej dostępności do podmiotów i usług wspierających biznes.

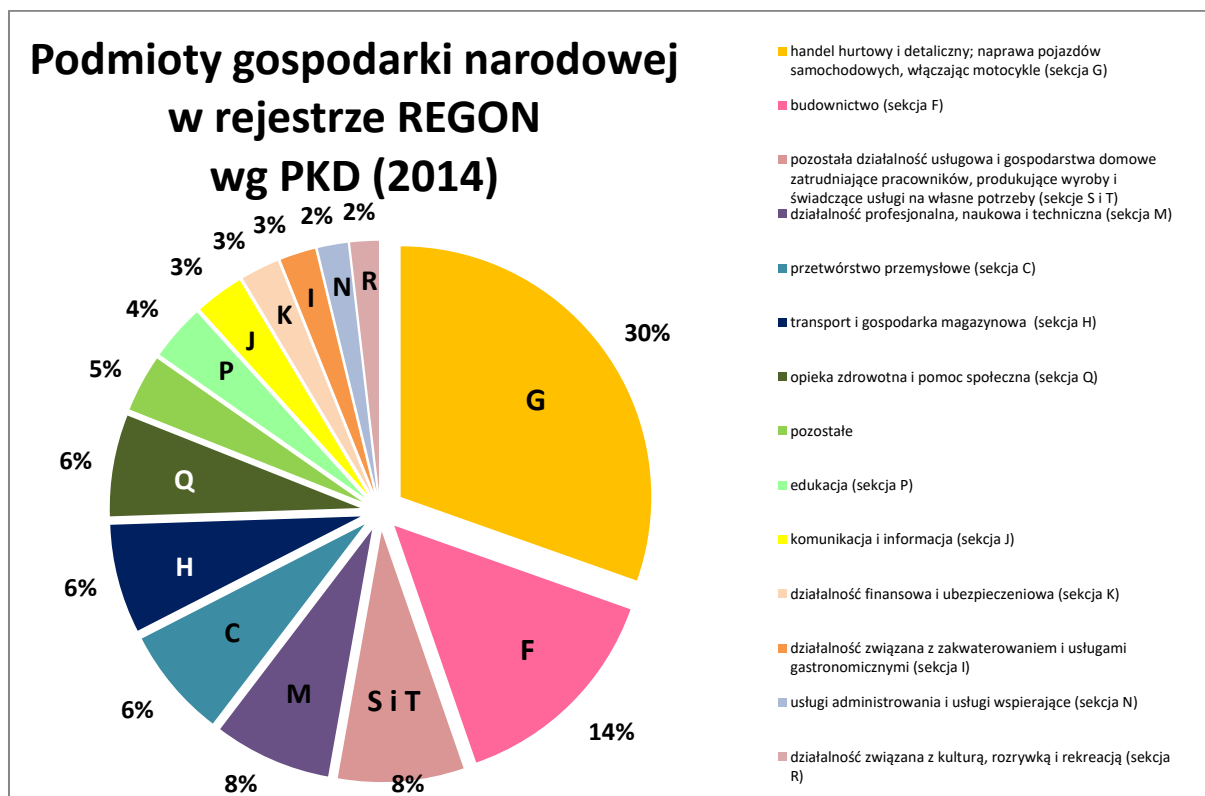


Ryc.14. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON na tle gmin powiatu wysokomazowieckiego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS, 2016 r.

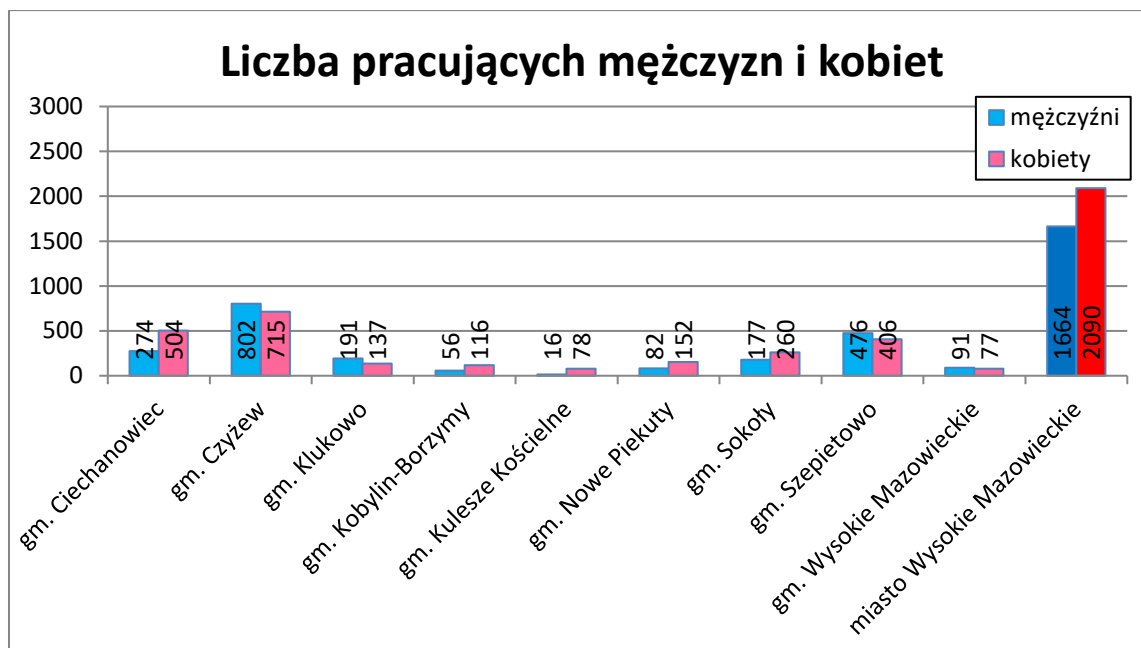
W mieście Wysokie Mazowieckie najwięcej podmiotów, bo aż 30%, prowadzi działalność w sekcji G (według PKD 2007), czyli handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle. Kolejną pod względem liczebności grupę stanowią podmioty działające w sekcji F (budownictwo) – 14%, w sekcjach S i T (pozostała działalność usługowa i gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników) oraz M (działalność profesjonalna, naukowa i techniczna) – 8%, w sekcji C (przetwórstwo przemysłowe), w sekcji H (transport i gospodarka magazynowa) oraz w sekcji Q (opieka zdrowotna i pomoc społeczna) – 6%. W sekcji P (edukacja) działało 4% podmiotów, w sekcji J (działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi), K (działalność

finansowa i ubezpieczeniowa) oraz N (działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca) – po 3%, w sekcjach I (działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi) oraz R (działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją) działa po 2% podmiotów. W pozostałych sekcjach działają nieliczne podmioty stanowiące po około 5% wszystkich podmiotów w rejestrze REGON (Ryc.15.).



Ryc.15. Podmioty gospodarcze w rejestrze REGON według sekcji PKD  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS, 2016 r.

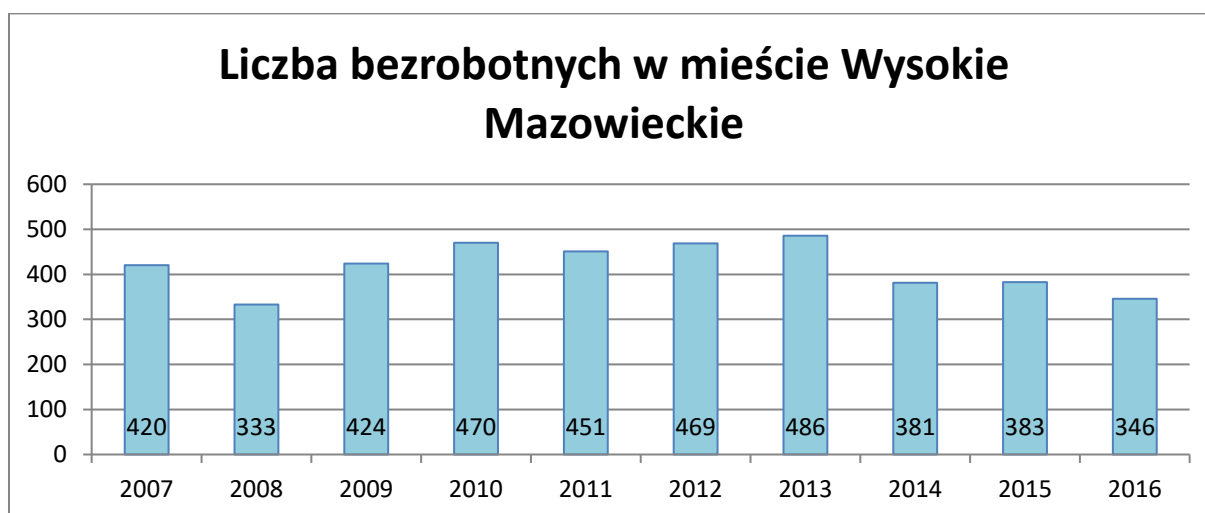
Podobnie jak w większości gmin powiatu wysokomazowieckiego w strukturze osób pracujących miasta wysokie Mazowieckie przeważają kobiety, których jest o około 15% więcej niż mężczyzn.



Ryc.16. Struktura zatrudnienia

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS, 2016 r.

Poziom bezrobocie na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie rósł sukcesywnie od roku 2008 do roku 2013. Na koniec roku 2013 w mieście zarejestrowanych było 486 bezrobotnych, niemniej jednak rzeczywisty wskaźnik był większy, ponieważ część osób bezrobotnych nie było zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy (bezrobocie ukryte). Na koniec roku 2014 zanotowano gwałtowny spadek liczby osób bezrobotnych o około 20% w stosunku do roku poprzedniego. Liczbę bezrobotnych w latach 2007 - 2016 prezentuje zamieszczony poniżej wykres (Ryc. 17). Najwyższe bezrobocie zanotowano w roku 2013, a najniższe w roku 2008 i 2016.



Ryc.17. Liczba bezrobotnych zarejestrowanych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS, 2007-2016

Z uwagi na fakt, iż bezrobocie było jednym z największych problemów społecznych miasta, a jego poziom był bardzo wysoki konieczna była interwencja władz i podjęcie działań mających na celu przeciwdziałanie problemowi bezrobocia.

W roku 2005 opracowano „Gminną Strategię rozwiązywania problemów społecznych na lata 2006 – 2015”. Jednym z kierunków działań zawartych w Strategii jest „Pomoc na rzecz bezrobotnych”, w ramach którego zdefiniowano następujące zadania:

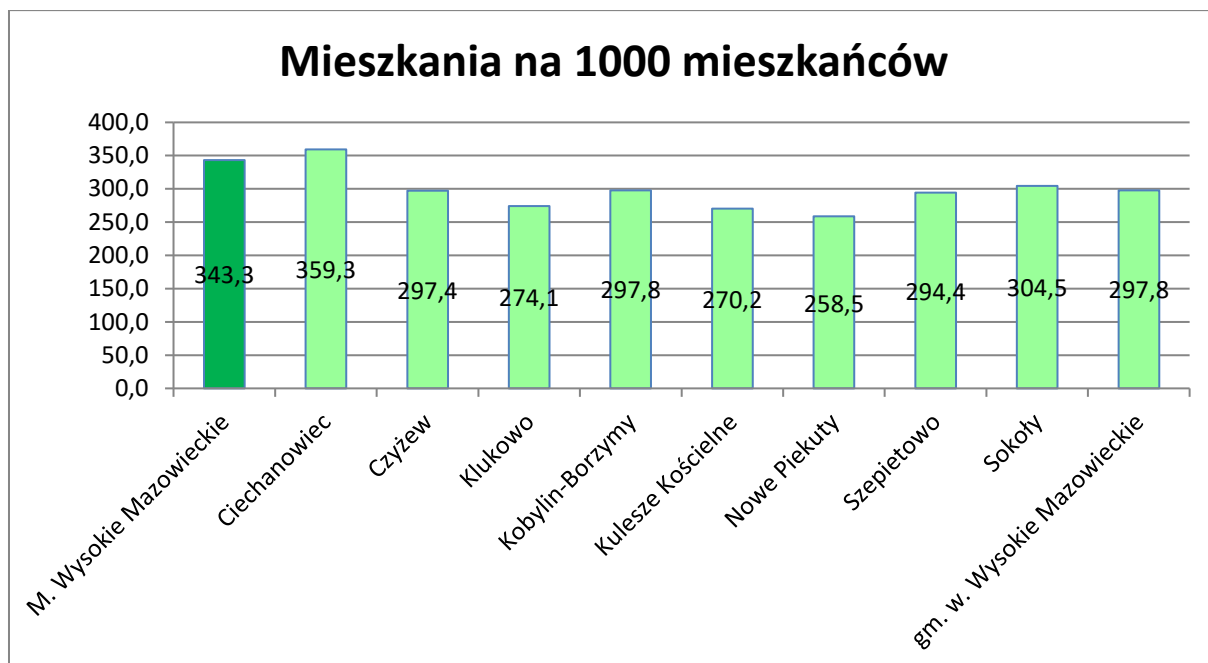
- utworzenie Klubu Integracji Społecznej,
- budowanie sieci współpracy między instytucjami działającymi na rzecz rozwiązywania problemów bezrobocia,
- kontrakty jako forma podstawy pracy z bezrobotnym klientem Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Wysokiem Mazowieckiem,
- działania z zakresu pracy socjalnej w celu mobilizowania podopiecznych do poszukiwania zatrudnienia i usamodzielnienia się,
- stwarzanie warunków do zdobycia doświadczeń zawodowych przez bezrobotnych absolwentów różnych typów szkół,
- pomoc w zatrudnieniu w pierwszej kolejności osób o najtrudniejszych warunkach materialnych,
- rozpowszechnienie idei wolontariatu jako szansy na zdobycie pierwszych doświadczeń zawodowych.

Nadzór nad realizacją tych założeń sprawowany jest m.in. przez władze miejskie powiatowe, Miejski Ośrodek Pomocy oraz Powiatowy Urząd Pracy w Wysokiem Mazowieckiem. Zawarte w dokumencie postulaty realizowane są w dużej mierze dzięki współfinansowaniu przez Unię Europejską, która daje możliwości związane z pozyskiwaniem funduszy strukturalnych na rozwój lokalny, w tym – politykę społeczną.

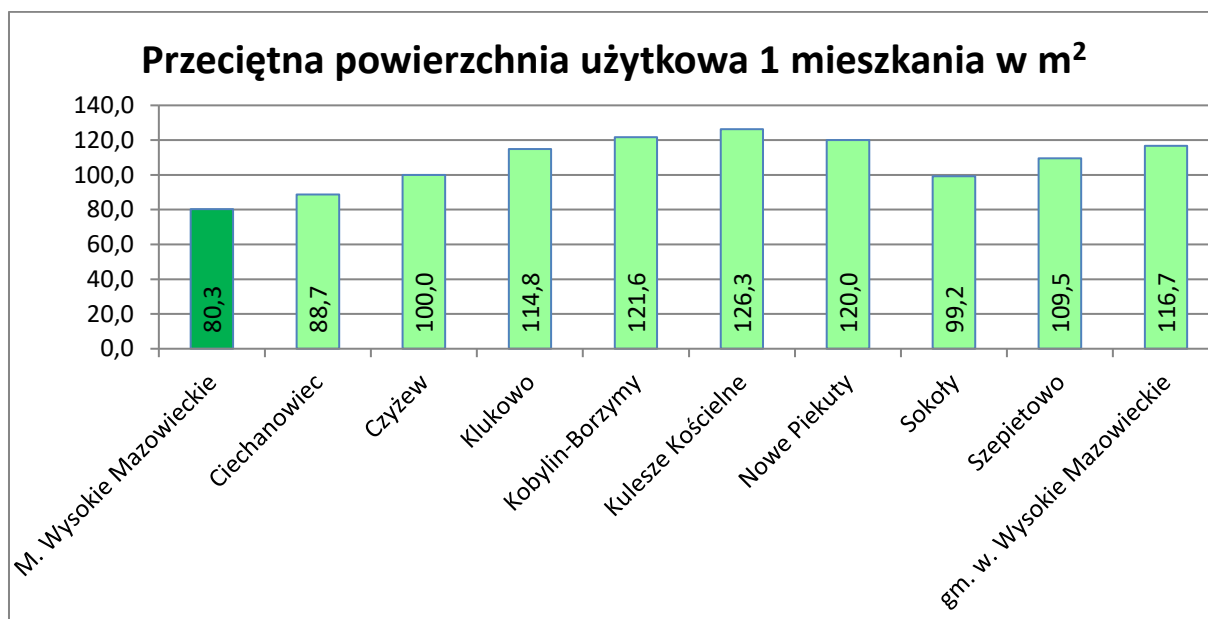
Obecnie prowadzone są prace nad opracowaniem nowego dokumentu – Strategii Rozwiązywania Problemów Społecznych Miasta Wysokie Mazowieckie na lata 2016 – 2025.

### **10.3. Jakość życia mieszkańców**

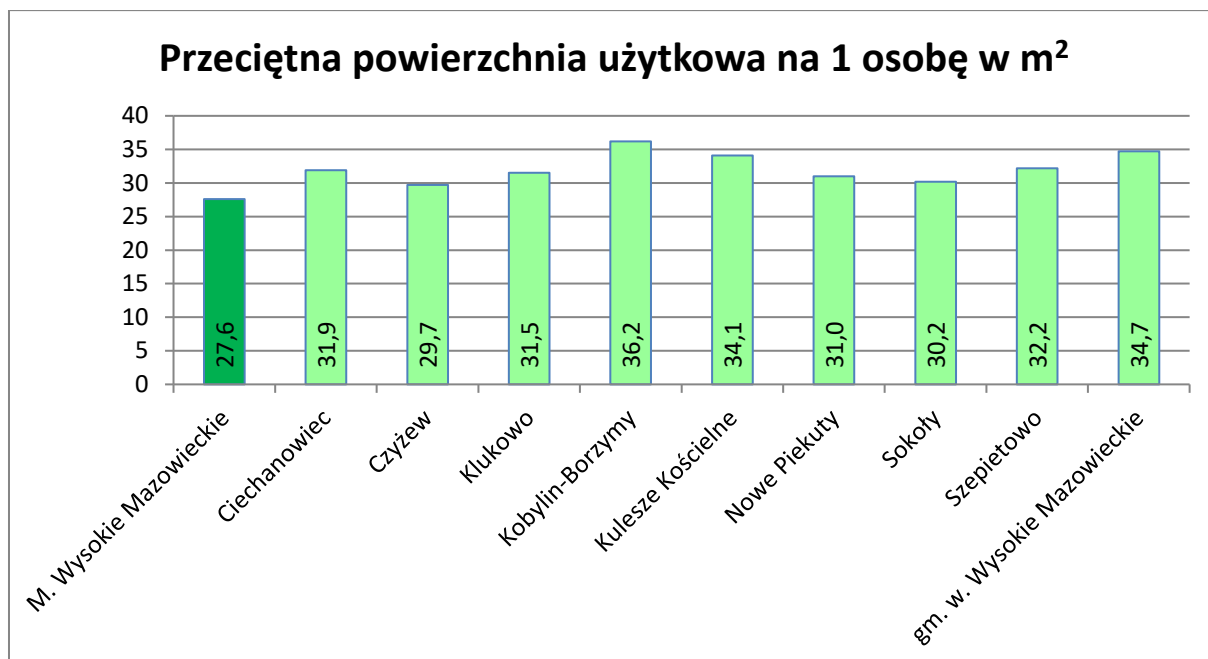
Na obszarze gminy dominuje zabudowa jednorodzinna wolnostojąca, wielorodzinna i zagrodowa, w związku z czym wskaźniki charakteryzujące warunki mieszkaniowe są dosyć wysokie. Według danych GUS na obszarze gminy w 2016 r. znajdowały się 3232 mieszkania, składające się z 14013 izb. Średnia powierzchnia mieszkania wynosiła 80,3 m<sup>2</sup>, a na jedną osobę w 2016 r. przypadło przeciętnie 27,6 m<sup>2</sup>. Warunki mieszkaniowe w gminie miejskiej Wysokie Mazowieckie są zbliżone do pozostałych gmin powiatu wysokomazowieckiego. Charakterystykę gminy na tle pozostałych gmin powiatu przedstawiają Ryc. 18-21.



Ryc.18. Mieszkania na 1000 mieszkańców  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS, 2016 r.



Ryc.19. Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w m<sup>2</sup>  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS, 2016 r.

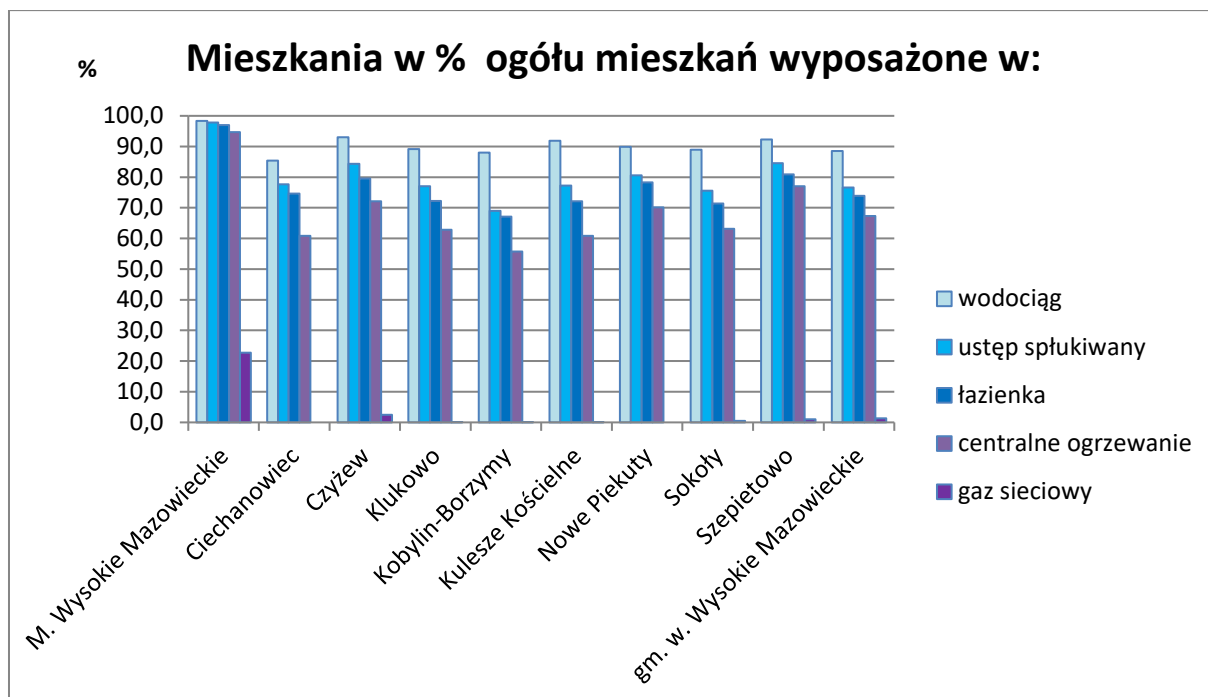


Ryc.20. Przeciętna powierzchnia użytkowa na 1 osobę w m<sup>2</sup>

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS, 2016 r.

Zgodnie z danymi GUS (2016 r.) w mieście Wysokie Mazowieckie 94,7% mieszkań wyposażonych było w centralne ogrzewanie. Przyłącze wodociągowe posiadało 98,3% mieszkań, a 97% mieszkań wyposażone było w łazienkę. Ustęp splukiwany posiadało 97,8% mieszkań w mieście. Z gazu sieciowego korzystało 22,7% mieszkań w mieście. Wyposażenie mieszkań w instalacje techniczno-sanitarne w mieście Wysokie Mazowieckie jest zdecydowanie lepsze niż w pozostałych gminach powiatu.





Ryc.21. Wyposażenie mieszkań

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2016 r.

Z powyższego wynika, iż warunki mieszkaniowe wraz z wyposażeniem w mieście Wysokie Mazowieckie można określić jako dobre. Problemem w zakresie jakości życia jest natomiast słaba dostępność mieszkań socjalnych, a co za tym idzie niewielkie możliwości w zakresie poprawy warunków mieszkaniowych osób najgorzej sytuowanych. W roku 2015 na terenie miasta znajdowało się 55 mieszkań socjalnych. Przyrost liczby nowych obiektów budownictwa socjalnego jest niewystarczający w stosunku do potrzeb, w związku z tym konieczne jest podjęcie interwencji samorządu w tym zakresie.

## 10.4. Wychowanie przedszkolne i oświata

### WYCHOWANIE PRZEDSZKOLNE

Wychowanie przedszkolne na obszarze gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie realizowane jest przez 2 publiczne przedszkola: Przedszkole Miejskie nr 1 oraz Przedszkole Miejskie nr 2 w Wysokim Mazowieckiem. Wg danych GUS w roku 2016 w mieście funkcjonowało 18 oddziałów przedszkolnych, dysponujących łącznie 518 miejscami. Do przedszkoli uczęszczało 518 dzieci, w tym 497 dzieci w wieku 3-6 lat.

### OŚWIATA

Na terenie miasta Wysokie Mazowieckie działają 2 szkoły podstawowe – Szkoła Podstawowa nr 1 im. Tadeusza Kościuszki, Miejski Zespół Szkół (Szkoła Podstawowa Nr 2

im. Mikołaja Kopernika, przekształcona z dotychczasowego gimnazjum oraz Samorządowa Szkoła Muzyczna 1 stopnia) oraz 3 szkoły ponadgimnazjalne: Zespół Szkół Ogólnokształcących i Policealnych, Zespół Szkół Zawodowych im. Stanisława Staszica oraz Centrum Kształcenia Zawodowego. Za wyjątkiem szkół ponadgimnazjalnych, wszystkie placówki oświatowe są placówkami gminnymi.

#### **Szkoły podstawowe:**

W roku szkolnym 2015/2016 do szkół podstawowych uczęszczało 754 uczniów. Językiem obcym, nauczonym w szkołach podstawowych jest język angielski, którego uczyli się wszyscy uczniowie.

#### **Gimnazjum:**

W roku szkolnym 2015/2016 do gimnazjum uczęszczało 370 uczniów. Językami obcymi, nauczonymi w gimnazjum był język angielski, którego uczyło się 367 uczniów oraz język rosyjski, którego uczyło się 367 uczniów.

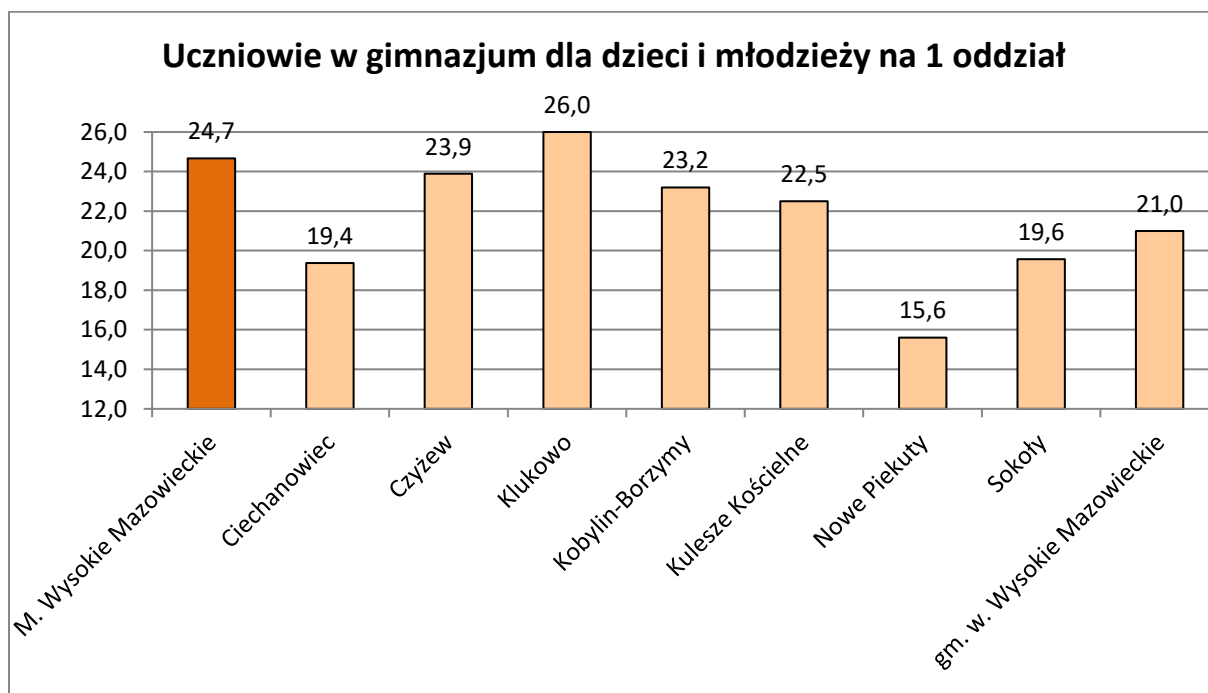
#### **Szkoły ponadgimnazjalne:**

W roku szkolnym 2015/2016 do szkół ponadgimnazjalnych uczęszczało 1245 uczniów. Językami obcymi, nauczonymi w szkołach ponadgimnazjalnych były język angielski, którego uczyło się 1172 uczniów, język niemiecki, którego uczyło się 324 uczniów oraz język rosyjski, którego uczyło się 323 uczniów.



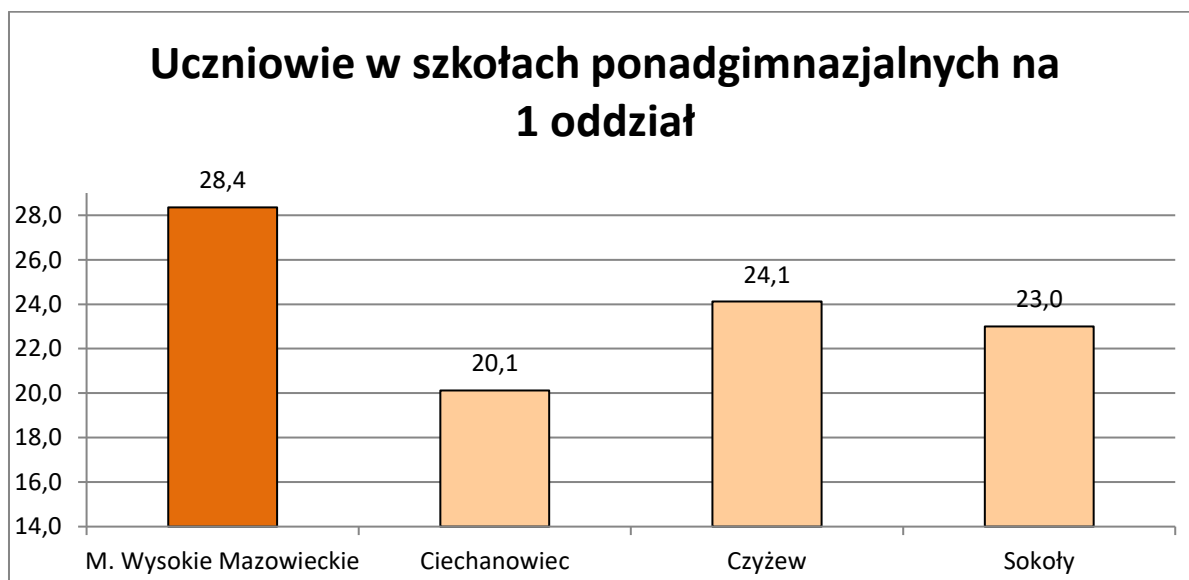
Ryc.22. Szkoły podstawowe

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2016 r.



Ryc.23. Gimnazjum

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2016 r.



Ryc.24. Szkoły ponadgimnazjalne

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2016 r.

Na terenie gminy odnotowuje się spadek liczby uczniów w szkołach, co wpisuje się w ogólnokrajowe tendencje demograficzne. Choć placówki oświatowe w mieście Wysokie

Mazowieckie charakteryzują się największą liczebnością klas, nie stwierdza się potrzeby zwiększenia liczby klas czy placówek szkolnych.

Istotnym brakiem wymagającym podjęcia interwencji samorządu jest brak na terenie miasta żłobka. Fakt ten jest szczególnie niekorzystny, biorąc pod uwagę, iż będąc miastem powiatowym, powinny podjąć niezbędne działania w celu zaspokojenia potrzeb mieszkańców miasta i pozostałych gmin powiatu w zakresie stworzenia placówki opiekuńczo-wychowawczej dla najmniejszych dzieci.

## 10.5. Kultura

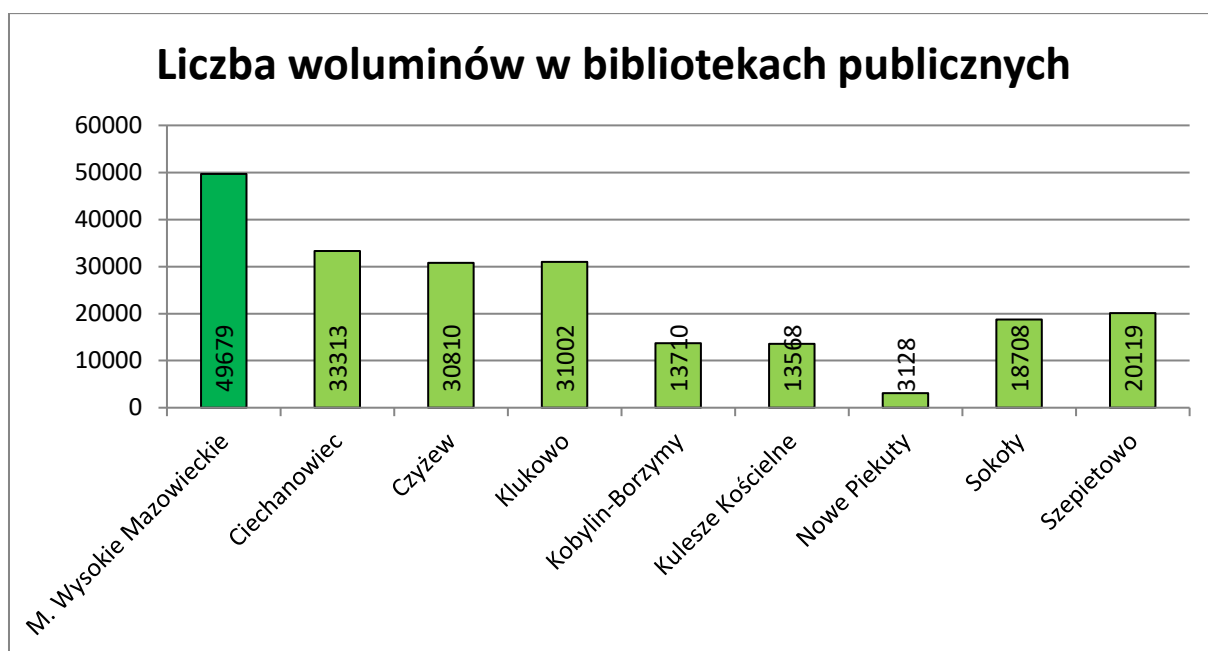
W mieście Wysokie Mazowieckie rolę gminnego ośrodka kultury pełni Miejski Ośrodek Kultury, który jest organizatorem festiwali i imprez kulturalnych, a wśród nich:

- Dni Miasta,
- Młodzieżowy Piknik Rockowy,
- Lato z Radiem,
- Festiwale Folkloru: „Podlaskie spotkania”,
- Dzień Kultury Chrześcijańskiej,

Ponadto co roku na terenie miasta odbywa się Światowy Dzień Mleka w Polsce – Ogólnopolskie Święto Mleka. Celem imprezy jest zwracanie uwagi na korzyści dla zdrowia płynące z codziennego spożywania nabiału. Wydarzenie organizowane jest we współpracy miasta z działającą na jego terenie MLEKOVITA.

Działająca na obszarze gminy Miejska Biblioteka Publiczna zlokalizowana jest w Wysokiem Mazowieckiem, przy ulicy Ludowej 19. Oprócz udostępniania swoich zbiorów, biblioteka organizuje dla mieszkańców różnego rodzaju konkursy, warsztaty, spotkania autorskie, wystawy i lekcje biblioteczne. Biblioteka zapewnia także stanowiska komputerowe z dostępem do Internetu oraz bezprzewodową sieć internetową, z których można korzystać nieodpłatnie.

W roku 2016 księgozbiór Miejskiej Biblioteki Publicznej wynosił 49679 woluminów. Średnio na 1 zarejestrowanego w 2016 r. czytelnika przypadało 13,4 woluminów (przy liczbie czytelników wynoszącej 1186). Gmina miejska Wysokie Mazowieckie posiada w swoich zasobach największą spośród wszystkich gmin powiatu wysokomazowieckiego ilość woluminów - zestawienie przedstawia Ryc. 25.



Ryc.25. Zasoby woluminów w bibliotekach  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2016 r.

## 10.6. Sport i rekreacja

Infrastruktura sportowo – rekreacyjna na obszarze miasta Wysockie Mazowieckie jest dość dobrze rozwinięta. Funkcjonują w niej nieliczne obiekty sportowo-rekreacyjne, a wśród nich Stadion Miejski, boisko „Orlik” przy Zespole Szkół Zawodowych i Miejska Pływalnia Wodnik. Zimą dla mieszkańców dostępne jest również sezonowe lodowisko otwarte przy Zespole Szkół Ogólnokształcących i Policealnych. Wstęp na lodowisko jest bezpłatny. Ponadto na terenie miasta znajdują się sukcesywnie rozbudowywane siłownie zewnętrzne, zlokalizowane przy placach zabaw.

W mieście działa Miejski Klub Sportowy RUCH Wysockie Mazowieckie. Jest to klub piłkarski, którego historia sięga 1955 r. W sezonie 2017/2018 występuje w IV klasie.

Na obszarze miasta organizowane są liczne imprezy sportowe o charakterze lokalnym i regionalnym, do których należą m.in.:

- Międzynarodowy Wyścig Kolarski dookoła Podlasia,
- Otwarte Mistrzostwa Wysokiego Mazowieckiego Dzieci w Judo,
- Puchar Polski Juniorów i Seniorów Kyokushin Karate IBK,
- Ogólnopolskie Mistrzostwa Klubu Chojrak w Judo,
- 500 kajaków – największy splyw kajakowy na Podlasiu,
- Turniej Futsalu.

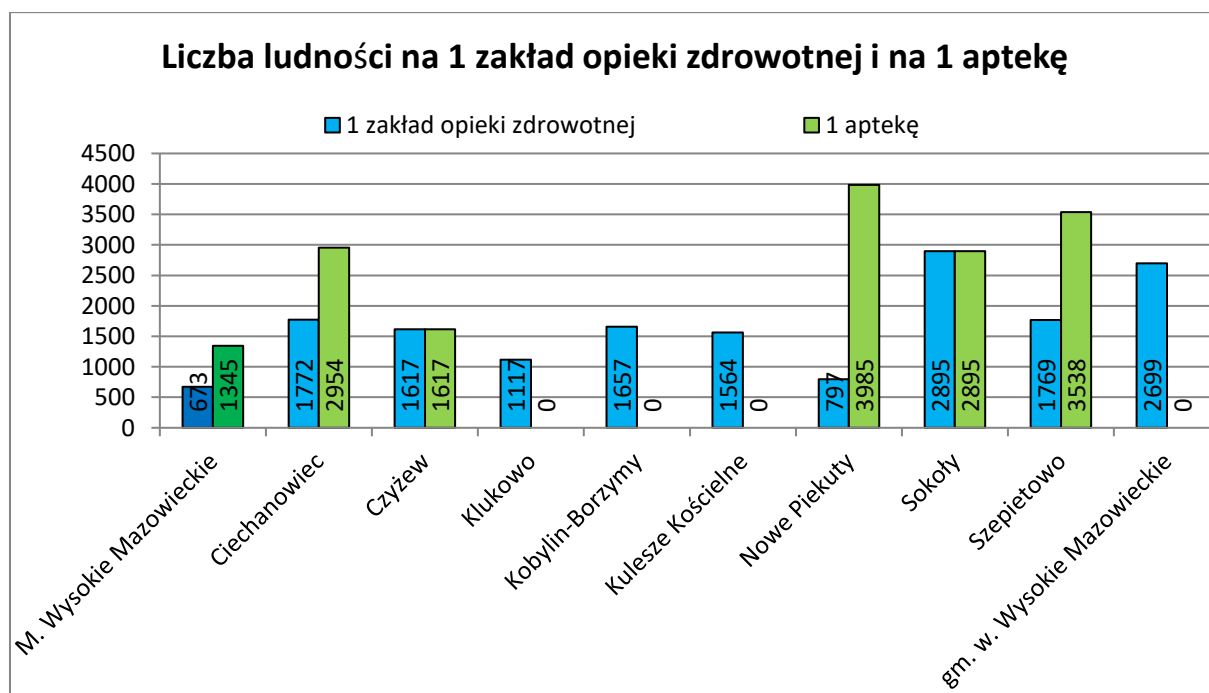
Rozkład urządzeń i obiektów infrastruktury sportowo-rekreacyjnej na terenie miasta jest dość nierównomierny. W związku z tym konieczna jest realizacja inwestycji mających na celu zapewnienie łatwego dostępu do obiektów sportu i rekreacji wszystkim mieszkańcom miasta.

## 10.7. Ochrona zdrowia

W mieście Wysokie Mazowieckie w roku 2016 funkcjonowało 14 przychodni zapewniających ambulatoryjną opiekę zdrowotną, w tym 1 przychodnia publiczna i 13 przychodni niepublicznych (stan na dzień 31.12.2016 r., BDL GUS). W roku 2016 w ramach podstawowej opieki zdrowotnej udzielono pacjentom 60042 porady. Szpital obsługujący mieszkańców miasta i gmin ościennych to Szpital Ogólny w Wysokim Mazowieckim.

W roku 2016 mieszkańcy mieli możliwość zaopatrywania się w leki z 7 aptek i 1 punktu aptecznego zlokalizowanego na terenie miasta Wysokie Mazowieckie.

Liczba mieszkańców przypadających na 1 przychodnię i na 1 aptekę jest najniższa w całym powiecie, co świadczy o ich względnie dobrej dostępności. Charakterystykę miasta na tle pozostałych gmin i powiatu wysokomazowieckiego przedstawia Ryc. 26.



Ryc.26. Opieka zdrowotna

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS, 2016 r.

Zlokalizowane na obszarze gminy ośrodki zdrowia zaspokajają potrzeby mieszkańców w zakresie dostępu do podstawowej opieki zdrowotnej, a dostępność 7 aptek powoduje, że mieszkańcy gminy mają dobry dostęp do dużej ilości leków.

## **11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA**

Odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom miasta Wysokie Mazowieckie spoczywa na jednostce Ochotniczej Straży Pożarnej w Wysokiem Mazowieckiem, Straży Miejskiej oraz jednostkach powiatowych - Komenda Powiatowa Policji (KPP) i Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej (KPPSP). Systemem bezpieczeństwa w mieście zarządza, powołany przez burmistrza, Miejski Zespół Zarządzania Kryzysowego. Do jego zadań należy:

- ocena występujących i potencjalnych zagrożeń mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo publiczne i prognozowanie tych zagrożeń na obszarze miasta,
- przygotowanie propozycji działań ujętych w miejskim planie reagowania kryzysowego,
- przekazywanie do wiadomości publicznej informacji związanych z zagrożeniami
- opiniowanie miejskiego planu reagowania kryzysowego.

Miasto jest siedzibą Komendy Powiatowej Państwowej Straży Pożarnej, a na jego obszarze działa dodatkowo jednostka OSP Wysokie Mazowieckie.

Ponadto dla poprawy bezpieczeństwa publicznego władze powiatowe opracowały Powiatowy Program Zapobiegania Przeszłości oraz Ochrony Bezpieczeństwa Obywateli i Porządku Publicznego. Program ten łączy działania Policji, administracji rządowej i samorządowej oraz partnerów społecznych, zainteresowanych poprawą bezpieczeństwa i porządku publicznego. Głównym założeniem programu jest koordynacja wysiłku społecznego poprzez budowę zintegrowanego systemu bezpieczeństwa i zasad współpracy. Są to kompleksowe działania mające na celu ograniczenie zjawisk i zachowań, które budzą powszechny sprzeciw i poczucie zagrożenia.

## **12. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY**

Najsłabsze strony miasta skupiają się wokół celów społecznych związanych z koniecznością powiększenia i poprawy zaplecza mieszkaniowego, edukacyjnego i sportowo-rekreacyjnego. Poprawy wymaga także niekorzystna struktura powierzchniowa i wiekowa gospodarstw rolnych, wśród których występuje ogromne rozdrobnienie, a wiele z nich

produkuje w zakresie, który pozwala jedynie na zaspokojenie własnych potrzeb. Słabo prowadzona jest promocja gminy, co znacznie utrudnia ściągnięcie inwestorów.

Główny kierunek rozwoju miasta Wysokie Mazowieckie to rolnictwo i przetwórstwo rolno-spożywcze. Możliwości rozwoju w tym kierunku stwarzają licznie występujące tereny użytkowane rolniczo, dostępność rynku zbytu dla produkcji mlecznej oraz brak uciążliwego przemysłu.

Miasto ma możliwości rozwoju turystyki weekendowej, zwłaszcza agroturystyki, jako alternatywy dla prowadzenia nieopłacalnej produkcji rolniczej. Biorąc pod uwagę fakt, że miasto nie posiada zaplecza do obsługi turystów, tego typu działalność może stać się podstawową formą obsługi potencjalnego ruchu turystycznego.

W celu zachowania i wykorzystywania walorów gminy należy inwestować w odnawialne źródła energii, które pozwolą na poprawę stanu środowiska naturalnego, zwłaszcza powietrza, zanieczyszczanego przez niską emisję.

Szansą dla gminy i jej mieszkańców jest także poprawa promocji, która pozwoli na ściągnięcie inwestorów i spowoduje zwiększenie wpływów do budżetu.

Istotnym problemem w zapewnieniu stałego, zrównoważonego rozwoju jest brak strategii rozwoju miasta Wysokie Mazowieckie. W procesie opracowania strategii określone zostają kierunki, w jakich powinna zmierzać gmina, aby móc konsekwentnie polepszać warunki życia mieszkańców oraz wzrost gospodarczy i przy wykorzystaniu wewnętrznego potencjału i zewnętrznych możliwości rozwoju przy uwzględnieniu swoich słabości i zagrożeń z zewnątrz. Przeprowadzenie takiej analizy wydaje się niezbędne z punktu widzenia przyszłego rozwoju miasta, dlatego też niezbędne jest podjęcie działań mających na celu opracowanie strategii rozwoju miasta, której podstawą będzie partycypacja społeczna w procesie opracowania dokumentu oraz zaangażowanie jednostek organizacyjnych miasta, przedsiębiorców i grup działania funkcjonujących w mieście.

### **12.1. Analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne**

Zbilansowana analiza ekonomiczna, środowiskowa i społeczna jest narzędziem wspierającym wprowadzanie zasad zrównoważonego rozwoju i wspomaga racjonalne wykorzystanie walorów gospodarczych i krajobrazowych przestrzeni. Jej celem jest także ograniczenie lub wręcz eliminacja zbędnej i nadmiernej podaży na zagospodarowanie terenów i bardziej ekonomiczne wykorzystanie ich potencjału. Tym samym przyczynia się ona do ograniczenia procesów dezurbanizacji i deprecjacji przestrzeni, będącej dobrem ograniczonym i trudnym do odtworzenia.



### 12.1.1. Analizy ekonomiczne

Racjonalne gospodarowanie przestrzenią opiera się o założenie, iż użytkownicy przestrzeni i ich potrzeby stanowią najważniejszy punkt odniesienia w planowaniu przestrzennym. Niemniej jednak stwierdzenie to należy rozpatrywać z punktu widzenia także możliwości rozwoju obszaru, w długoletnim horyzoncie czasowym, co umożliwi zaspokojenie potrzeb przyszłych pokoleń.

W praktyce oznacza to gospodarowanie przestrzenią, u podstaw którego leży świadomość ograniczoności zasobów przestrzennych i konieczność oszczędnego ich wykorzystania. Proces rozwoju musi zatem uwzględniać założenia ekonomii przestrzennej, która zwraca szczególną uwagę na minimalne standardy wyposażenia terenów zurbanizowanych i bodźce finansowe, jakie wywołuje ekspansja zagospodarowania terenów.

Podstawowym założeniem polityki przestrzennej miasta Wysokie Mazowieckie winno zatem być zwiększenie efektywności wykorzystania terenów już zurbanizowanych, ograniczenie suburbanizacji oraz przeciwdziałanie dekoncentracji zabudowy. Głównym założeniem niniejszej zmiany studium jest zatem takie kształtowanie przestrzeni, które wspiera działania, ograniczające rozpraszanie zabudowy i maksymalne wykorzystanie terenów już zagospodarowanych poprzez uzupełnianie istniejących układów przestrzennych, a także ograniczenie presji na niezagospodarowane tereny otwarte.

Racjonalne ekonomicznie gospodarowanie przestrzenią wymaga uwzględnienia konsekwencji finansowych, jakie będą wynikać z rozwiązań przyjętych w zmianie studium, już na etapie tworzenia projektu dokumentu. Głównym celem analizy ekonomicznej jest kształtowanie świadomości władz i użytkowników przestrzeni w zakresie wydatków i dochodów gminy, będących skutkiem uchwalenia zmiany studium. W związku z tym, projektowane w zmianie studium zagospodarowanie przestrzeni winno być kształtowane w taki sposób, aby bilans ekonomiczny był dodatni, a przyjęte rozwiązania adekwatne do możliwości finansowych gminy.

Do zasadniczych wydatków gminy związanych z realizacją rozwiązań przestrzennych uwzględnionych w zmianie studium należą:

- koszty realizacji lokalnych celów publicznych przewidzianych w zmianie studium (w tym w szczególności koszty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, koszty zagospodarowania przestrzeni publicznych itp.),
- koszty sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- odszkodowania związane ze zmianą wartości nieruchomości,
- koszty podziałów i scaleń nieruchomości.

Do zasadniczych dochodów gminy związanych z realizacją rozwiązań przestrzennych uwzględnionych w zmianie studium należą:

- dochody z podatków,
- opłaty za dzierżawę gruntów,
- dochody ze sprzedaży nieruchomości gminnych,
- pośrednio: opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłaty planistyczne, adiacenckie) uzyskiwane po uchwaleniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Niemniej jednak samo uchwalenie zmiany studium nie rodzi bezpośrednio konsekwencji finansowych, gdyż studium nie jest aktem prawa miejscowego. Ponadto dochody z nowych terenów spływają powoli, w miarę zagospodarowywania terenów i nie równoważą kosztów w krótkim okresie. W związku z powyższym skutki finansowe należy traktować jako potencjalne, choć niewątpliwie realne i związane ściśle z realizacją założeń zmiany studium.

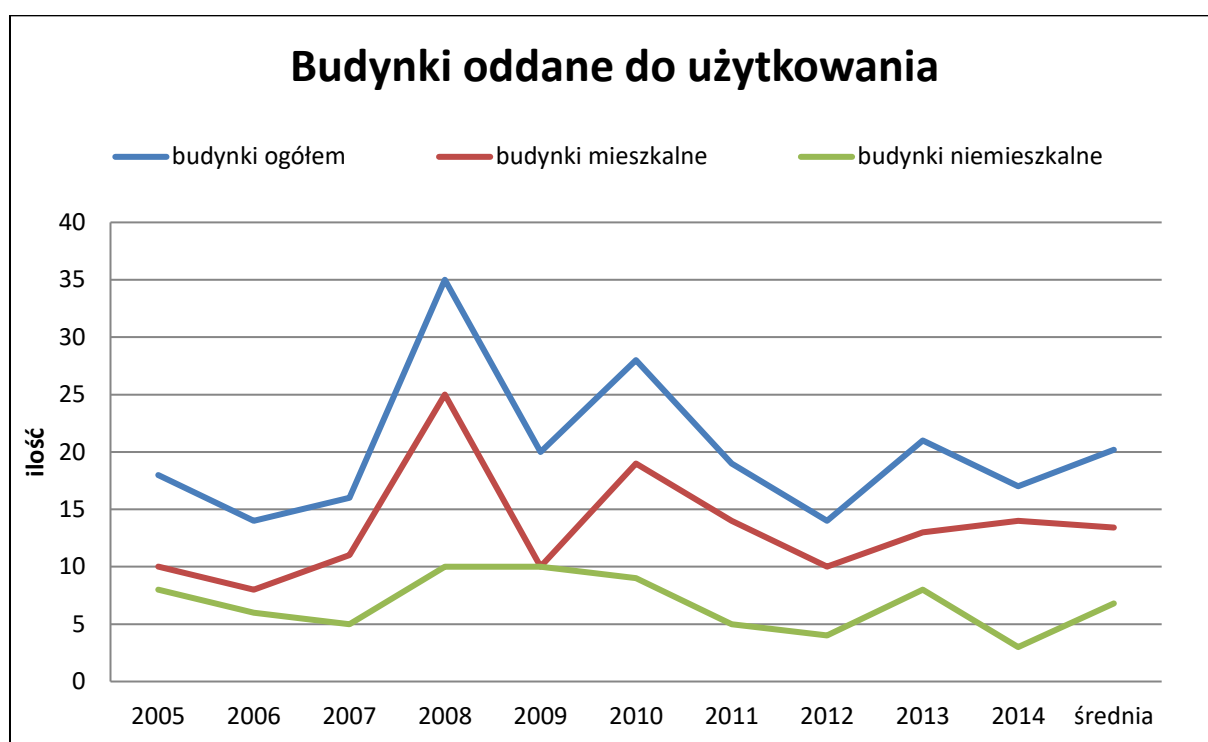
Należy jednak zaznaczyć, iż celem gospodarki przestrzennej nie jest maksymalizacja korzyści ekonomicznych, a uporządkowane kształtowanie przestrzeni, odpowiadające potrzebom jej użytkowników. Drugim celem jest dobór funkcji terenów, uwzględniający także uwarunkowania przyrodnicze i krajobrazowe. Pozytywny efekt przestrzenny jest głównym założeniem, do którego dąży gmina. Analiza ekonomiczna wspiera zatem proces podejmowania decyzji przestrzennych, ale nie determinuje go i nie ogranicza, stawiając na pierwszym miejscu potrzeby użytkowników przestrzeni i racjonalny sposób gospodarowania nią.

Na potrzeby niniejszej zmiany studium dokonano analizy ekonomicznej, której celem była ocena natężenia i dynamiki procesów inwestowania w gminie. Na skutek pojawienia się nowych podmiotów gospodarczych, wzrostu dochodów ludności oraz rozwoju rynku nieruchomości w mieście Wysokie Mazowieckie obserwuje się znaczny rozwój urbanizacji oraz wykształcanie się nowej jakościowo przestrzeni. Odzwierciedleniem tych procesów jest szereg przekształceń funkcjonalno-przestrzennych, a także zmian strukturalnych związanych z przyrostem nowej substancji budowlanej. Jednocześnie należy zauważyć, iż przyrost nowych terenów budowlanych świadczy o stabilnej sytuacji ekonomicznej gminy, jej mieszkańców i podmiotów, działających na jej terenie. Zainteresowanie społeczeństwa nieruchomościami i stały rozwój zabudowy świadczą o atrakcyjności inwestycyjnej gminy, a popyt na tereny pod budownictwo mieszkaniowe i pod działalność gospodarczą w gminie stale wzrasta.

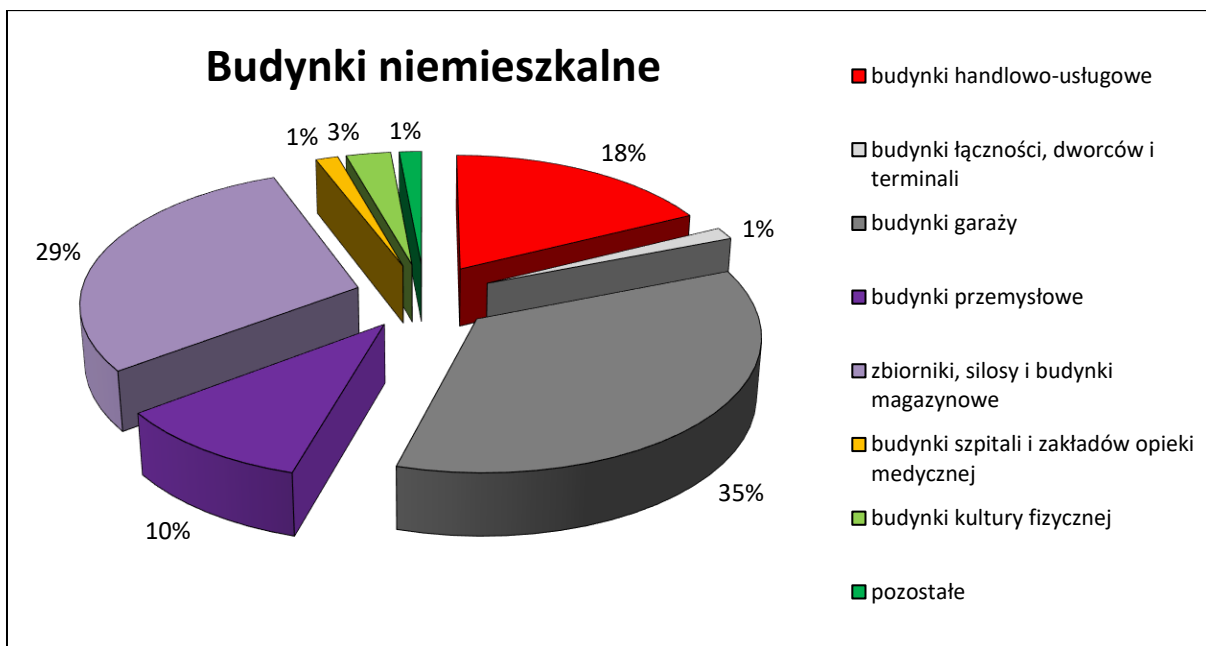
Na podstawie danych BDL GUS określono ilość budynków nowych oddanych do użytkowania oraz rozbudowanych na terenie gminy w latach 2005-2014. Wyraźnie zaznacza się wysokie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, którego najniższa wartość wyniosła 8 budynków w roku 2006, a najwyższa – 25 budynków w roku 2008. Także przyrost zabudowy niemieszkalnej należy uznać za stały, choć wskaźnik przyrostu jest w tym przypadku znacznie niższy. Budynki rozbudowane to głównie zabudowa pełniąca funkcje niemieszkalne.

Tab.5. Budynki oddane do użytkowania w latach 2005–2014

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	suma	średnia
budynki ogółem	18	14	16	35	20	28	19	14	21	17	<b>202</b>	<b>20</b>
budynki mieszkalne	10	8	11	25	10	19	14	10	13	14	<b>134</b>	<b>13</b>
budynki niemieszkalne	8	6	5	10	10	9	5	4	8	3	<b>68</b>	<b>7</b>

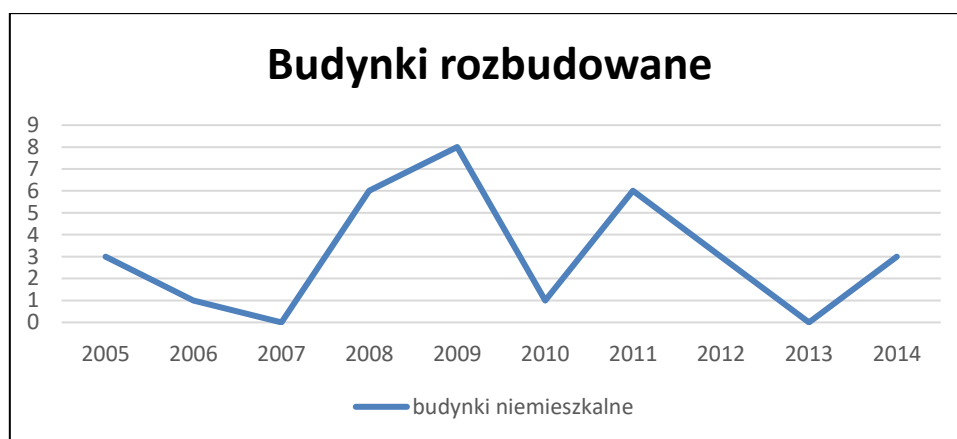


Ryc.27. Budynki oddane do użytkowania  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

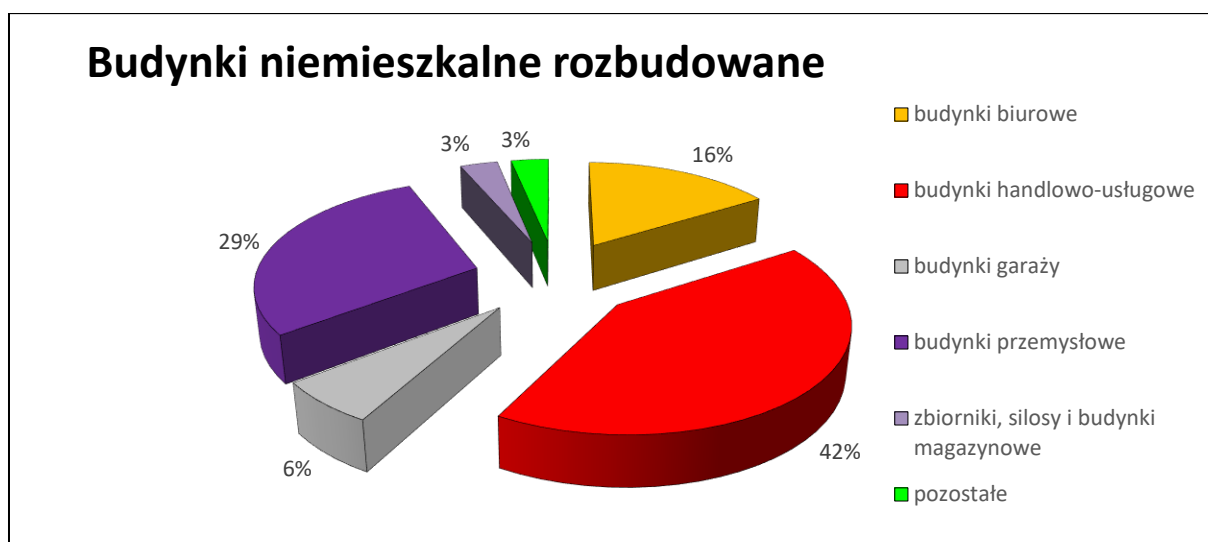


Ryc.28. Budynki niemieszkalne oddane do użytkowania  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Wśród budynków niemieszkalnych dominowały budynki garaży (24 budynki) oraz zbiorniki, silosy i budynki magazynowe (20 obiektów), które łącznie stanowiły niemal 65% wszystkich budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania. Kolejną pod względem liczebności grupę obejmowały budynki handlowo-usługowe, które w ogólnym zestawieniu stanowiły ok. 18%.



Ryc.29. Budynki rozbudowane  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS



Ryc.30. Budynki niemieszkalne rozbudowane  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Istotnym wskaźnikiem charakteryzującym zapotrzebowanie na zabudowę jest powierzchnia użytkowa. Poniżej przedstawiono zestawienie powierzchni nowej zabudowy powstałej na obszarze gminy w latach 2005–2014.

Tab.6. Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2005–2014

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	średnia
powierzchnia użytkowa mieszkań w nowych budynkach mieszkalnych (m <sup>2</sup> )	14502	14549	16706	12930	13017	12342	21302	10319	13248	12059	14097
średnia powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 budynek mieszkalny (m <sup>2</sup> )	1450	1819	1519	517	1302	650	1522	1032	1019	861	1169

Tab.7. Powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych oddanych do użytkowania w latach 2005–2014

rok		2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	suma
łączna powierzchnia użytkowa budynków niemieszkalnych (m <sup>2</sup> )		11002	6458	435	7384	5607	13850	6995	545	3034	1612	<b>56922</b>
budynki biurowe	ilość	2	1	0	1	0	0	0	0	0	1	<b>5</b>
	pow. uż.	450	223	0	1541	0	0	0	0	0	1284	<b>3498</b>
budynki handlowo-usługowe	ilość	2	1	1	5	5	3	6	1	1	0	<b>25</b>
	pow. uż.	938	564	151	1229	2928	1247	4357	194	846	0	<b>12454</b>
	ilość	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	<b>1</b>

budynki łączności, dworców i terminali	pow. uż.	0	0	0	0	0	29	0	0	0	0	<b>29</b>
budynki garaży	ilość	2	0	0	3	8	0	3	4	5	1	<b>26</b>
	pow. uż.	95	0	0	145	204	0	192	144	300	20	<b>1100</b>
budynki przemysłowe	ilość	0	2	0	2	5	3	1	0	1	2	<b>16</b>
	pow. uż.	0	3688	0	1165	2475	10763	2387	0	1786	120	<b>22384</b>
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	ilość	5	2	4	5	0	1	1	0	1	2	<b>21</b>
	pow. uż.	9519	459	284	3304	0	804	59	0	102	188	<b>14719</b>
budynki szpitali i zakładów opieki medycznej	ilość	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	<b>1</b>
	pow. uż.	0	0	0	0	0	0	0	173	0	0	<b>173</b>
budynki kultury fizycznej	ilość	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	<b>2</b>
	pow. uż.	0	1524	0	0	0	994	0	0	0	0	<b>2518</b>
pozostałe	ilość	0	0	0	0	0	1	0	1	0	0	<b>2</b>
	pow. uż.	0	0	0	0	0	13	0	34	0	0	<b>47</b>

Analiza powyższych danych pozwala sformułować stwierdzenie, iż obszar miasta Wysokie Mazowieckie cieszy się dużym zainteresowaniem potencjalnych inwestorów, szczególnie pod kątem terenów mieszkaniowych. Można zatem wnioskować, iż w dalszej perspektywie rozwój gminy będzie rodził dalsze zapotrzebowanie na nowe budynki mieszkalne, a także na nową zabudowę o funkcjach innych niż mieszkalnictwo.

### 12.1.2. Analizy środowiskowe

Zasada zrównoważonego rozwoju zakłada wprowadzenie kryterium ekologicznego zagospodarowania terenów na wszystkich szczeblach planowania przestrzennego: krajowym, regionalnym i lokalnym (miejscowym). Oznacza to takie gospodarowanie, dzięki któremu cele gospodarcze i społeczne osiągnąć się przy jednoczesnym zapewnieniu prawidłowego funkcjonowania przyrody, poprzez możliwe zmniejszenie negatywnych oddziaływań na środowisko. Rozwój terenów powinien zatem być uzależniony od cech środowiska, co w obecnie obowiązującym systemie planowania przestrzennego jest zapewnione poprzez analizę stanu środowiska oraz uwzględnianie wymogów jego ochrony już na etapie analizy obecnego stanu użytkowania i zagospodarowania.

Analizy środowiskowe, dokonane na potrzeby niniejszej zmiany studium, zostały przeprowadzone wieloetapowo.

Wstępna szczegółowa analiza warunków przyrodniczych została przeprowadzona na etapie sporządzania opracowania ekofizjograficznego miasta Wysokie Mazowieckie. Dokument ten zawiera rozpoznanie, analizę i ocenę poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań, a także określa uwarunkowania rozwoju i zmian zagospodarowania przestrzennego przy zapewnieniu trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.

Kolejnym etapem analizy środowiskowej było przedstawienie i uwzględnienie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, związanych z wymogami ochrony środowiska, obejmujących w szczególności stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego. Ponadto uwzględniono szereg innych zagadnień środowiskowych, mających pośredni lub bezpośredni wpływ na kształtowanie przestrzeni i sposób jej zagospodarowania.

W kolejnym etapie, obejmującym zdefiniowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego, przeanalizowano wymienione wcześniej aspekty środowiskowe i określono wymogi ochrony środowiska, uwzględniające w szczególności obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. Założenia polityki przestrzennej miasta Wysokie Mazowieckie zdefiniowane w kierunkach zagospodarowania gminy, zostały określone w głównej mierze w oparciu o posiadane zasoby przyrodnicze. Na tej podstawie władze gminne oraz społeczność lokalna dokonują wyboru priorytetów rozwoju lokalnego. Decyzje podejmowane w tym zakresie pozwalają na realizację funkcji gospodarczych (np. zagospodarowanie pozwalające tworzyć miejsca pracy i pozyskiwać dochody dla gminy) przy jednoczesnym poszanowaniu środowiska.

Decyzje dotyczące użytkowania terenów powinny zatem uwzględniać potencjalny wpływ wyboru danej funkcji przez pryzmat oceny i pomiaru zmian sposobu zagospodarowania. Dobór kryteriów oceny oddziaływania tych decyzji oparty jest o takie wskaźniki, które w zależności od zakładanej funkcji są zmienne dla danego terenu w określonej jednostce czasu.

Kompleksowy rozwój gminy związany z przyrostem liczby ludności i terenów zagospodarowanych wymaga uwzględnienia zmiennych efektów wyboru przeznaczenia dla danego terenu, który w konsekwencji różnicuje takie czynniki jak:

- gospodarka wodna,
- odprowadzanie ścieków,
- wytwarzanie i składowanie odpadów,
- emisje,
- konsumpcja zasobów i energii,
- transport i komunikacja,
- rozwój terenów zieleni.

Dobór funkcji i sposobu użytkowania terenów w mieście Wysokie Mazowieckie musi zatem uwzględniać konsekwencje, jakie w wymienionych powyżej obszarach powoduje przeznaczenie terenów pod poszczególne funkcje.

Ustalenia zmiany studium zostały ostatecznie poddane procesowi oceny środowiskowej poprzez sporządzenie „Prognozy oddziaływania na środowisko”. Opracowanie to umożliwiło w głównej mierze ocenę skutków realizacji założeń zmiany studium. Prognoza oddziaływania na środowisko daje podstawę do wprowadzania korekt przyjętych rozwiązań dokonywanych na rzecz ograniczenia negatywnego wpływu na środowisko, a także umożliwia ocenę skumulowanych oddziaływań na tereny sąsiadujące. Przeprowadzona w ten sposób ocena środowiskowa jest zatem uzupełnieniem analiz środowiskowych i weryfikuje oddziaływania już przyjętych rozwiązań, dając pełen obraz oddziaływań, jakie spowoduje wprowadzenie w życie ustaleń zmiany studium.

### **12.1.3. Analizy społeczne**

W podejmowaniu decyzji dotyczących wyboru kierunków rozwoju i gospodarowania terenami szczególnie istotną rolę odgrywa wymiar społeczny planowania przestrzennego. Społeczność lokalna i użytkownicy przestrzeni w całości problematyki gospodarowania odgrywają szczególnie istotną rolę, gdyż aspekt przestrzenny w sensie miejsca zamieszkania i codziennego przebywania różnicuje opinie, postawy i zachowania. Ponadto estetyczne i funkcjonalne ujęcie przestrzeni jest dla ludzi swojego rodzaju wartością, która jest przez nich oceniana i przeżywana, a niewłaściwy dobór elementów otoczenia może doprowadzić do dezaktywacji społecznej, depresji demograficzno-gospodarczej i psychospołecznej danej jednostki przestrzennej, a w konsekwencji do powstawania patologii społecznych.

Na potrzeby opracowania niniejszej zmiany studium przeprowadzono analizę czynników społecznych, której celem było dostarczenie informacji o sytuacji społecznej, w tym analizę warunków i jakości życia mieszkańców uwzględniającą ochronę ich zdrowia, a także zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia (oraz szereg innych analiz przedstawionych w pkt 10 uwarunkowań). Szczególnie istotną częścią z punktu widzenia budowania polityki przestrzennej gminy i zaspokajania przyszłych potrzeb mieszkańców i użytkowników przestrzeni było przeprowadzenie analizy obecnej sytuacji demograficznej oraz przedstawienie prognozy demograficznej w perspektywie 30-letniej. Dzięki temu badaniu uzyskano lepsze zrozumienie rzeczywistości społecznej, co w konsekwencji przekłada się na zrozumienie potrzeb społeczności lokalnej wynikających z rozkładu statystycznego struktury społecznej.

W kolejnym etapie dokonano szczegółowej analizy problemów społecznych, która zawarta została w „Gminnej Strategii rozwiązywania problemów społecznych na lata 2006 – 2015”. Dokument ten został opracowany w oparciu o materiały badawcze w zakresie problemów społecznych oraz potrzeb społeczności lokalnej, a forma i założenia Strategii są



wyrazem woli mieszkańców w odniesieniu do kształtowania jakości życia w mieście. Na podstawie analizy zawartości dokumentu zdefiniowane zostało problemy decyzyjne, przed którymi stoi polityka przestrzenna miasta Wysokie Mazowieckie, a wyniki analizy uwzględniono podczas definiowania ustaleń zmiany studium i opracowywania kierunków zagospodarowania przestrzennego.

## 12.2. Prognozy demograficzne

W roku 2014 Główny Urząd Statystyczny opracował „Prognozę demograficzną dla powiatów i miast na prawach powiatu oraz podregionów na lata 2014 – 2050”. Opracowanie to jest spójne z prognozą dla województw, a podstawę obliczeń stanowiły stany ludności według płci, wieku i powiatów.

Jako dane bazowe przyjęto liczbę ludności miasta wg stanu na dzień 31.12.2015 r., kiedy gminę zamieszkiwało 9 483 osób (dane BDL GUS). Podstawą do oszacowania liczby ludności gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie stał się wskaźnik zmian liczby ludności dla miast powiatu, który następnie poddano analizie tendencji zmian, przeniesionych w kolejnym etapie na liczbę ludności gminy. Prognoza demograficzna GUS dla powiatu wysokomazowieckiego zakłada spadek liczby ludności zarówno w perspektywie 30-letniej, tj. do roku 2045, zarówno na obszarach miejskich, jak i wiejskich. Odpływ ludności na wsiach oszacowano na poziomie -28,15%, natomiast na obszarach miejskich na poziomie -7,93%.

Bazując na wynikach opracowania GUS określono zakładaną liczbę mieszkańców miasta Wysokie Mazowieckie, która w roku 2045 wyniesie 8754 osób, co oznacza spadek liczby ludności o 729 osób (-7,93%).

Tab. 8. Prognoza demograficzna dla miasta Wysokie Mazowieckie do roku 2045

wskaźnik	2020	2025	2030	2035	2040	2045	Zmiana l. ludności w latach 2015-2045
przyrost (%)	-0,22%	-0,63%	-1,08%	-1,51%	-1,99%	-2,49%	-7,93%
liczba ludności (os.)	9462	9402	9301	9160	8978	8754	-729

Należy jednak wziąć pod uwagę, iż Wysokie Mazowieckie, jako miasto powiatowe i ośrodek skupiający największą ilość dużych rozwijających się przedsiębiorstw, stanowi atrakcyjne miejsce zamieszkania, szczególnie dla osób poszukujących pracy. Prognoza GUS nie wyodrębnia miasta powiatowego, co w konsekwencji przekłada się na znaczny napływ ludności, która osiedli się na terenie miasta. Wśród kluczowych czynników mających wpływ na taki stan jest chęć poprawy jakości życia poprzez uzyskanie zatrudnienia oraz zamieszkanie

w lepszych warunkach (wyższy poziom warunków życia) – niezależnie od interpretacji tego pojęcia przez poszczególne grupy społeczne.

Poziom warunków życia wyznaczany jest na podstawie tzw. syntetycznego wskaźnika rozwoju Hellwiga, który bazuje na miarach dostępności infrastruktury poprzez analizę zmiennych diagnostycznych (gęstość dróg, podłączenia wodociągowe, kanalizacyjne, odsetek gospodarstw bez kanalizacji, podłączenia gazowe, podłączenia do sieci energetycznej, liczba wysypisk odpadów, dostępność do usług pocztowo-telekomunikacyjnych). Przeprowadzone w tym zakresie badania naukowe dowodzą, iż gminy charakteryzujące się najwyższymi wskaźnikami jakości życia (wartością i tempem rozwoju) odnotowują najwyższe przyrosty liczby ludności. Napływ ludności na te obszary wykazuje stałą tendencję wzrostową. Uczestniczy w nim głównie ludność w wieku produkcyjnym, co wpływa na znaczne odmłodzenie struktury demograficznej tych obszarów i pośrednio wpływa na większą ich aktywność gospodarczą, wyrażającą się m.in. w powstawaniu nowych podmiotów gospodarczych, tworzeniu nowej infrastruktury społecznej, a co za tym idzie – podniesieniu konkurencyjności miasta.

Analizując rozwój miasta Wysokie Mazowieckie, zauważalny jest znaczny wzrost wskaźników charakteryzujących wymienione powyżej zmienne diagnostyczne, a w konsekwencji należy zakładać, iż zainteresowanie terenami mieszkalnymi w perspektywie najbliższych 30 lat będzie stale wzrastać.

Analiza zmian demograficznych obejmuje perspektywę 30-letnią, tj. okres do roku 2045. Należy jednak zauważyć, że perspektywiczne prognozy demograficzne obaczone są pewnym błędem i stanowią jedynie założenia co do ilości mieszkańców. Na podstawie zaobserwowanych tendencji w ruchu ludności należy przyjąć, iż zmiany liczby ludności w mieście nie będą uzależnione jedynie od przyrostu naturalnego, ale będą także skutkiem migracji i dalszego rozwoju miasta Wysokie Mazowieckie.

Na podstawie danych z wielolecia 2001-2013 udostępnianych przez GUS oszacowano średnioroczny przyrost ludności w miastach o znaczeniu ponadlokalnym, który kształtuje się na poziomie +0,22% ludności rocznie. Liczbę ludności napływowej na terenie miasta Wysokie Mazowieckie oszacowano przy użyciu tego wskaźnika. Oszacowany przyrost liczby ludności w mieście Wysokie Mazowieckie w perspektywie do roku 2045 wynosi 629 osób.

Tab.9. Prognozowane saldo migracji do miasta powiatowego w okresach 5-letnich

2020	2025	2030	2035	2040	2045	przyrost liczby ludności w latach 2015-2045
125	104	103	101	99	97	629

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na liczbę ludności gminy jest także dostępność miejsc pracy. Funkcjonująca w Wysokiem Mazowieckiem Spółdzielnia Mleczarska „Mlekovita” stale się rozwija, a dzięki realizowanym inwestycjom tworzy nowe miejsca pracy.

Wzmocnienie rynku pracy przyczynia się do wzrostu równowagi w finansach publicznych, gdyż spada liczba osób bezrobotnych, wzrastają dochody z podatków od osób aktywnych zawodowo, a tym samym wzmocniona zostanie zdolność do wzrostu lokalnej gospodarki,

Ostateczne oszacowanie liczby ludności w perspektywie 30-letniej uwzględnia wynik prognozy demograficznej oraz oszacowania migracji w miastach o znaczeniu ponadlokalnym. Wyniki kalkulacji określają zakładaną liczbę mieszkańców w roku 2045.

Tab. 10. Szacowana liczba mieszkańców gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie w roku 2045

	2020	2025	2030	2035	2040	2045	Zmiana liczby ludności w latach 2015-2045 (l. osób)
Migracje ludności na podstawie prognozy GUS (l.osób)	-21	-60	-102	-141	-183	-225	-732
Migracje ludności do miast o znaczeniu ponadlokalnym (l.osób)	125	104	103	101	99	97	629
Ogółem zmiana w stos. do 2014 r. (l.osób)	105	44	1	-40	-84	-128	-103

Wyniki powyższych analiz pozwalają oszacować, iż w roku 2045 liczba ludności gminy wyniesie 9380 osób, co oznacza spadek o 103 osoby (-4,09%) w stosunku do 2015 r.

Na przestrzeni ubiegłych lat na obszarze gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie zauważalny jest sukcesywny wzrost liczby gospodarstw domowych, a tendencja ta znajduje odzwierciedlenie również w ogólnej sytuacji w kraju. Wg danych Narodowego Spisu Powszechnego 2011 (GUS, 2011 r.) liczba gospodarstw domowych zarówno w miastach, jak i na wsi, wzrosła w stosunku do poprzedniego Narodowego Spisu Powszechnego przeprowadzonego w roku 2002. Wynikało to przede wszystkim ze stale rosnącego udziału gospodarstw jednoosobowych, co jest następstwem zachowań ludzi młodych, którzy podejmując decyzję o usamodzielnieniu się, często odkładają decyzje matrymonialne i prorodzinne. Z drugiej strony gospodarstwa jednoosobowe tworzą często osoby starsze, zwłaszcza kobiety. Wyraźny wzrost zauważalny jest także w ilości gospodarstw dwuosobowych, tworzonych głównie przez młode lub bezdzietne małżeństwa, osoby pozostające w związkach partnerskich oraz osoby starsze. Ponadto znacznemu obniżeniu uległ odsetek gospodarstw domowych trzyosobowych lub większych, szczególnie ilość rodzin wielodzietnych (w Polsce określanych jako rodziny posiadające minimum troje dzieci).

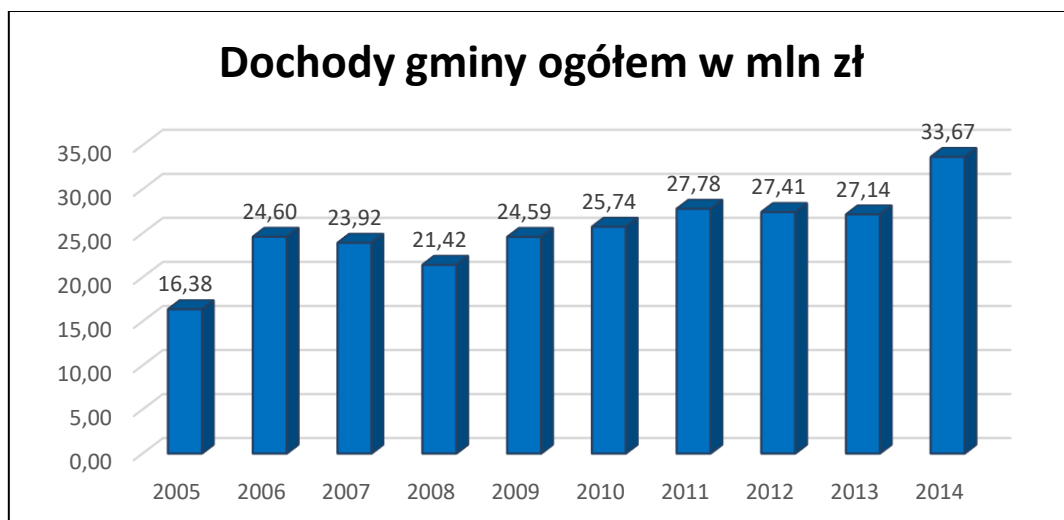
Tendencje te można określić jako stałe, w związku z tym zakłada się ich utrzymanie, a wręcz nasilenie. W konsekwencji przyjmuje się, iż pomimo spadku średniej liczby osób w gospodarstwie domowym, wzrost zapotrzebowania na nowe mieszkania będzie nadal wzrastać.

### 12.3. Możliwości finansowania inwestycji

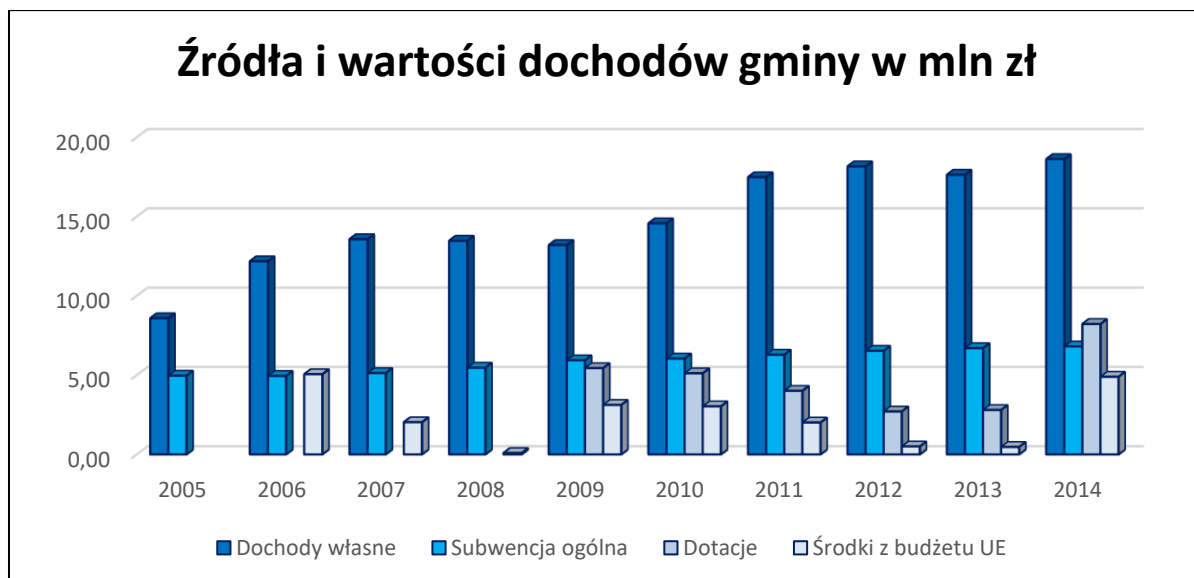
Szeroko pojęty rozwój uzależniony jest w głównej mierze od realizacji lokalnych i ponadlokalnych inwestycji celu publicznego. Gmina jako rzeczywisty gospodarz terenów zlokalizowanych w jej granicach administracyjnych kształtuje przestrzeń, której sposób zagospodarowania jest często widoczny głównie przez pryzmat intensywności i różnorodności inwestycji, w tym inwestycji strategicznych, mających bezpośrednie przełożenie na realizację celów rozwojowych gminy.

Podłoże ekonomiczne inwestycji kształtowane jest przez sferę finansów, a o pewności kapitałowej gminy decydują przede wszystkim wzajemne relacje dochodów w postaci: dochodów własnych, subwencji ogólnych, dotacji, środków finansowych Unii Europejskiej, a także dochodów z innych źródeł.

W ostatnim dziesięcioleciu poziom dochodów gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie ulegał niemal stałemu wzrostowi z niewielkimi spadkami w latach 2008, 2012 i 2013 r.



Ryc.31. Dochody gminy ogółem  
Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc.32. Źródła i wartości dochodów gminy w mln zł  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS



Ryc.33. Dochody na 1 mieszkańca  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS

Na podstawie powyższych wykresów można stwierdzić znaczną pewność pozyskiwania dochodów gminy z różnych źródeł finansowania. Zauważalny jest sukcesywny wzrost dochodów, w tym dochodów na 1 mieszkańca, co w konsekwencji przekłada się na wzrost możliwości inwestycyjnych gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie.

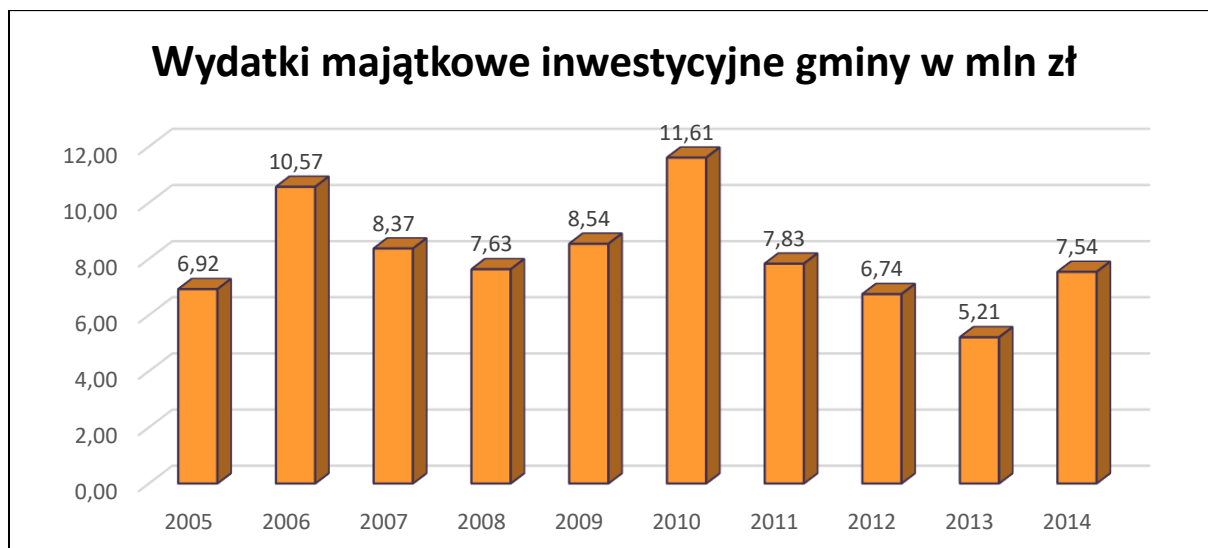
Z punktu widzenia gospodarowania budżetem miasta Wysokie Mazowieckie i prognozowania długoterminowego, wskazane zmiany są korzystne dla gminy. Wynika to głównie ze wzrostu dochodów własnych i swojego rodzaju niezależności budżetu od dochodów wspomagających (zewnętrznych) niepodlegających decyzji lokalnej. Wzrostowy udział środków własnych sprzyja wzmocnieniu lokalnej bazy ekonomicznej,

możliwemu do osiągnięcia m.in. w wyniku realizowanych inwestycji służących lokowaniu nowej działalności gospodarczej oraz rozwojowi mieszkalnictwa. Równie pozytywnym czynnikiem jest wzrost udziału środków zewnętrznych, w tym środków unijnych. Szczególnie istotnym jest fakt uruchomienia Nowej Perspektywy Finansowej Unii Europejskiej na lata 2014 – 2020, która daje gminie możliwości pozyskiwania dofinansowań na realizację zadań w ramach Funduszy Strukturalnych. Jest to realną szansą pozyskania dodatkowych środków na inwestycje o wysokich nakładach kapitałowych, szczególnie innowacje i inwestycje prorozwojowe stymulujące rozwój także w ujęciu ponadlokalnym. Są to niewątpliwie elementy pozytywnie wpływające na ocenę podmiotów zewnętrznych dokonywaną przed podjęciem decyzji o wejściu na rynek kapitałowy, a tym samym wpływające na atrakcyjność inwestycyjną gminy i powiększające bazę podatkową.

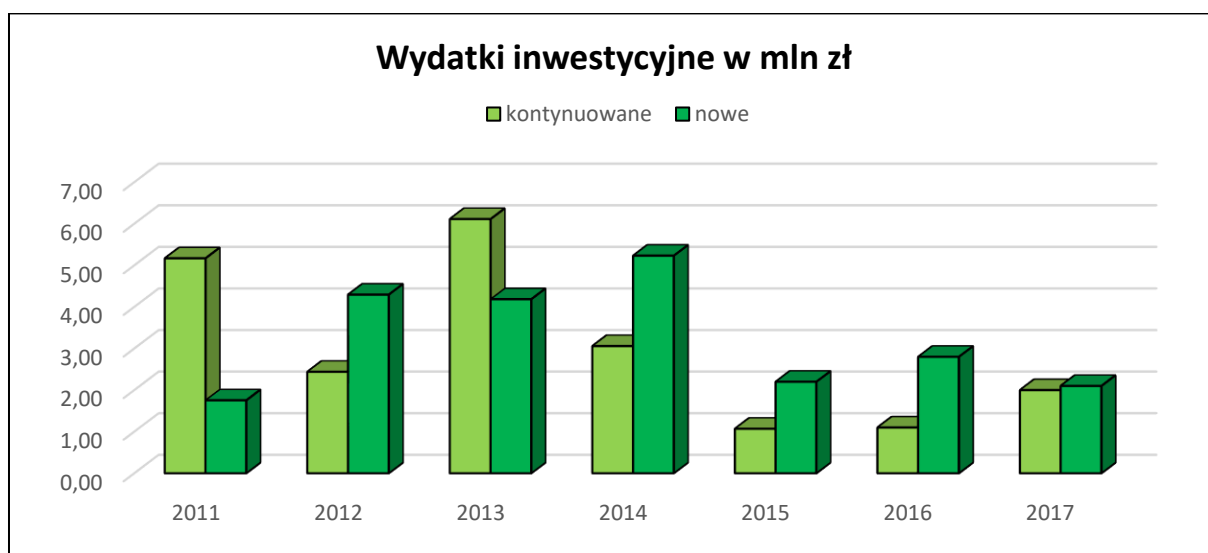
Tab. 11. Wydatki gminy

rok	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
wydatki ogółem (mln zł)	18,38	23,21	22,22	22,61	25,37	28,42	27,61	26,45	26,00	28,82
wydatki majątkowe inwestycyjne (mln zł)	6,92	10,57	8,37	7,63	8,54	11,61	7,83	6,74	5,21	7,54
udział wydatków inwestycyjnych (%)	37,7%	45,5%	37,7%	33,8%	33,7%	40,8%	28,4%	25,5%	20,0%	26,2%

Poziom wydatków inwestycyjnych miasta Wysokie Mazowieckie w ostatnim dziesięcioleciu utrzymywał się na wysokim poziomie, co w konsekwencji przekładało się na sukcesywne zwiększanie ilości realizowanych inwestycji. Na uwagę zasługuje fakt, iż w latach 2006, 2010 i 2014 nastąpił gwałtowny wzrost wydatków inwestycyjnych majątkowych, będących kluczowym instrumentem polityki wydatkowej miasta Wysokie Mazowieckie. Wydatki te mają charakter powszechny i są związane przede wszystkim z inwestycjami infrastrukturalnymi. Władze gminne, decydując o poziomie wydatków inwestycyjnych i kierunkach ich wydatkowania, mogą stwarzać warunki sprzyjające rozwojowi gminy, a także podnoszeniu poziomu życia mieszkańców poprzez poprawę dostępności komunikacyjnej oraz infrastrukturalnej. Tym samym mają realny wpływ na atrakcyjność inwestycyjną gminy i możliwości jej rozwoju, szczególnie w aspekcie przyrostu ilości terenów zurbanizowanych.



Ryc.34. Wydatki majątkowe inwestycyjne gminy  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDL GUS

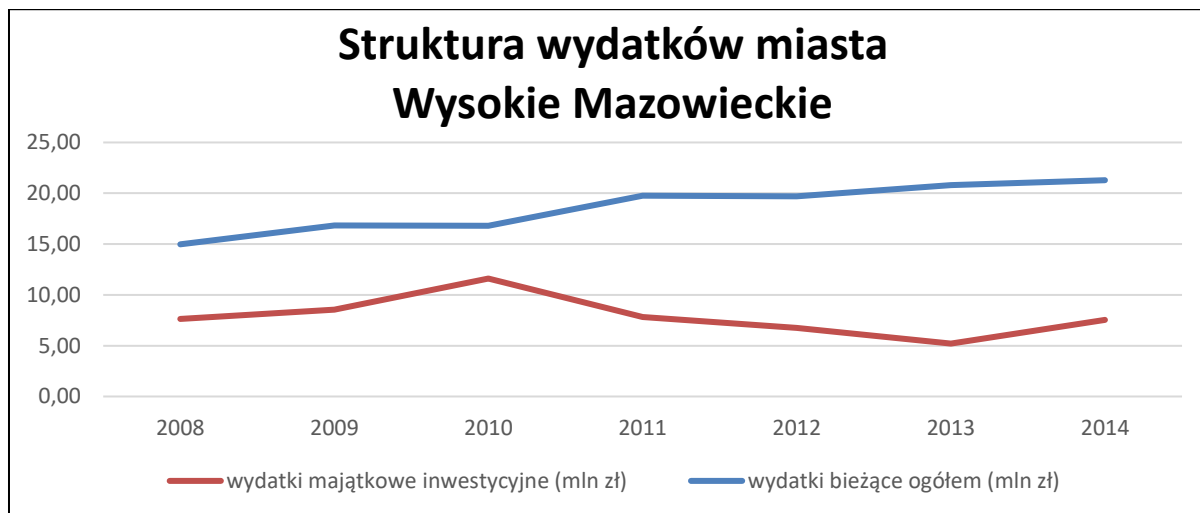


Ryc.35. Planowane wydatki inwestycyjne gminy  
 Źródło: Wieloletnia Prognoza Finansowa Miasta Wysokie Mazowieckie na lata 2014 - 2017

Na podstawie powyższych zestawień stwierdzono wiele faktów, świadczących korzystnie o możliwościach finansowania przez gminę wydatków inwestycyjnych. Sukcesywny wzrost wydatków inwestycyjnych oraz planowany poziom tych wydatków w perspektywie wieloletniej świadczy o dużym nacisku na kreowanie rozwoju lokalnego. Motywem ponoszenia tych wydatków jest zatem chęć pobudzania rozwoju i są one świadomą ingerencją w lokalny system społeczno-gospodarczy.

Niekorzystnym zjawiskiem jest zwiększanie się dysproporcji pomiędzy wydatkami bieżącymi a inwestycyjnymi. Wzrastające koszty bieżące powodują spowolnienie wzrostu,

a w dalszej perspektywie mogą przełożyć się na spadek wielkości inwestycji. Niemniej jednak gmina znajduje się obecnie w sytuacji, w której stosunkowo łatwo można przeciwdziałać nasilaniu się niekorzystnych relacji poprzez monitorowanie wzajemnych stosunków wzrostu obu grup wydatków.



Ryc.36. Struktura wydatków miasta Wysokie Mazowieckie  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Rozwiązaniem może stać się zwiększenie tempa przyrostu dochodów w stosunku do tempa przyrostu wydatków bieżących, co spowoduje zwiększenie nadwyżki operacyjnej, a tym samym zapewni stabilność struktury wydatków. Konieczne jest zatem ustalenie proinwestycyjnych długookresowych proporcji budżetu, w szczególności pod kątem wydatków bieżących i inwestycyjnych. Warto wziąć pod uwagę rozszerzenie planów inwestycyjnych, bazujące na wykorzystaniu zewnętrznych źródeł finansowania, zwłaszcza bezzwrotnych środków krajowych i unijnych. Warunkiem systematycznego zwiększania zakresu realizowanych zadań inwestycyjnych, a tym samym wzrostu bazy ekonomicznej gminy będzie dalsza racjonalizacja gospodarki budżetowej.

## 12.4. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

### 12.4.1. Metodologia

Dokonując bilansu terenów pod zabudowę w kolejnych etapach:

- określono zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie 30-letniej,  
 W celu określenia zapotrzebowania na nowe tereny zabudowy w perspektywie 30-letniej uwzględniono prognozę demograficzną, możliwości finansowania inwestycji oraz analizy środowiskowe, społeczne i ekonomiczne. W analizie ekonomicznej posłużono się metodą



prognozowania na podstawie danych dla lat ubiegłych. Jako dane bazowe przyjęto średnią roczną ilość budynków oddanych do użytkowania i rozbudowanych oraz ich powierzchnię użytkową w latach 2005-2014. Założeniem do prognozy było utrzymanie wartości średniego przyrostu w całym prognozowanym okresie.

Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę wzięto pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażoną możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz o dodatkowe 30%.

- oszacowano chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, rozumianych jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy
- Chłonność terenów oszacowano poprzez określenie stopnia zainwestowania poszczególnych obszarów. W tym celu analizie poddano wyodrębnione jednostki przestrzenne i określono udział wolnych terenów w obszarach wskazanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

W celu oceny realnej chłonności, która jest znacznie zawyżona w przypadku uwzględnienia jedynie wskaźników i parametrów zabudowy zdefiniowanych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zastosowane zostały współczynniki korygujące. Wyznaczone w planach tereny stanowią bowiem tereny brutto, co oznacza, że są w całości przeznaczone pod daną funkcję, nie uwzględniając funkcji obsługowych, np. komunikacji (drogi publiczne i wewnętrzne, ciągi piesze i rowerowe, parkingi, infrastruktura) czy usług podstawowych (kościół, sklepy, przedszkola itp.). Znaczna część terenów wymaga lokalizacji innych funkcji wydzielonych (wymagających własnej działki). Pojawiające się usługi, nawet przy ich lokalizacji na parterach budynków mieszkalnych, generują ruch samochodów, a w konsekwencji zwiększone zapotrzebowanie na tereny niezwiązane bezpośrednio z mieszkalnictwem. Ponadto wyznaczona w planach miejscowych maksymalna powierzchnia zabudowy jest często znacznie zawyżona, a istniejące i realizowane nowe budynki zajmują tylko część powierzchni, na której dopuszcza się zabudowę.

Analizując chłonność terenów zastosowano następujące współczynniki korygujące:

- powierzchnia terenu w ramach jednostki wyłączona pod funkcje obsługowe: -20%
- powierzchnia zabudowy w stosunku do max. dopuszczanej w MPZP: -20%
- powierzchnia użytkowa w stosunku do powierzchni zabudowy (funkcje obsługowe wewnątrz budynku): -20%

Dla oszacowania chłonności wyrażonej w powierzchni użytkowej zabudowy wzięto pod uwagę następujące wskaźniki i parametry:

- skorygowana powierzchnia terenu (wyodrębnionej jednostki przestrzennej),
  - minimalna wielkość działki,
  - ilość działek możliwych do zrealizowania na danym terenie,
  - skorygowana powierzchnia zabudowy,
  - skorygowana powierzchnia użytkowa.
- porównano zapotrzebowanie na nową zabudowę z chłonnością obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i przewidziano lokalizację nowych terenów wyrażoną w powierzchni tych terenów oraz powierzchni użytkowej do realizacji.

Możliwości finansowania inwestycji wynikających z konieczności realizacji zadań własnych, związanych z lokalizacją nowej zabudowy określono w pkt Możliwości finansowania inwestycji.

#### **12.4.2. Zapotrzebowanie na nową zabudowę**

Na podstawie przeprowadzonych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, a także prognoz demograficznych i oceny możliwości finansowania przez gminę inwestycji stwierdzono, iż dalszy rozwój miasta Wysokie Mazowieckie i zaspokojenie nowych potrzeb wymagać będzie rozbudowy istniejących układów urbanistycznych w celu zapewnienia terenów mieszkaniowych i pełniących funkcje inne niż mieszkalnictwo. O ile rozwój mieszkalnictwa może być z dużą trafnością prognozowany na podstawie powyższych analiz, tak rozwój budownictwa niemieszkalnego jest uzależniony od wielu czynników, przede wszystkim czynników gospodarczych o charakterze lokalnym, regionalnym, makroregionalnym i wreszcie krajowym. Na inwestycje, szczególnie podmiotów indywidualnych i podmiotów gospodarczych, lokalne władze mają tylko pośredni wpływ, który wynika ze stworzenia korzystnych warunków dla lokowania zabudowy. Należy jednak brać pod uwagę, iż jest to tylko jeden z elementów, a decyzje lokacyjne są w większości przypadków uzależnione od wielu innych kwestii niezależnych od władztwa gminnego.

Wielkość zapotrzebowania na nową zabudowę określono w oparciu o przeprowadzone analizy, w tym w szczególności analizę ekonomiczną, uwzględniającą realny popyt na zabudowę (ilość budynków oraz ich powierzchnia użytkowa) w latach ubiegłych. Pozwoliło to na dokładne określenie zapotrzebowania, co znajduje odzwierciedlenie w przedstawionych wcześniej wynikach badań. Pod uwagę wzięto także przyrost liczby ludności, oszacowany w

prognozie demograficznej. Znacznemu przyrostowi zaludnienia w gminie towarzyszy intensywny rozwój budownictwa, zwłaszcza mieszkaniowego jednorodzinnego oraz tych funkcji zabudowy, które bezpośrednio wpływają na sytuację społeczno-gospodarczą w gminie, tj. zabudowy usługowej i produkcyjnej.

Założeniem do prognozy zapotrzebowania na nową zabudowę w podziale na jej funkcje w perspektywie 30-letniej było utrzymanie dotychczasowych tendencji zachodzących w ruchu budowlanym i dalszy rozwój gminy.

Tab. 12. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy

funkcja zabudowy	prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie 30-letniej		zwiększone zapotrzebowanie na nową zabudowę w związku z niepewnością procesów inwestycyjnych (+30%)	
	ilość budynków	powierzchnia użytkowa	ilość budynków	powierzchnia użytkowa
budynki mieszkalne	402	469935	523	610916
budynki biurowe	150	10494	195	13642
budynki handlowo-usługowe	75	37362	98	48571
budynki łączności, dworców i terminali	3	87	4	113
budynki garaży	78	3300	101	4290
budynki przemysłowe	48	67152	62	87298
zbiorniki, silosy i budynki magazynowe	63	44157	82	57404
budynki szpitali i zakładów opieki medycznej	3	519	4	675
budynki kultury fizycznej	6	141	8	183
pozostałe	6	141	8	183

Należy także zauważyć, iż prognozowane zapotrzebowanie na budynki garażowe jest znacznie niższe, niż na budynki mieszkalne. Biorąc pod uwagę fakt, iż w analizie ruchu budowlanego wyraźnie dominowała zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a przeciętne wielkości działek budowlanych pozwalają na pewną swobodę w lokalizacji wolnostojących garaży, należy zakładać, iż ilość budynków garażowych możliwych do realizacji w perspektywie 30-letniej może znacznie przekroczyć wartość prognozowaną. Zasady zagospodarowania działek oraz wskaźniki i parametry zabudowy, w tym budynków garażowych, należy określić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **12.4.3. Chłonność terenów w podziale na funkcje zabudowy**

Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę oszacowano chłonność obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, rozumianych jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy.

Chłonność na nową zabudowę określono przy użyciu wskaźnika powierzchni użytkowej możliwej do zrealizowania dla poszczególnych funkcji zabudowy.

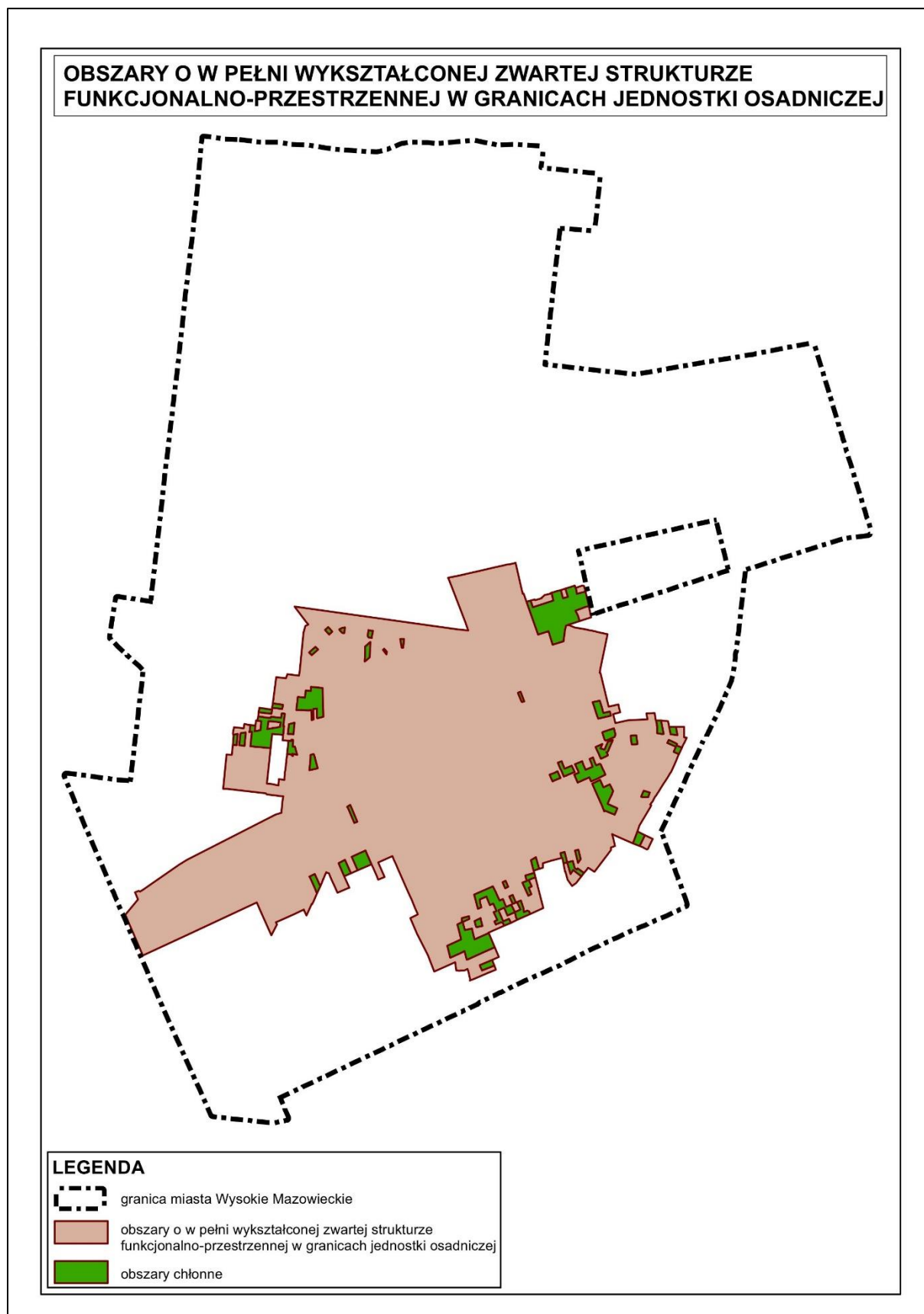
#### Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

Jako obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych rozumie się takie obszary zurbanizowane, w których struktura przestrzenna, ciągi komunikacyjne i wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej oraz infrastrukturę społeczną zostały zrealizowane w takim zakresie, że zlokalizowanie na tych obszarach nowej zabudowy nie wymaga istotnych nowych inwestycji infrastrukturalnych (np. budowa nowych dróg czy szkół, zwielokrotnienie przepustowości istniejących sieci uzbrojenia)<sup>1</sup>. Przy wyznaczaniu zwartej struktury wzięto pod uwagę średnie zagęszczenie zabudowy w gminie, tym samym zwartą strukturę stanowi zespół minimum 5 budynków położonych w odległości nie więcej niż 100 m od siebie. Wyznaczono w ten sposób obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej o łącznej powierzchni 325,3320 ha (w tym 25,5388 ha obszarów chłonnych w granicach jednostek osadniczych).

Zasięg obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych został przedstawiony na poniższej Ryc.

---

<sup>1</sup> Opinia Ministra Infrastruktury i Budownictwa w sprawie zajęcia stanowiska w sprawie zmian w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sygn. akt DPP.621.1.2016.RR NK: 66198/16



Ryc.37. Obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej

*Źródło: Opracowanie własne*

Zgodnie z obowiązującymi w przeszłości standardami urbanistycznymi, z założenia zapewniony miał być dostęp do obiektów świadczących usługi społeczne (np. szpitali, szkół, ośrodków kultury i urządzeń sportowych), terenów rekreacyjnych (np. zieleń, usługi sportu i rekreacji, place zabaw i miejsca wypoczynku), miejsc pracy (np. tereny produkcyjne lub produkcyjno-usługowe). Wytyczne te stały się podstawą do określenia sposobu zagospodarowania, zapewniającego właściwą strukturę funkcjonalno-przestrzenną i zrównoważony rozwój miasta Wysokie Mazowieckie. Pod uwagę wzięto jednak kwestie, które zmieniły się istotnie w stosunku do II połowy XX w., a mianowicie kwestię stale rosnącej liczby samochodów i innych pojazdów oraz wzrost natężenia ruchu, skutkujące koniecznością realizacji większej ilości dróg, ciągów pieszych, rowerowych i parkingów.

W celu oszacowania chłonności obszarów o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, w podziale na funkcje zabudowy określono procentowy udział poszczególnych funkcji w tych obszarach.

W oparciu o wymagania ładu przestrzennego, przestrzennego minimum zdrowotnego oraz potrzeby i możliwości rozwoju miasta Wysokie Mazowieckie, określono udział poszczególnych funkcji w niezagospodarowanej części obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych:

- funkcje mieszkaniowe – 50% terenów;
- funkcje usługowe – 20% terenów;
- funkcje produkcyjne – 10% terenów;
- zieleń (w tym rekreacja) – 10% terenów;
- komunikacja (w tym drogi, ciągi piesze i rowerowe, parkingi) – 10% terenów.

**Tab. 13.** Chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych

*Źródło: Opracowanie własne*

obszary	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	skorygowana powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	pow. uż. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
wolne obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej	25,5388	255388	76616	37542	26279

Obszary przeznaczone pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Miasto Wysokie Mazowieckie posiada 100% pokrycia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w związku z tym analiza chłonności obejmuje cały obszar gminy.

Tab.14. Chłonność terenów wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie

symbol przeznaczenia	powierzchnia terenu [ha]	powierzchnia terenu [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia wyłączona pod funkcje obsługowe [m <sup>2</sup> ]	powierzchnia użytkowa [m <sup>2</sup> ]	% wolnych terenów	pow.uz. możliwa do zrealizowania [m <sup>2</sup> ]
MN	162,4156	1624156	324831	332627	17%	56547
MN-P-U	6,8512	68512	13702	14031	72%	10103
MN-RM	7,9173	79173	15835	16215	0%	0
MN-U	9,2423	92423	18485	18928	0%	0
MW	11,8753	118753	23751	30401	3%	912
MW-U	6,4791	64791	12958	16586	0%	0
RM	0,7054	7054	1411	1445	0%	0
P-U	75,8521	758521	151704	194181	21%	40778
U, UA, UH, UK, Uos, UO, US, UZ	56,4325	564325	112865	144467	37%	53453

Całkowita chłonność terenów na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie

Dokonując podsumowania chłonności terenów na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie pod uwagę wzięto fakt, iż gmina posiada pełne pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Tym samym oznacza to, iż chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych zawiera się w chłonności obszarów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są aktami prawa miejscowego, a w konsekwencji wyznaczone w nich tereny przeznaczone pod zabudowę należy traktować priorytetowo. Należy także zauważyć, że tereny te są niekiedy położone poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych.

Tym samym w mieście Wysokie Mazowieckie chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych zawiera w sobie nie tylko chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostek osadniczych, ale także chłonność terenów położonych poza tymi obszarami.

W związku z powyższym, podsumowując chłonność terenów na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie pod uwagę wzięto wyższy wskaźnik chłonności terenów, czyli „luki w zabudowie” na terenach przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dzięki temu chłonność nie została zdublowana, a jej wskaźnik oddaje stan rzeczywisty i pozwala na realną ocenę stanu zagospodarowania i ilości „luk w zabudowie”, możliwych do zagospodarowania.

Tab. 15. Chłonność terenów na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie

Źródło: Opracowanie własne

obszary	CHŁONNOŚĆ TERENÓW [m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej]		
	zabudowa mieszkaniowa	zabudowa usługowa	zabudowa produkcyjna
	MN, MM, MW, MU, MWU,	U	P
wolne obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego	67561	53453	40778
<b>SUMA</b>	<b>67561</b>	<b>53453</b>	<b>40778</b>

#### 12.4.4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę poza obszarami istniejącymi i wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego

Obowiązujące plany miejscowe obejmują prawie cały obszar miasta w jego granicach administracyjnych. Plany miejscowe pokrywają w większości tereny niemal całkowicie zainwestowane, a ich chłonność na nową zabudowę jest stosunkowo niewielka. W związku z tym zaspokojenie zapotrzebowania na nową zabudowę wymaga wyznaczenia odrębnych obszarów, w których może ona zostać zrealizowana.

Analiza możliwości lokalizowania zabudowy wykazała, iż istniejące i wyznaczone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszary przeznaczone pod



zabudowę nie pokrywają zapotrzebowania na nowe tereny, jakie oszacowano w perspektywie 30-letniej. Bilans terenów został zatem uzupełniony o wskaźniki zapotrzebowania na nową zabudowę.

Tab. 16. Zapotrzebowanie na nową zabudowę poza obszarami wyznaczonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

funkcja zabudowy	zapotrzebowanie	zwiększone zapotrzebowanie na nową zabudowę (+ 30%)	chłonność terenów	nadwyżka zapotrzebowania nad chłonnością (nowe tereny) [m <sup>2</sup> pow.uż.]
tereny mieszkaniowe	469935	610916	67561	<b>543355</b>
tereny usługowe	48744	63367	53453	<b>9914</b>
tereny produkcyjne	111309	144702	40778	<b>103924</b>

Wyniki prognozy stanowią swojego rodzaju wytyczne dla gminy przy planowaniu realizacji nowej zabudowy i należy je traktować sygnalnie. Należy pamiętać, iż głównym założeniem zrównoważonego rozwoju przestrzeni gminy jest przeciwdziałanie dezurbanizacji i rozpraszaniu zabudowy, a nowoprojektowana zabudowa powinna stanowić swojego rodzaju odzwierciedlenie i uzupełnienie zabudowy już istniejącej.

Wyboru obszarów przeznaczonych pod zabudowę dokonano, uwzględniając wyniki przeprowadzonych na potrzeby niniejszej zmiany studium analiz, wymogi ładu przestrzennego oraz priorytet zrównoważonego rozwoju. Szczegółowe zasady zagospodarowania obszarów należy określać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

*Planowane zagospodarowanie obszaru zmiany studium, tj. terenu położonego we wschodniej części miasta Wysokie Mazowieckie na potrzeby budowy zbiornika małej retencji na rzece Brok wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie przewiduje wyznaczenia obszarów przeznaczonych pod zabudowę, a tym samym nie pomniejsza zapotrzebowania na nową zabudowę, jakie określono w powyższej analizie. W kontekście niniejszej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzony na potrzeby zmiany studium z 2018 r. jest nadal aktualny i nie wymaga on korekty w odniesieniu do kierunków zagospodarowania przestrzennego proponowanych w niniejszej zmianie studium.*

#### 12.4.5. Podsumowanie i wytyczne

Na podstawie przeprowadzonych analiz oszacowano maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w powierzchni użytkowej budynków do realizacji.

Nowe tereny pod zabudowę zaprojektowano w oparciu o poniższe założenia:

- 1) Przyjmuje się, iż tereny o zabudowie mocno rozproszonej oraz samotne zagrody zlokalizowane poza tymi terenami, nie będą się rozwijać pod względem demograficznym i przestrzennym.
- 2) Planowana zabudowa winna opierać się głównie o uzupełnianie obszaru zwartej zabudowy wzdłuż istniejących dróg i uzbrojenia terenu w ramach obszarów wyznaczonych na rysunku zmiany studium, dzięki czemu lokalizacja nowej zabudowy nie będzie wymagała uzupełniania istniejącego układu komunikacyjnego o nowe odcinki dróg publicznych ani rozbudowy magistralnych sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Realizacja nowych odcinków dróg publicznych i systemów infrastruktury technicznej odpowiada możliwościom inwestycyjnym gminy.
- 4) Zakłada się rozwój zabudowy mieszkaniowej oparty o wzrost standardu zamieszkania poprzez zwiększenie przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkań.
- 5) Z uwagi na częste prowadzenie działalności gospodarczej w miejscu zamieszkania dopuszcza się przeznaczenie w mpzp terenów mieszkaniowych pod zabudowę mieszaną – mieszkaniowo-usługową.
- 6) Przyjmuje się, iż maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, będzie wynosić:
  - a) nowe budynki mieszkalne:
    - nie więcej niż 523 budynki mieszkalne (co odpowiada 610 916 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej),
  - b) nowe budynki usługowe:
    - nie więcej niż 316 budynków (co odpowiada 63 337 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej),
  - c) nowe budynki produkcyjne:  
(w tym budynki przemysłowe, zbiorniki, silosy i budynki magazynowe):
    - nie więcej niż 145 budynków (co odpowiada 144 702 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej),
  - d) pozostałe funkcje zabudowy:
    - w zależności od aktualnych potrzeb.
- 7) Określając ilość nowych terenów pod zabudowę przyjmuje się utrzymanie istniejących parametrów określających przestrzenne minimum zdrowotne i społeczne, określone sposobem i powierzchnią zagospodarowania danego terenu:

- a) zabudowa mieszkaniowa:
- powierzchnie działek zainwestowanych w gminie wahają się od 450 m<sup>2</sup> do 2500 m<sup>2</sup>,
  - przeciętnie powierzchnia działki pod 1 budynek mieszkalny wynosi ok. 800 m<sup>2</sup>,
  - średnia powierzchnia użytkowa 1 budynku mieszkalnego oddanego do użytkowania w latach 2005-2014 wynosiła 1169 m<sup>2</sup>,
  - na 1 ha terenów mieszkaniowych przypada od 2 do 15 budynków mieszkalnych,
  - przeciętnie na 1 ha terenów mieszkaniowych przypada 7 budynków mieszkalnych,
  - przeciętnie 20% terenów pełni funkcje obsługowe (komunikacja, zieleń i tereny rekreacyjne, infrastruktura techniczna, usługi)
- b) zabudowa usługowa:
- powierzchnie działek zainwestowanych w gminie wahają się od 1000 m<sup>2</sup> do 5000 m<sup>2</sup>,
  - przeciętnie powierzchnia działki pod 1 budynek usługowy wynosi ok. 1500 m<sup>2</sup>,
  - na 1 ha terenów usługowych przypada od 2 do 8 budynków,
  - przeciętnie na 1 ha terenów usługowych przypada 5 budynków usługowych,
  - przeciętnie 20% terenów pełni funkcje obsługowe (komunikacja, zieleń, infrastruktura techniczna),
- c) zabudowa produkcyjna:
- przeciętnie powierzchnia działki pod 1 budynek produkcyjny wynosi ok. 3500 m<sup>2</sup>,
  - przeciętnie na 1 ha terenów produkcyjnych przypadają 2 budynki produkcyjne,
  - przeciętnie 20% terenów pełni funkcje obsługowe (komunikacja, zieleń, infrastruktura techniczna),
- d) pozostałe funkcje zabudowy:
- powierzchnie działek pod pozostałe funkcje zabudowy są dostosowane do typu zabudowy i aktualnych potrzeb.
- 8) Uwzględniając parametry zagospodarowania terenów już zainwestowanych, określono zapotrzebowanie na nowe tereny pod zabudowę, wynikające z przeprowadzonych analiz:
- a) zabudowa mieszkaniowa (w tym mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa) - przy założeniu maksymalnej powierzchni zabudowy (mpzp) na poziomie:
- 50%: 225,14 ha,
  - 45%: 235,93 ha,
  - 40%: 247,65 ha,
  - 30%: 275,12 ha;
- b) zabudowa usługowa - przy założeniu maksymalnej powierzchni zabudowy (mpzp) na poziomie:

- 60%: 3,49 ha,
  - 50%: 3,93 ha,
  - 45%: 4,14 ha,
  - 40%: 4,35 ha,
  - 30%: 4,82 ha;
- c) zabudowa produkcyjna - przy założeniu maksymalnej powierzchni zabudowy (mpzp) na poziomie:
- 60%: 36,92 ha,
  - 50%: 40,64 ha,
  - 45%: 42,68 ha,
  - 40%: 45,11 ha,
  - 30%: 50,70 ha;
- d) pozostałe funkcje – w zależności od potrzeb.
- 9) Zakłada się utrzymanie dotychczasowych standardów w zakresie wielkości działek, szczególnie pod zabudowę mieszkaniową, dzięki czemu nowopowstająca zabudowa będzie swoją intensywnością odpowiadać zabudowie istniejącej i wpisywać się w krajobraz istniejących układów urbanistycznych.

### 13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

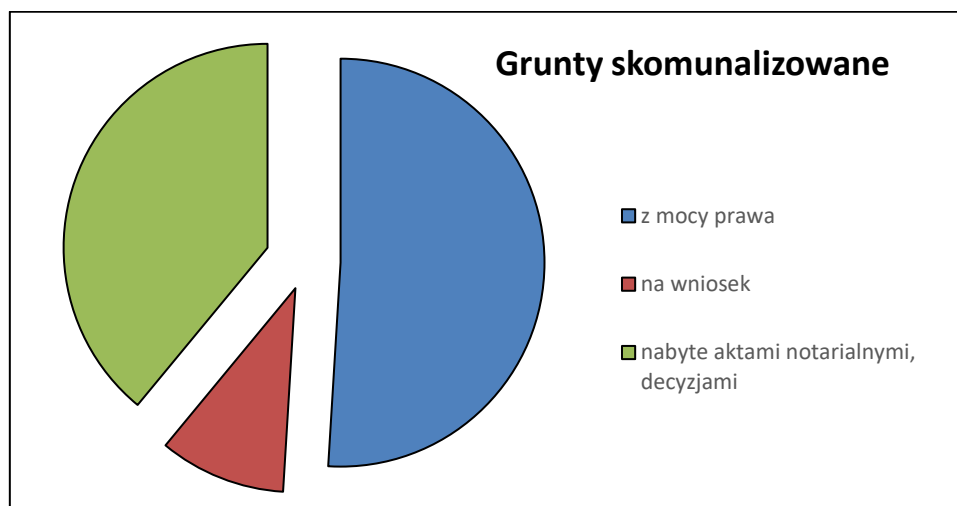
W roku 2015 w strukturze własności gruntów miasta Wysokie Mazowieckie dominowały grunty, będące własnością osób fizycznych lub prawnych.

Wśród gruntów gminnych przeważają grunty skomunalizowane z mocy prawa oraz nabyte aktami notarialnymi, decyzjami. Grunty skomunalizowane na wniosek stanowią niewielki odsetek wszystkich gruntów gminnych.

Tab. 17. Grunty skomunalizowane

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Wysokie Mazowieckie wg stanu na dzień 31.12.2014 r.

Lp.	Podstawa skomunalizowania	grunty	Powierzchnia [ha]
1.	z mocy prawa	zabudowane	22,9458
2.		niezabudowane	0,0824
3.		inne	56,8541
4.	na wniosek	zabudowane	2,3449
5.		niezabudowane	3,8454
6.		inne	9,5259
7.	nabyte aktami notarialnymi, decyzjami	wszystkie	61,1328



Ryc.38. Grunty skomunalizowane

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych UM Wysokie Mazowieckie

Ponadto jednostki organizacyjne miasta mają w administrowaniu/zarządzaniu grunty:

- ZGM – 6,1086 ha,
- przedszkola – 1,2032 ha,
- szkoły – 1,7628 ha,
- pływalnia miejska – 0,4558 ha.

## 14. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

### 14.1. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody

Na terenie miasta Wysokie Mazowieckie nie występują obszary chronione, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2018 poz. 1614).

*Obszar zmiany studium obejmuje fragment rzeki Brok wraz z przybrzeżną częścią doliny rzecznej. Obszar doliny rzeki Brok jest chroniony jako korytarz ekologiczny.*

#### **14.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze**

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują udokumentowane złoża kopalin, obszary i tereny górnicze.

#### **14.3. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych**

Użytki rolne stanowią około 45% powierzchni gminy. Grunty chronione stanowią użytki rolne najwyższych klas bonitacyjnych I – III. Na obszarze gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie nie występują grunty najwyższych klas – I i II. Grunty klas IIIa i IIIb są dominującym typem gleb występujących na terenie miasta.

#### **14.4. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach**

Na koniec 2015 r. na obszarze gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie lasy i grunty leśne pokrywały około 16,4% powierzchni ogólnej gminy. Dominowały lasy będące własnością osób prywatnych.

Lasy te reprezentują typy lasu świeżego, wilgotnego, z żyznymi siedliskami oraz bór mieszany świeży i bór świeży. Dominującymi gatunkami są sosna (co jest wynikiem niewłaściwie prowadzonej gospodarki leśnej) i gatunki liściaste. Lasy występują głównie w północnej części gminy, ich mikroklimat jest korzystny dla ludzi, siedliska odporne, a zagrożenie pożarowe niewielkie. Ich położenie w niewielkiej odległości od miasta sprzyja wykorzystaniu na funkcje rekreacyjne – szczególnie poprzez wyznaczenie tras pieszych i rowerowych.

#### **14.5. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami**

Na obszarze gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie znajdują się 52 obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków, z czego 9 zostało objętych Wojewódzką Ewidencją Zabytków. W gminie nie występują stanowiska archeologiczne. *Na obszarze zmiany studium*

*znajduje się stanowisko archeologiczne, którego charakterystykę przedstawiono w pkt*

**8.** Problematyka zabytków i opieki nad zabytkami została szczegółowo omówiona w pkt **8**.

#### **14.6. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne**

Na obszarze gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie nie występują Główne Zbiorniki Wód Podziemnych.

W gminie funkcjonują obecnie 2 ujęcia wody:

- miejskie ujęcie wody, składające się z czterech studni głębinowych zlokalizowanych przy ul. 1 Maja (na działce Zakładu Wodociągów, Kanalizacji i Energetyki Ciepłej),
- zakładowe ujęcie wody Spółdzielni Mleczarskiej „Mlekovita”, składające się z czterech studni głębinowych.

Dla obu ujęć wody wyznaczone zostały strefy ochronne, których zasięg przedstawiono na rysunku zmiany studium:

a) strefy ochrony bezpośredniej:

- dla ujęcia miejskiego – wynosi 10 m dla każdej ze studni,
- dla ujęcia zakładowego – wynosi 8 m dla każdej ze studni;

b) strefa ochrony pośredniej:

jest to wspólna strefa dla obu ujęć, która obejmuje tereny położone w południowo – zachodniej części miasta, obejmujące obszar przemysłowy, mieszkaniowy oraz grunty rolne, o łącznej powierzchni 210 ha.

Obszar opracowania należy do zlewni rzeki Brok. Na obszarze miasta nie występują tereny zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego, które może być spowodowane wysokim stanem wód rzecznych oraz występowaniem znacznych ilości wód opadowych. Wody powierzchniowe odprowadzane są z obszaru miasta Wysokie Mazowieckie niezbyt mocno rozwiniętą siecią dolinek bocznych rzeki Brok.

***W 2015 roku zostały przekazane jednostkom samorządowym „Mapy zagrożenia powodziowego” wykonane przez KZGW i zaktualizowane w 2020 r., które przedstawiają wyniki modelowania zasięgu wód powodziowych z prawdopodobieństwem m. in. Q10% (woda dziesięcioletnia), Q1% (woda stuletnia) i Q0,2% (woda pięćsetletnia) oraz potencjalne straty materialne spowodowane powodzią. Zgodnie z tym opracowaniem obszar zmiany studium znajduje się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:***

- *obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10 %);*
- *obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1 %).*

## **15.UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBSZARÓW NATURALNYCH ZAGROŻEŃ GEOLOGICZNYCH**

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

## **16.UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA UDOKUMENTOWANYCH ZŁOŻ KOPALIN, ZASOBÓW WÓD PODZIEMNYCH ORAZ UDOKUMENTOWANYCH KOMPLEKSÓW PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA**

Na obszarze gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie nie występują udokumentowane złoża kopalin, Główne Zbiorniki Wód Podziemnych ani udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

## **17.UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

Na obszarze gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie nie występują tereny ani obszary górnicze.

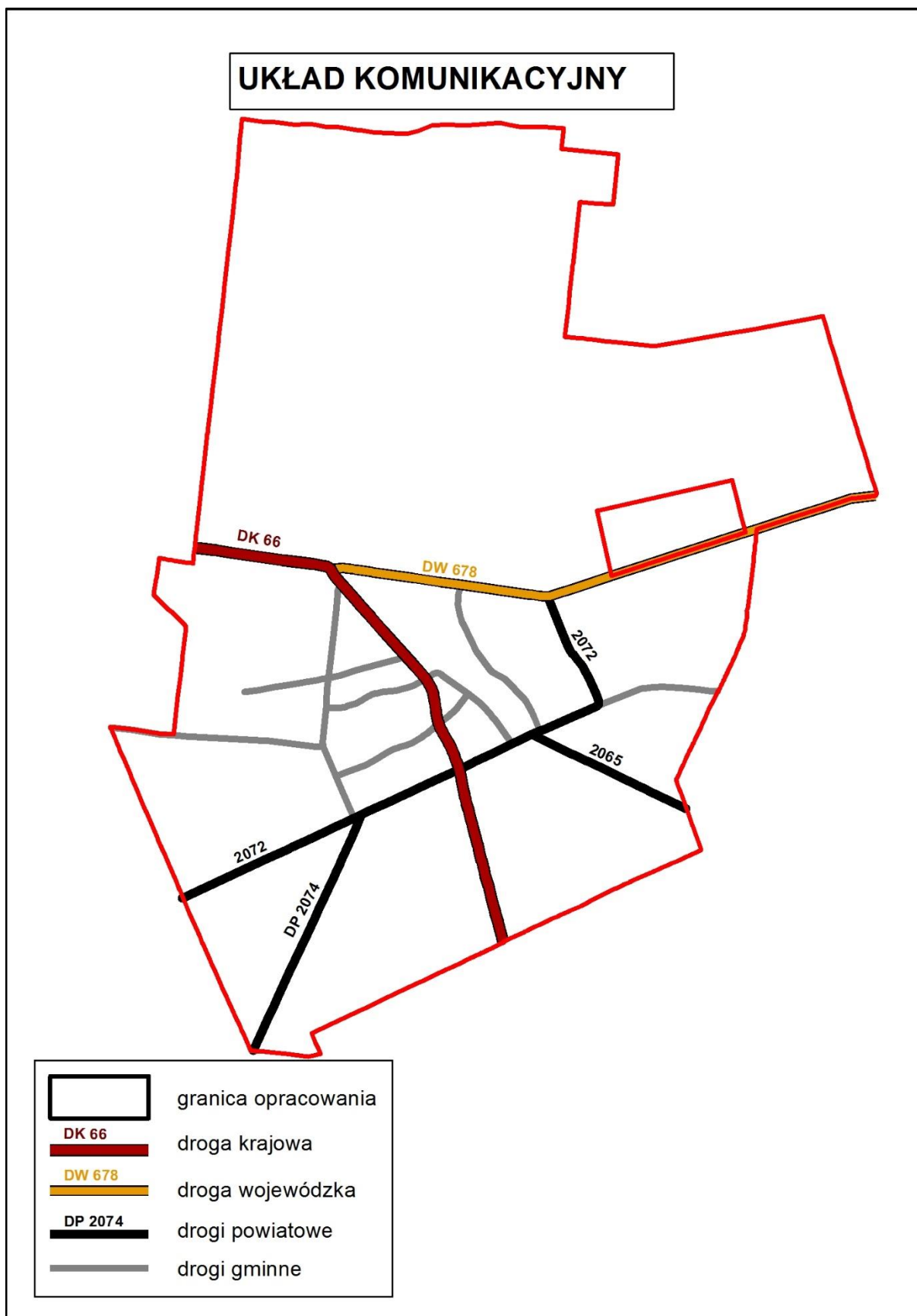


## **18. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPIEŃ UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO – ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI**

### **18.1. Stan systemu komunikacyjnego**

Gmina miejska Wysokie Mazowieckie posiada dość dobrze rozwiniętą sieć drogową. Gminę przecinają dwa istotne szlaki komunikacyjne, tzn. droga krajowa oraz droga wojewódzka. Rozmieszczenie układu drogowego charakteryzuje równomierność i duża gęstość, co zapewnia dobre połączenie z sąsiednimi gminami. Dopełnieniem układu komunikacyjnego jest bliskość linii kolejowej Warszawa – Białystok, będącej odcinkiem międzynarodowej trasy kolejowej.

Ponadto na południe od miasta przebiega linia kolejowa nr 6, będąca częścią historycznej linii kolejowej, tzw. kolei Warszawsko-Petersburskiej będącej jednym z głównych węzłów komunikacji kolejowej łączących Europę Wschodnią i Północno-Wschodnią z pozostałą częścią kontynentu. Najbliższa stacja kolejowa znajduje się w Szepietowie, w odległości około 6 km na południe od miasta Wysokie Mazowieckie.



Ryc.39. Schemat układu komunikacyjnego miasta wysokie Mazowieckie

Źródło: Opracowanie własne

### **18.1.1. Komunikacja drogowa**

#### DROGA KRAJOWA

Przez teren gminy przebiega dwie drogi krajowe DK 66 relacji Zambrów – Połowce (granica z Białorusią) klasy głównej, długość drogi krajowej nr 66 na obszarze miasta wynosi około 3,3 km, co stanowi około 27% łącznej długości ważniejszych dróg na terenie miasta.

#### DROGA WOJEWÓDZKA

Przez obszar miasta przebiega jedna droga wojewódzka nr 678 relacji Wysokie Mazowieckie – Białystok. Jest to droga klasy głównej, a jej długość na obszarze miasta wynosi około 2,6 km, co stanowi około 19% łącznej długości ważniejszych dróg na obszarze miasta.

#### DROGI POWIATOWE

Gmina miejska Wysokie Mazowieckie obsługiwana jest przez 4 drogi powiatowe:

- 2052B Wysokie Mazowieckie – Kobylin-Borzymy, klasy zbiorczej,
- 2065B Wysokie Mazowieckie – Sokoły, klasy zbiorczej,
- 2072B Wysokie Mazowieckie – Czyżew, klasy zbiorczej,
- 2074B Wysokie Mazowieckie – Dmochy Bąbole, klasy zbiorczej.

Łączna długość dróg powiatowych na obszarze miasta wynosi 7,335 km, co stanowi około 55% łącznej długości ważniejszych dróg w mieście.

#### DROGI GMINNE

Pozostałe drogi na obszarze gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie są drogami gminnymi.

### **18.1.2. Komunikacja kolejowa**

Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa nr 6 relacji Zielonka – Kuźnica Białostocka. Jest ona fragmentem historycznej linii kolejowej, tzw. kolei Warszawsko-Petersburskiej będącej jednym z głównych węzłów komunikacji kolejowej łączących Europę Wschodnią i Północno-Wschodnią z pozostałą częścią kontynentu.

Dostępność tak istotnej linii kolejowej o znaczeniu międzynarodowym jest więc istotnym uwarunkowaniem komunikacyjnym i stanowi dobrą alternatywę dla transportu drogowego, zarówno osobowego jak i towarowego.

### **18.1.3. Komunikacja autobusowa**

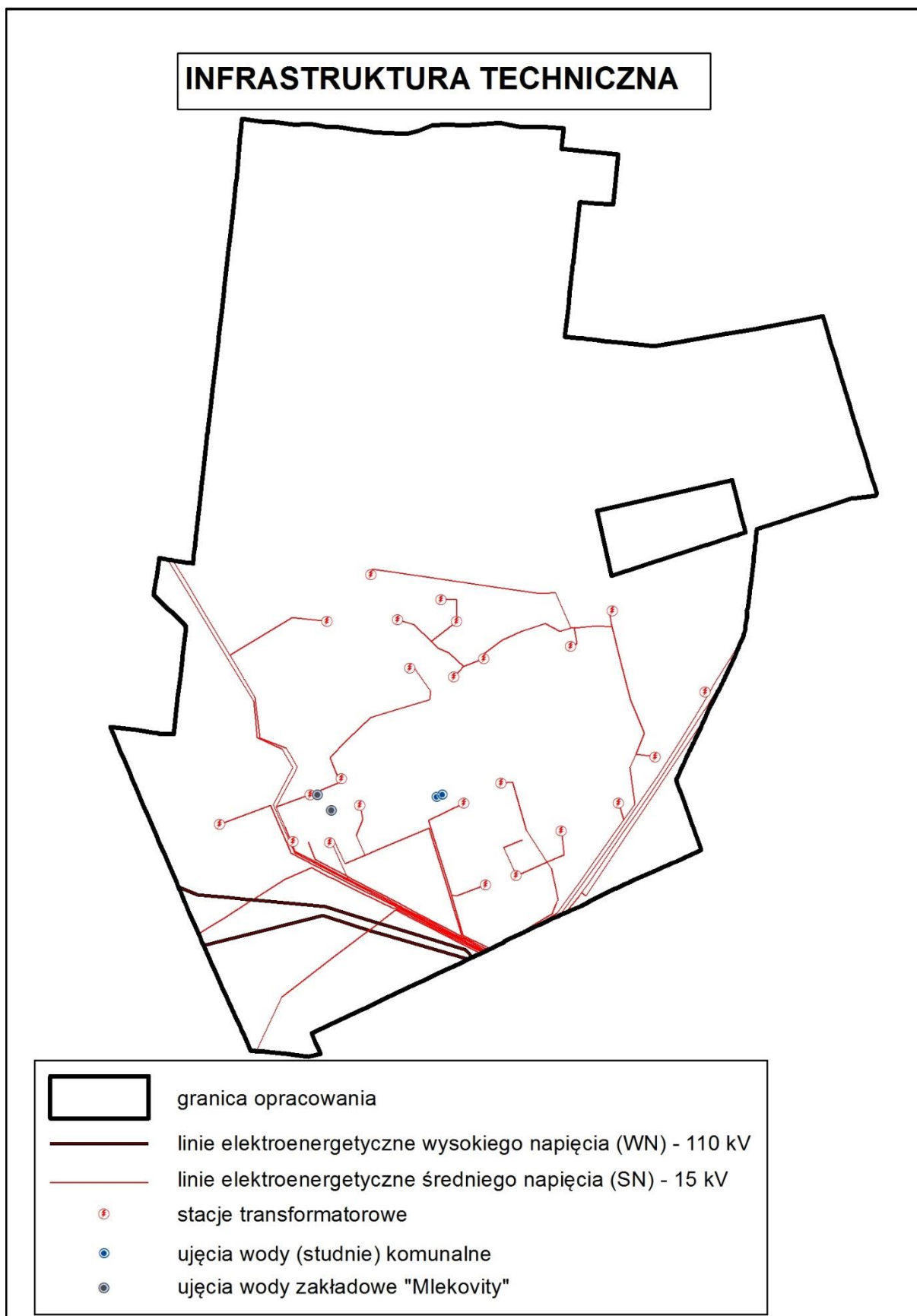
Komunikację autobusową na obszarze miasta wysokie Mazowieckie zapewniają PKS Zambrów oraz prywatni przewoźnicy. Przewoźnicy oferują bezpośrednie połączenia ze

wszystkimi gminami na terenie powiatu oraz wieloma ośrodkami województwa i Polski (m.in.: Białystok, Łomża, Olsztyn, Warszawa, Zambrów).

## **18.2. Stan infrastruktury technicznej**

Obszar gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie charakteryzuje się dobrze rozwiniętą siecią infrastruktury technicznej, a stan uzbrojenia obszaru gminy w sieci infrastruktury technicznej ocenia się jako zadowalający i odpowiadający potrzebom lokalnej społeczności i gospodarki.

Wg danych BDL GUS na koniec 2016 roku 98,3% ludności w gminie korzystało z zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej. Z kanalizacji korzystało 96,1% mieszkańców, a z instalacji gazowej korzystało 22,7% mieszkańców.



Ryc.40. Schemat infrastruktury technicznej w mieście Wysokie Mazowieckie

Źródło: Opracowanie własne

## **18.2.1. Gospodarka wodno-ściekowa**

### **18.2.1.1. Ujęcia wody**

Na obszarze gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie zlokalizowane są 2 ujęcia wody, z których obszar zaopatrywany jest w wodę:

- ujęcie miejskie składające się z czterech studni głębinowych (ujęcie na potrzeby społeczności lokalnej),
- ujęcie zakładowe „Mlekovity” składające się z czterech studni głębinowych (na potrzeby zakładu).

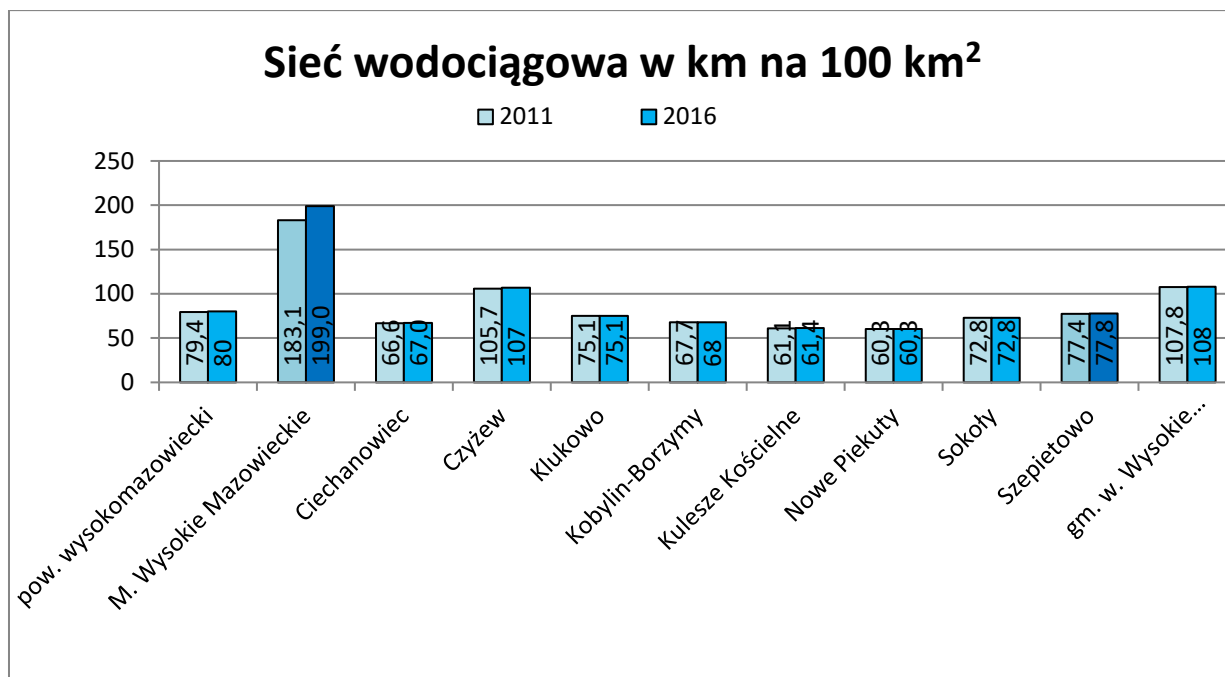
Oba ujęcia wody posiadają strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej wyznaczone na rysunku zmiany studium.

Zlokalizowane na obszarze gminy ujęcia wody zaspokajają potrzeby społeczności lokalnej w zakresie poboru wody na cele bytowe w gospodarstwach domowych oraz potrzeby zakładu „Mlekovity”.

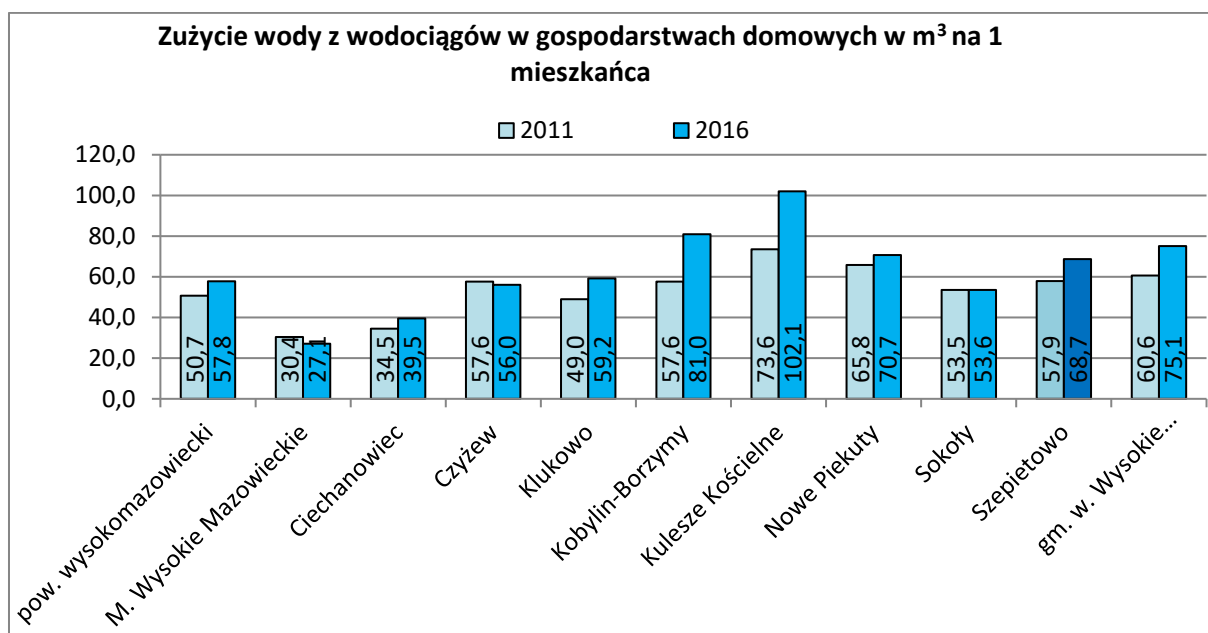
### **18.2.1.2. Sieć wodociągowa**

Gmina miejska Wysokie Mazowieckie posiada bardzo dobrze rozwiniętą sieć wodociągową. Wg danych GUS w 2016 roku długość rozdzielczej sieci wodociągowej wynosiła 30,3 km. Woda dostarczana była do 9250 osób. Wodę z sieci wodociągowej pobierało zatem 98% ludności miasta. Pozostali mieszkańcy korzystali z przydomowych studni. Ponadto z miejskiej sieci wodociągowej zaopatrywana jest również wieś Michałki.

Poniżej przedstawiono zestawienie, które obrazuje długość sieci wodociągowej na 100 km<sup>2</sup> w powiecie i jego gminach (Ryc. 41). W gminie miejskiej Wysokie Mazowieckie długość sieci wodociągowej na 100 km<sup>2</sup> jest znacznie wyższa do długości sieci w pozostałych gminach powiatu.



Ryc.41. Długość sieci wodociągowej na 100 km<sup>2</sup>  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

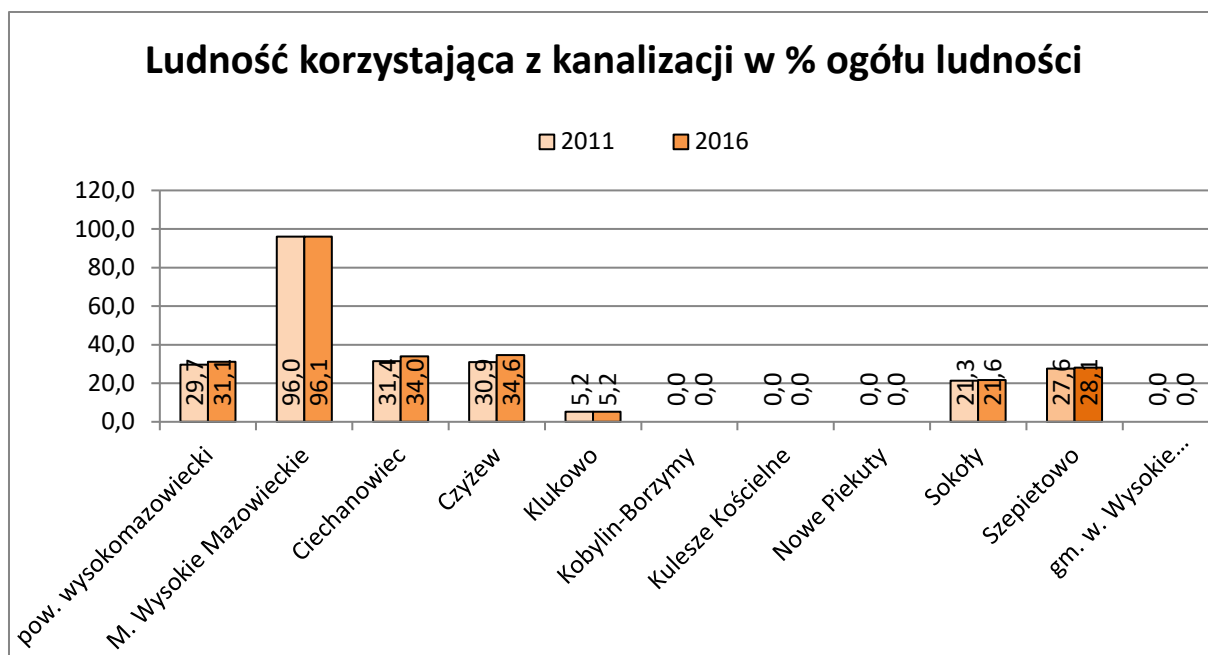


Ryc.42. Zużycie wody z wodociągów  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

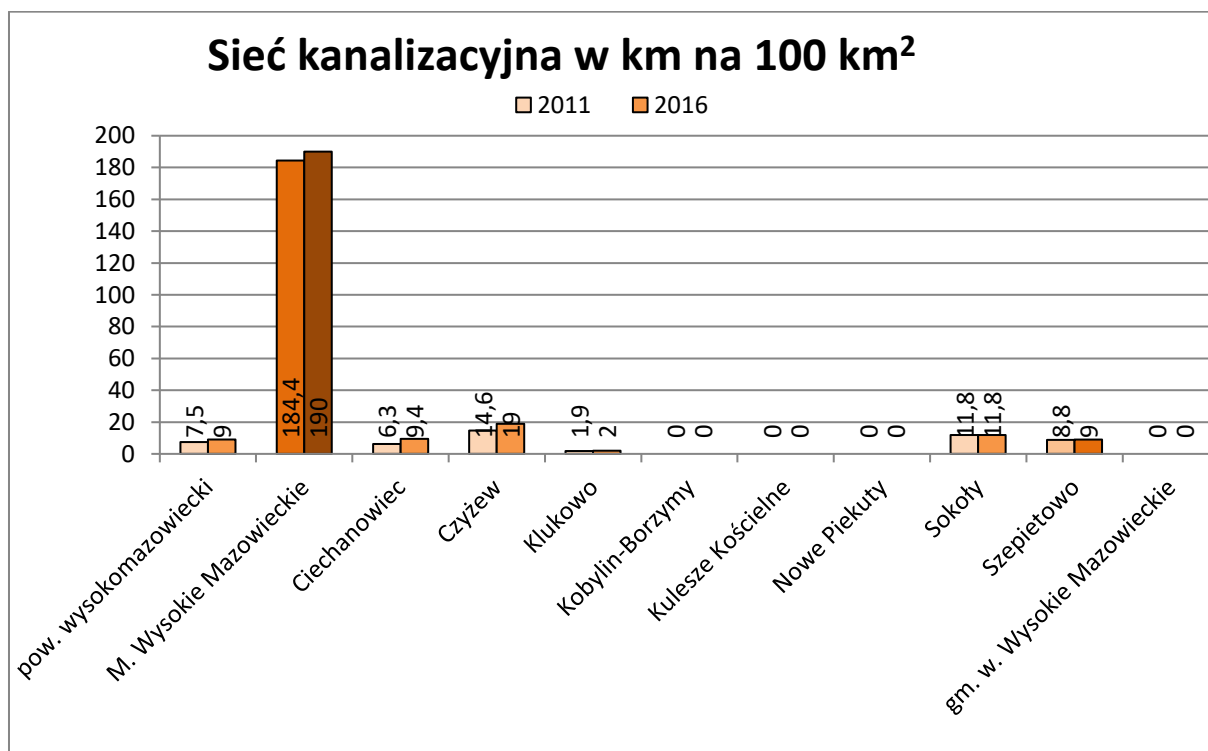
### 18.2.1.3. Sieć kanalizacyjna

Gmina miejska Wysokie Mazowieckie posiada bardzo dobrze rozwiniętą sieć kanalizacyjną. Wg danych BDL GUS w roku 2015 długość czynnej sieci wynosiła 29 km. Przyłącze kanalizacyjne posiadały 1224 budynki mieszkalne i zbiorowego zamieszkania, a

dostęp do sieci kanalizacyjnej miało 9074 osób, co stanowi 96,1% wszystkich mieszkańców miasta (Ryc. 43). Długość sieci kanalizacyjnej wynosiła 190 km/100km<sup>2</sup>.



Ryc.43. Ludność korzystająca z sieci kanalizacyjnej  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS



Ryc.44. Długość sieci kanalizacyjnej na 100 km<sup>2</sup>  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS



Obszar miasta obsługiwany jest przez zbiorczą sieć kanalizacyjną oraz oczyszczalnię ścieków „Mlekovity”. Miasto korzysta z tej oczyszczalni, partycypując w kosztach jej rozbudowy. Wg danych GUS w roku 2016 na obszarze miasta funkcjonowała jedna oczyszczalnia ścieków z podwyższonym usuwaniem biogenów. Przepustowość przepuszczałni wg projektu wynosi 9600 m<sup>3</sup>/dobę. Z oczyszczalni ścieków korzystało 9434 osoby.

Ponadto na obszarze miasta znajdowało się 50 zbiorników bezodpływowych oraz 2 stacje zlewne. Niewłaściwie praktyki w eksploatacji zbiorników bezodpływowych (szamb) oraz ich wady konstrukcyjne mogą spowodować zanieczyszczenie środowiska gruntowo-wodnego. Należy zaznaczyć, że wybudowanie sprawnego systemu odprowadzania ścieków komunalnych jest szczególnie istotne ze względu na wymagania w zakresie ochrony środowiska.

### **18.2.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną**

Cały zainwestowany obszar gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie jest zelektryfikowany. Wg danych GUS w roku 2013 energia elektryczna o niskim napięciu dostarczana była do 3500 odbiorców, a jej zużycie oszacowano na 7454 MWh. Zużycie energii elektrycznej na 1 mieszkańca wynosiło 786,4 kWh, co w przeliczeniu na 1 gospodarstwo domowe wynosiło 2129,6 kWh.

Na obszarze gminy funkcjonują następujące urządzenia elektroenergetyczne:

- stacja 110/15 kV – Wysokie Mazowieckie,
- linia 110 kV Czyżew – Wysokie Mazowieckie,
- linia 110 kV Wysokie Mazowieckie – Łapy,
- linia 110 kV Wysokie Mazowieckie – Zambrów,
- linia 110 kV Wysokie Mazowieckie – Ciechanowiec,
- stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
- linie 15 kV,
- linie niskiego napięcia.

Ponadto PGE Dystrybucja S.A. planuje realizację nowych urządzeń elektroenergetycznych:

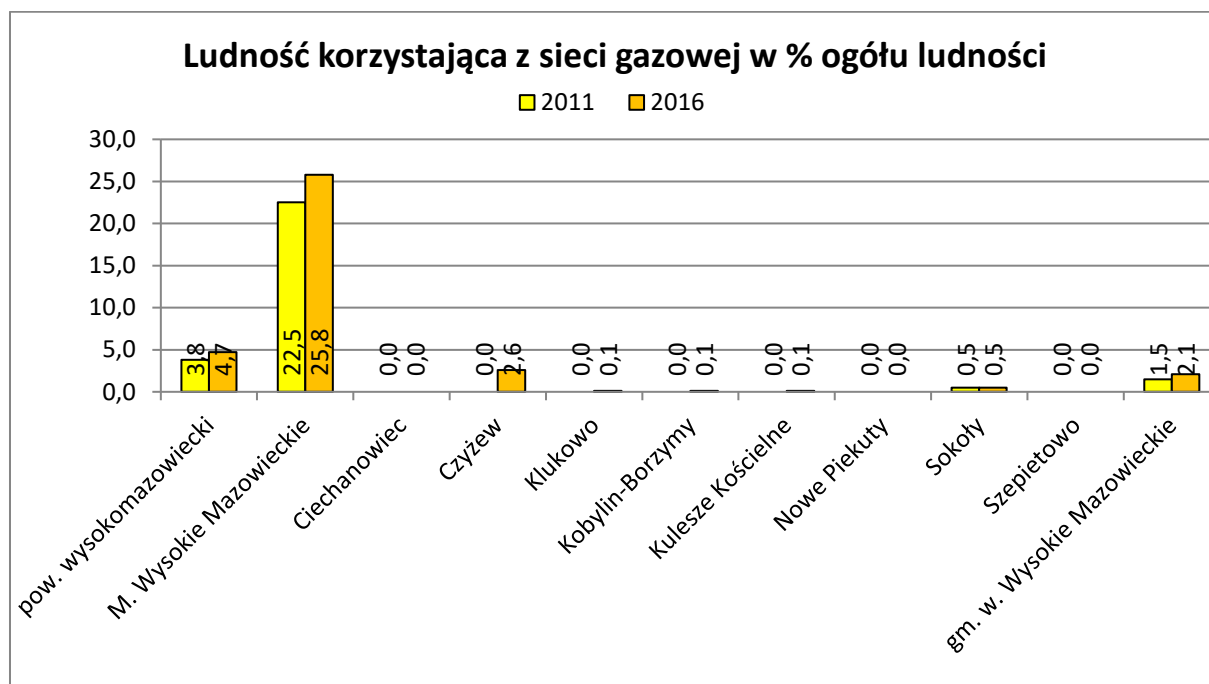
- stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
- linie 15 kV zasilające w/w stacje transformatorowe 15/0,4 kV,
- linie niskiego napięcia.

Obszar miasta zasilany jest w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia 15kV połączonych ze stacjami transformatorowymi 15/04kV. GPZ w Wysokiem Mazowieckiem

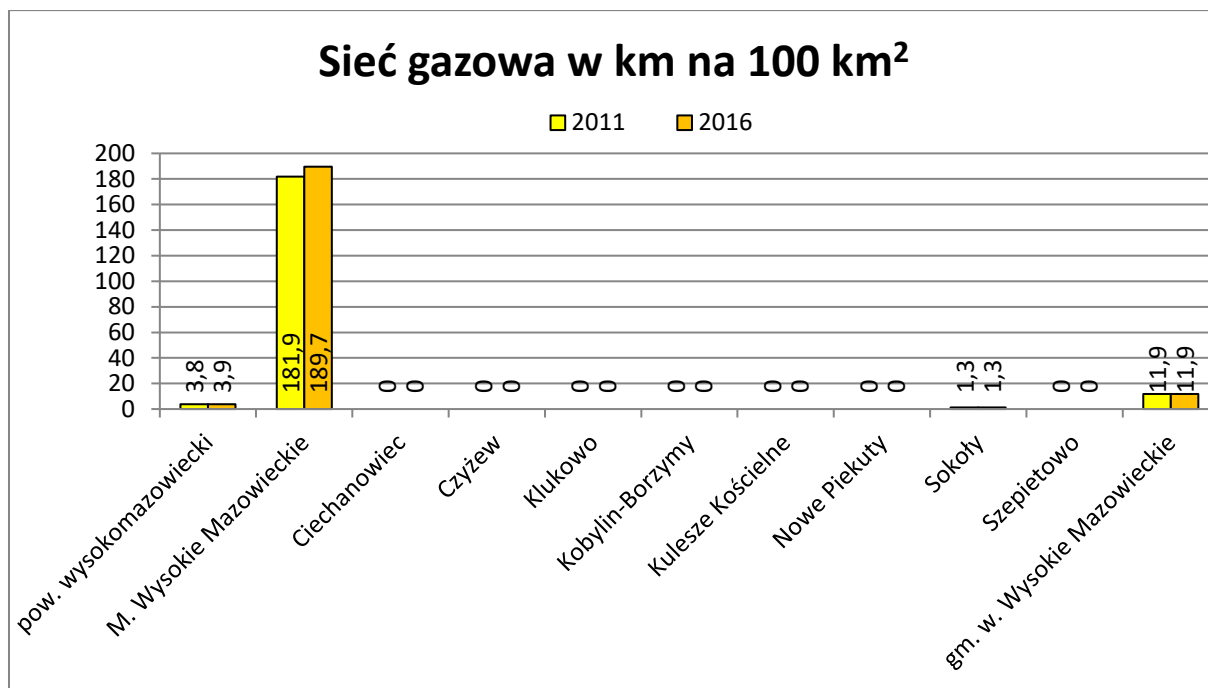
zasilany jest napowietrznymi liniami wysokiego napięcia 110kV, a jego stan techniczny ocenia się jako dobry.

### 18.2.3. Zaopatrzenie w gaz

Sieć gazowa w gminie miejskiej Wysokie Mazowieckie jest słabo rozwinięta, niemniej jednak jej długość i liczba użytkowników jest największa w skali całego powiatu wysokomazowieckiego. Wg danych GUS w roku 2016 czynna sieć gazowa posiadała długość 31,129 km oraz 1059 czynnych przyłączy do budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Odbiór gazu odbywał się w 831 gospodarstwach domowych, przy czym z sieci gazowej korzystało 2435 osób, co stanowiło 25,6 % ogółu mieszkańców miasta (Ryc. 45). W gospodarstwach domowych nieposiadających dostępu do sieci gazowej, mieszkańcy korzystali z gazu bezprzewodowego (butli gazowych) dostarczanych przez podmioty indywidualne.



Ryc.45. Ludność korzystająca z sieci gazowej  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS



Ryc.46. Długość sieci gazowej na 100 km<sup>2</sup>  
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS

Obszar gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie zaopatrywany jest z gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Białystok – Łapy – Wyszaków, przez stację redukcyjno-pomiarową I stopnia zlokalizowaną we wsi Mystki-Rzym o wydajności do 10 000 m<sup>3</sup>/d. Gaz rozprowadzany jest do odbiorców siecią średniego ciśnienia.

#### 18.2.4. Zaopatrzenie w energię ciepłą

Na obszarze gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie występują duże źródła ciepła w postaci dwóch kotłowni miejskich, w których energia pozyskiwana jest z gazu ziemnego lub awaryjnie z oleju opałowego. Ciepłownie zostały zmodernizowane w sposób zapewniający minimalizację strat ciepła oraz optymalne jego pozyskiwanie przy możliwie jak największym ograniczeniu emisji. Głównym dostawcą ciepła w mieście jest Przedsiębiorstwo Wodociągów, Kanalizacji i Energetyki Ciepłej w Wysokim Mazowieckiem. Lokalne kotłownie istnieją także w zakładach przemysłowych, obiektach użyteczności publicznej i budynkach mieszkalnych.

System energii ciepłej w pozostałych obiektach opiera się na indywidualnych systemach grzewczych – kotłowniach opalanych gazem lub węglem. W większości są to nie ekologiczne nośniki energii ciepłej.

#### 18.2.5. Telekomunikacja

Miasto ma dostęp do infrastruktury telekomunikacyjnej, a na jej terenie działają operatorzy wszystkich sieci komórkowych. Zgodnie z bieżącym wykazem pozwoleń radiowych

Urzędu Komunikacji Elektronicznej, na obszarze miasta wydane są następujące pozwolenia na stacje bazowe telefonii komórkowej:

1) ul. Warszawska 16, maszt Play:

- Play GSM900,
- Play GSM1800,
- Play LTE1800,
- Play UMTS900,
- Play UMTS2100,

2) ul. Ludowa 122, komin „Mlekovity”:

- Orange GSM900,
- Orange GSM1800,
- Orange LTE1800,
- Orange UMTS900,
- Orange UMTS2100,
- T-Mobile GSM900,
- T-Mobile GSM1800,
- T-Mobile UMTS2100,
- NetWorkS! UMTS900;

3) ul. Ludowa 122:

- T-Mobile GSM900,
- T-Mobile GSM1800,
- T-Mobile UMTS2100,

4) ul. Ludowa 122, komin ciepłowni SM Mlekovita:

- Plus GSM900,
- Plus GSM1800,
- Plus UMTS2100,
- Aero2 UMTS900.

#### **18.2.6. Gospodarka odpadami**

Gospodarka odpadami na obszarze gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie prowadzona jest na podstawie „Aktualizacji Planu Gospodarki Odpadami na lata 2010 – 2013 z perspektywą na lata 2014 – 2021 dla miasta Wysokie Mazowieckie”, przyjętego uchwałą nr IV/14/11 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 stycznia 2011 r. oraz Planu gospodarki odpadami województwa podlaskiego na lata 2016-2022, przyjętego uchwałą nr XXXII/280/16 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 19 grudnia 2016 r.

Dokumenty te zawierają w szczególności analizę dotychczasowego stanu gospodarki odpadami komunalnymi i innymi niż komunalne, prognozę wytwarzania odpadów, określa cele w gospodarce odpadami, harmonogram zadań oraz opisuje proponowany system gospodarki odpadami.

Odpady komunalne odbierane na obszarze miasta przewożone są na miejskie składowisko odpadów komunalnych zlokalizowane w pobliżu wsi Osipy Lepertowizna. Na obszarze gminy prowadzona jest selektywna zbiórka następujących frakcji odpadów: tworzywa sztuczne, szkło, papier i tektura, metal. Zbiórka selektywna prowadzona jest przy użyciu rozmieszczonych w pobliżu bloków osiedlowych i szkół instalacji do zbierania odpadów rozmieszczonych w postaci „dzwonów” oraz systemu workowego (4 rodzaje worków) na terenach zabudowy jednorodzinnej. Ponadto na obszarze gminy prowadzona jest selektywna zbiórka odpadów wielkogabarytowych, zużytych urządzeń elektrycznych, lekarstw, zużytych baterii i akumulatorów, zużytych opon. Zbiórka odpadów mieszanych (niesegregowanych) prowadzona jest z użyciem specjalnych pojemników, kontenerów oraz koszy ulicznych. Punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK) prowadzony jest przez Zakład Wodociągów Kanalizacji i Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.

Szczególnym typem odpadów innych niż komunalne są odpady zawierające azbest. Postępowanie z tego typu odpadami zostało określone w „Programie usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest dla miasta Wysokie Mazowieckie na lata 2007 – 2032”, przyjętym uchwałą nr IX/33/07 Rady Miasta wysokie Mazowieckie z dnia 29 czerwca 2007 r.

Zbiórkę odpadów komunalnych z obszaru gminy mogą prowadzić następujące podmioty wpisane do rejestru działalności regulowanej w zakresie wywozu odpadów komunalnych:

- Zakład Wodociągów Kanalizacji i Energetyki Ciepłej Sp. z o.o., Wysokie Mazowieckie (firma wyłoniona w drodze przetargu do odbioru odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości zamieszkałych na terenie miasta wysokie Mazowieckie),
- Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowo-Handlowe „CZYŚCIOCH” Sp. z o.o., Białystok,
- Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych „Czyścioch Bis” Sp. z o.o., Suwałki,
- Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Sp. z o.o. Zambrów,
- MPK Sp. z o.o., Ostrołęka,
- Usługi Komunalne „BŁYSK”, Zambrów,
- Przedsiębiorstwo Usługowo-Asenizacyjne „ASTWA” Sp. z o.o., Białystok,
- Przedsiębiorstwo Wielobranżowe „TRANSBUD”, Białystok,
- Mobilna Obsługa Przedsiębiorstw Jarosław Tarachoń Sp. K., Białystok,
- EKOPARTNER JACEK SUCHECKI I WSPÓLNICY SP. J., Białystok,

- KOMA Sp. z o.o. Sp. K., Elk,
- Błysk-Bis Sp. z o.o., Maków Mazowiecki,
- AUTO-HANDEL SKUP ZŁOMU Wiesław Kierlewicz, Osipy Lepertowizna,
- MPO Sp. z o.o., Białystok.

W roku 2013 na obszarze gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie zlokalizowanych było 50 zbiorników bezodpływowych i jedna stacja zlewna. Opróżnianie zbiorników bezodpływowych i transport nieczystości ciekłych z obszaru gminy prowadzi Zakład Wodociągów Kanalizacji i Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Wysokiem Mazowieckiem.

Na obszarze miasta zlokalizowanych jest kilka nielegalnych wysypisk odpadów, sukcesywnie likwidowanych w miarę możliwości gminy. Większość z nich znajduje się na skraju lasu, na granicy pól ornych lub łąk, w odkrytych wyrobiskach i wzdłuż cieków wodnych, występują tu także składowiska częściowo zanurzone w wodzie lub okresowo zalewane. Konieczne jest zatem opracowanie planu likwidacji istniejących nielegalnych wysypisk i zapobiegania powstawaniu nowych wraz z szeroko zakrojoną kampanią społeczną.

## **19. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI LOKALNYCH I PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH**

### **19.1. Lokalne cele publiczne**

Do głównych zadań gminy o randze lokalnej należą:

- rozwój infrastruktury technicznej, komunalnej oraz komunikacji,
- rozwój infrastruktury turystycznej, w tym tworzenie bazy rekreacyjnej,
- tworzenie nowych miejsc pracy,
- rozwój oświaty i kultury,
- rozwój zaplecza sportowo – rekreacyjnego,
- poprawa bezpieczeństwa mieszkańców, w tym ochrona przed klęskami żywiołowymi.

### **19.2. Ponadlokalne cele publiczne**

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego przyjętego Uchwałą Nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 r. miasto Wysokie Mazowieckie zostało zakwalifikowane do jednego z sześciu rejonów produkcyjnych: rejonu mazowiecko-bielskiego, wyodrębnionego ze względu na

uwarunkowania przyrodniczo-organizacyjne oraz możliwości produkcji rolnej przyjazne środowisku naturalnemu.

Wśród zadań, wynikających ze średnio i długookresowych ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, dla obszaru miasta Wysokie Mazowieckie wymieniono:

- modernizacja drogi krajowej nr 66 i drogi wojewódzkiej nr 678 z dostosowaniem parametrów technicznych do ustalonej klasy funkcjonalnej (docelowo klasy G),
- modernizacja dróg powiatowych i gminnych zgodnie z „programem długoterminowej poprawy dróg powiatowych i gminnych w powiecie wysokomazowieckim”,
- modernizacja linii elektroenergetycznych 110 kV oraz stacji transformatorowo-rozdzielczej RPZ Wysokie Mazowieckie 110/15 kV.

Ponadto dla obszaru miejskiego składowiska odpadów, oznaczonego na rysunku studium symbolem ITw, przewidziano realizację inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury komunalnej – gospodarka odpadami:

- modernizacja części osadowej oczyszczalni ścieków w Wysokim Mazowieckiem, rozbudowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej do tej oczyszczalni,
- linia sortownicza, boksy na odpady zebrane selektywnie – budowa,
- instalacja przyjmująca odpady budowlane i rozbiórkowe pochodzenia komunalnego (kruszarka) – budowa,
- budowa instalacji przyjmującej odpady wielkogabarytowe,

Zgodnie z Planem gospodarki odpadami województwa podlaskiego na lata 2016-2022 oraz Planem zagospodarowania województwa podlaskiego (implementacja ustaleń PGOWP na lata 2016-2022), istniejące składowisko odpadów komunalnych (SOK), oznaczone na rysunku symbolem ITw, planowane jest do zamknięcia w 2017 roku i przekształcenia w regionalną instalację przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK) jako zastępcze składowisko odpadów komunalnych.

Biorąc pod uwagę, iż województwo podlaskie posiada najslabiej rozwiniętą w skali kraju sieć gazownictwa naziemnego, inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym bardzo mocno skupiają się wokół rozbudowy i zwiększenia dostępności gazu mieszkańcom województwa. W związku z tym zakłada się realizację wielu inwestycji w tym zakresie. Na obszarze gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie przewidziano realizację następujących inwestycji w infrastrukturę techniczną – gazownictwo:

- gazociąg wysokiego ciśnienia ze stacjami redukcyjno-pomiarowymi I stopnia relacji Wysokie Mazowieckie – Zawady z odgałęzieniem Kobylin Borzymy, Kulesze Kościelne i Rutki DN 100 (realizacja 2006-2010),
- gazociąg wysokiego ciśnienia ze stacjami redukcyjno-pomiarowymi I stopnia relacji Wysokie Mazowieckie – Ciechanowiec DN 150 z odgałęzieniem do gminy Czyżew Osada DN 100 (realizacja 2011-2020).

## **20. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ**

Na terenie miasta Wysokie Mazowieckie znajdują się obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, o którym mowa w ustawie Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.), tj. obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat, zgodnie ze „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – etap. I rz. Brok” opracowanego na zlecenie dyrektora RZGW.

Studium ochrony przeciwpowodziowej sporządzone przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej zachowuje ważność do dnia sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego, a obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią określony w w/w studium uznaje się za obszar szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla odcinka rzeki Brok dla odcinków od 6-89 km nie zostały sporządzone mapy zagrożenia powodzią i nadal obowiązuje „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – etap. I rz. Brok”.

Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazano na rysunku studium.

***W 2015 roku zostały przekazane jednostkom samorządowym „Mapy zagrożenia powodziowego” wykonane przez KZGW i zaktualizowane w 2020 r., które przedstawiają wyniki modelowania zasięgu wód powodziowych z prawdopodobieństwem m. in. Q10% (woda dziesięcioletnia), Q1% (woda stuletnia) i Q0,2% (woda pięćsetletnia) oraz potencjalne straty materialne spowodowane powodzią. Zgodnie z tym opracowaniem obszar zmiany studium znajduje się częściowo w zasięgu:***

- ***obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10 %);***
- ***obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1 %);***



- *obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2 %).*

*Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%) nie są objęte obecnie ochroną prawną zgodnie z ustawą Prawo Wodne (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2233).*

*Budowa zbiornika małej retencji na obszarze zmiany studium w znaczący sposób przyczyni się do zmniejszenia zagrożenia powodziowego. Budowa zbiorników retencyjnych jest bowiem jednym z głównych narzędzi ochrony przed niekontrolowanymi wylewami rzek w Polsce. Powstają poprzez zatamowanie biegu rzeki i spiętrzenie jej wód. Powyżej tamy tworzy się sztuczny zbiornik wodny, pełniący w zależności od potrzeby różne funkcje. Jeśli poziom rzeki niebezpiecznie się podnosi, zbiornik retencyjny przyjmuje nadmiar wody i chroni nadrzeczne tereny przed powodzią. Jeśli problem jest odwrotny, czyli istnieje zagrożenie suszą i poziom wód rzecznych gwałtownie się obniża, wody ze zbiornika zasilają rzekę i umożliwiają prawidłową irygację, czy zaopatrzenie ludności w wodę pitną.*

*Ponadto przy sprzyjających warunkach istnieje możliwość wykorzystania także potencjału energetycznego tego rodzaju zbiorników. Dzięki temu, że poziom wody przed i za zaporą różni się, można przechwycić energię wytwarzaną podczas spadu wody.*

**ROZDZIAŁ II**  
**KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA**  
**PRZESTRZENNEGO GMINY**

## 21. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

Rozwój miasta Wysokie Mazowieckie zdeterminowany jest zarówno czynnikami społeczno-gospodarczymi, jak i przyrodniczymi. Kierunki rozwoju miasta Wysokie Mazowieckie w niniejszej zmianie studium zostały opracowane tak, aby zapewnić właściwe wykorzystanie przestrzeni oraz kształtowanie struktury przestrzennej w sposób umożliwiający wykorzystanie walorów gminy przy jednoczesnym zachowaniu wartości środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego oraz rozwoju gospodarczym i poprawie jakości życia mieszkańców.

### 21.1. CELE ROZWOJU MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE

#### **Cel nadrzędny**

*Jako główny cel rozwoju uznaje się osiągnięcie harmonijnego, wszechstronnego i trwałego rozwoju struktury przestrzennej miasta, zapewniający sukcesywny wzrost jakości zamieszkania, pracy, obsługi i wypoczynku, przy zachowaniu właściwych relacji między strategicznymi celami szczegółowymi.*

#### **Cele przyrodnicze**

*Cele przyrodnicze wyrażają się w ochronie i racjonalnym kształtowaniu środowiska przyrodniczego poprzez:*

- 1) zapewnienie normatywnych warunków sanitarnych zamieszkania mieszkańców miasta w zakresie jakości powietrza atmosferycznego, poziomu hałasu i wibracji oraz elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego – [podmiot miasto],*
- 2) ochronę wody i koryta rzeki „Brok” przepływającej przez miasto, zachęcając do tego gminy sąsiednie – [podmiot miasto].*

#### **Cele ekonomiczne**

*Cele ekonomiczne wyrażają się w kształtowaniu mechanizmów stymulujących efektywny, wielostronny rozwój miasta:*

- 1) pozyskiwanie inwestorów tworzących nowe miejsca pracy poprzez skuteczną promocję miasta i regionu – [podmiot – miasto za pomocą regionu],*
- 2) uaktywnienie terenu przy ul. Warszawskiej pod rozwój funkcji usługowo-produkcyjnej,*

- 3) *zapewnienie maksymalnego wsparcia dla tworzenia i rozwoju średnich przedsiębiorstw przez przygotowywanie ofert lokalizacyjnych oraz wprowadzenie ulg cenowych w zakupie terenów pod lokalizację zakładów pracy zatrudniających powyżej 30 osób,*
- 4) *kreowanie funkcji miasta jako ośrodka regionalnego w zakresie przetwórstwa rolno-spożywczego [podmiot – miasto za pomocą regionu].*

### **Cele społeczne**

*Cele społeczne wyrażają się w poprawie standardu cywilizacyjnego lokalnej społeczności oraz w sprawnym funkcjonowaniu miasta:*

- 1) *zahamowanie odpływu z miasta osób młodych poprzez tworzenie korzystnych warunków dla powstania nowych miejsc pracy i zachęt do powrotu studiującej młodzieży oraz poprawę warunków mieszkaniowych i dostępności do usług [podmiot – powiat],*
- 2) *poprawa kondycji i witalności społeczeństwa poprzez promowanie zdrowego stylu życia, rozwój profilaktyki zdrowotnej, rozwój bazy sportowo-rekreacyjnej.*

### **Cele strukturalno-przestrzenne**

*Cele strukturalno-przestrzenne polegają na zachowaniu lb przywracaniu ładu przestrzennego w zagospodarowaniu miasta:*

- 1) *efektywne wykorzystanie przestrzeni zurbanizowanej oraz wyznaczenie i uzbrojenie terenów pod realizację nowej zabudowy mieszkaniowej oraz przemysłowo-usługowej [podmiot – miasto],*
- 2) *racjonalna gospodarka terenami i efektywne ich wykorzystanie [podmiot – miasto].*

### **Cele infrastrukturalne**

- 1) *stworzenie odpowiednich warunków dla modernizacji istniejących skrzyżowań dróg krajowych, wojewódzkich i powiatowych,*
- 2) *tworzenie warunków dla realizacji obwodnicy w zachodniej części miasta [podmiot – miasto],*
- 3) *podnoszenie standardu życia mieszkańców poprzez rozwój systemów infrastruktury technicznej przychylnej środowisku ze środków własnych i pomocowych.*

Wyodrębnia się obszar o znaczeniu kluczowym dla realizacji celów rozwoju przestrzennego oraz celów związanych z gospodarczym rozwojem miasta:

- 1) *obszar o funkcji usługowo-produkcyjnej dla realizacji celów związanych z rozwojem gospodarczym miasta, położony w strefie III przy ul. Warszawskiej, na którym zakłada się przedsięwzięcia o potencjalnym znaczeniu dla miasta.*

## 21.2. ZASADY KSZTAŁTOWANIA POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Polityka przestrzenna miasta Wysokie Mazowieckie powinna opierać się o następujące zasady:

- racjonalne zagospodarowanie terenów zabudowanych, tworzenie miejsc o charakterze przestrzeni publicznych pozwalających na integrację mieszkańców,
- *efektywne wykorzystanie obszaru o funkcji usługowo-produkcyjnej przy ul. Warszawskiej pod kluczowe dla rozwoju gospodarczego inwestycje,*
- eliminowanie barier urbanistycznych i architektonicznych dla osób niepełnosprawnych,
- poprawa jakości życia mieszkańców poprzez rozwój infrastruktury technicznej,
- zwiększenie poziomu bezpieczeństwa poprzez modernizację systemu komunikacji drogowej,
- wykorzystanie dogodnego położenia gminy i jej walorów w aktywizacji funkcji turystycznej,
- ochrona istniejących kompleksów leśnych oraz zwiększenie areалу lasów,
- ochrona walorów przyrodniczych, krajobrazowych oraz kulturowych poprzez wprowadzenie odpowiednich ograniczeń w zagospodarowaniu i wykorzystaniu terenów,
- *przeciwdziałanie zmianom klimatycznym, które prowadzą do obniżania poziomu wód gruntowych poprzez budowę zbiornika małej retencji wraz z infrastrukturą towarzyszącą na obszarze zmiany studium,*
- poprawa dostępności usług podstawowych wszystkim mieszkańcom gminy.

### 21.3. ZMIANY W STRUKTURZE UŻYTKOWANIA GRUNTÓW I UKŁADACH OSADNICZYCH

Tab. 18. Zestawienie struktury funkcjonalnej miasta Wysokie Mazowieckie

Teren	Stan istniejący [szacunkowa powierzchnia w ha]	Stan projektowany w zmianie Studium <sup>2</sup> [szacunkowa powierzchnia w ha]
Zabudowa mieszkaniowa	171,0935	51,2184
Zabudowa mieszkaniowo-usługowa	19,0435	89,3575
Usługi (w tym usługi publiczne i usługi sportu)	39,6847	1,1529
Obiekty produkcyjne, składy i magazyny	55,9673	18,8585
Zabudowa zagrodowa i obsługa rolnictwa	4,6170	5,1901
Grunty użytkowane rolniczo	741,7619	0,3848
Grunty leśne	254,3116	1,4018
Zieleń urządzona, nieurzadzona i wody	22,9220	2,4839
Cmentarze	5,9368	-
Infrastruktura techniczna	9,2957	4,3057
Pozostałe grunty	-	-
Pozostałe grunty projektowane	-	-
<b>Suma</b>		<b>1324,6340</b>

1. Podstawowy układ komunikacyjny w mieście tworzą droga krajowa i droga wojewódzka, obsługujące ruch lokalny i połączenia zewnętrzne. Ponadto obsługa komunikacyjna uzupełniona jest o sieć dróg powiatowych i gminnych.

<sup>2</sup> Stan projektowany w zmianie Studium obejmuje:

- projektowane tereny wyznaczone w poprzednio obowiązującej edycji Studium,
- projektowane tereny wyznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- projektowane tereny wyznaczone w niniejszej zmianie studium (w tym tereny położone na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej oraz tereny położone poza tymi obszarami).

2. Zakłada się rozwój przestrzenny obszaru miasta Wysokie Mazowieckie ukierunkowany na rozbudowę funkcji gospodarczych, uzupełnionych o funkcje społeczne.
3. Rozwój terenów osadniczych powinien polegać przede wszystkim na uzupełnianiu zagospodarowania istniejących układów, a następnie na dodawaniu nowych terenów przewidzianych do zainwestowania do granic istniejących terenów osadniczych. Nowa zabudowa powstająca na dodanych terenach powinna mieć charakter zabudowy skoncentrowanej, skupionej w układy osadnicze oraz zharmonizowanej z walorami otoczenia.
4. Na terenach osadniczych należy uwzględnić wymagania, wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
5. Na terenie miasta Wysokie Mazowieckie należy dążyć do segregacji funkcji oraz zachowania charakteru zabudowy.
6. Ograniczenia w zagospodarowaniu pod zabudowę obejmują tereny charakteryzujące się niekorzystnymi warunkami geotechnicznymi, w tym utwory podatne na odkształcenia plastyczne, tereny charakteryzujące się płytkim poziomem wód gruntowych (0-2 m), tereny o niekorzystnych warunkach solarnych i topoklimatycznych, tereny będące w użytkowaniu przyrodniczym i wskazane do użytkowania przyrodniczego, a także tereny okresowo podtapiane (zalewowe części dolin).

#### **21.4. ZMIANY W UKŁADZIE KOMUNIKACYJNYM**

1. Zakłada się wprowadzenie zmian parametrów technicznych (modernizację), w tym poszerzenie istniejących dróg, stosownie do klas ustalonych w niniejszej zmianie studium.
2. Przewiduje się budowę nowych odcinków dróg publicznych, służących obsłudze nowo zainwestowanych terenów.
3. Przewiduje się uzupełnienie i realizację nowych odcinków systemu ciągów pieszych i dróg rowerowych.

#### **21.5. ZMIANY W SYSTEMACH INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. W miarę przyrostu terenów zainwestowanych wzrośnie jednostkowe zużycie wody, w konsekwencji czego wzrośnie ilość wytwarzanych ścieków.
2. Zakłada się rozbudowę sieci wodociągowej w miarę przyrostu terenów zabudowy oraz modernizację istniejącej sieci wodociągowej.
3. *W celu realizacji kierunków polityki przestrzennej w zakresie zaopatrzenia w wodę zaleca się budowę sieci wodociągowej na terenach wskazanych pod rozwój funkcji usługowo-produkcyjnej.*
4. Zakłada się rozbudowę i modernizację istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej.

5. *W celu realizacji kierunków polityki przestrzennej w zakresie odprowadzenia ścieków zaleca się budowę sieci kanalizacji sanitarnej na terenach wskazanych pod rozwój funkcji usługowo-produkcyjnej.*
6. *W celu realizacji kierunków polityki przestrzennej w zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych zaleca się realizację sieci kanalizacji deszczowej na terenach wskazanych pod rozwój funkcji usługowo-produkcyjnej.*
7. Zakłada się modernizację istniejącej oczyszczalni ścieków i przepompowni ścieków oraz dopuszcza się budowę nowych oczyszczalni i przepompowni ścieków.
8. Na obszarze gminy dopuszcza się, jako alternatywę dla kanalizacji sanitarnej, realizację przydomowych oczyszczalni ścieków.
9. Zakłada się objęcie wszystkich gospodarstw domowych (istniejących i nowopowstających) systemem odbioru odpadów komunalnych.
10. Na obszarze gminy dopuszcza się budowę nowych odcinków oraz modernizację istniejących linii elektroenergetycznych.
11. Zaleca się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii.
12. Dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejącej sieci gazowej.
13. *W celu realizacji kierunków polityki przestrzennej w zakresie zaopatrzenia w ciepło i gaz zaleca się realizację sieci gazowej na terenach wskazanych pod rozwój funkcji usługowo-produkcyjnej.*
14. Zakłada się przekształcenie dotychczasowych systemów ogrzewania na bardziej ekologiczne.
15. Sieci i urządzenia infrastruktury telekomunikacji należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.
16. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej m.in. stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie, stacje redukcyjne gazu, służącej ochronie przeciwpożarowej i przeciwpowodziowej, związanych z bezpośrednią obsługą terenów zainwestowanych, których dokładna lokalizacja powinna zostać określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## **22. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest wewnętrznym dokumentem gminy, który nie stanowi aktu prawa miejscowego. Narzędziem służącym do realnego kształtowania polityki przestrzennej gminy są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.



## **22.1. KIERUNKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

1. Cały obszar gminy został podzielony na obszary, w granicach których wydzielone zostały jednostki terenowe, oznaczone na rysunku zmiany studium pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, określające funkcje zabudowy oraz sposoby i zasady zagospodarowania.
2. Granice jednostek terenowych wyznaczone w zmianie studium mogą ulegać doprecyzowaniu w planach miejscowych, wynikającemu z istniejących podziałów geodezyjnych lub warunków terenowych.
3. W rozwoju zagospodarowania przestrzennego miasta należy w szczególności uwzględnić walory środowiska przyrodniczego i kulturowego, z zachowaniem dużej dbałości o jego stan.
4. Przyrost terenów osadniczych powinien polegać na dopełnianiu i intensyfikacji zabudowy istniejących układów osadniczych oraz na dodawaniu terenów zainwestowanych bezpośrednio do granic istniejących terenów.
5. W obszarach zabudowy należy lokalizować przestrzenie publiczne służące integracji społecznej i codziennej rekreacji mieszkańców.
6. Nowa zabudowa mieszkaniowa swoją architekturą powinna nawiązywać do tradycji regionalnych w zakresie kształtów i pokrycia dachu oraz kolorystyki dachów i elewacji.
7. Przedsięwzięcia mogące zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko należy lokalizować poza terenami zabudowy mieszkaniowej. Lokalizacja inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej odbywać się będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
8. Oddziaływanie inwestycji nie powinno powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
9. W użytkowaniu i zagospodarowaniu jednostek terenowych należy uwzględniać chronione obiekty i obszary oraz respektować zasady zagospodarowania, dotyczące innych wydzieleń przestrzennych określonych w niniejszej zmianie studium.
10. Mimo braku wyznaczonych obszarów do przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, dopuszcza się dokonywanie scaleń i podziałów geodezyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Za zgodne z ustaleniami zmiany studium uznaje się pozostawienie terenu rolnego lub leśnego przeznaczonego w zmianie studium na inne funkcje w przypadku braku zgody na przeznaczenie terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne lub występowania lokalnych czynników uniemożliwiających realizację przeznaczenia podstawowego.

12. Wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia należy uwzględnić strefę kontrolowaną obejmującą tereny zlokalizowane w pasach terenu o szerokości 15 m od osi gazociągu, po obu jej stronach, zgodnie z przepisami odrębnymi.
13. W przypadku modernizacji lub przebudowy gazociągu wysokiego ciśnienia dopuszcza się dostosowanie szerokości stref kontrolowanych do obowiązujących przepisów.
14. Wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV należy uwzględnić strefę techniczną obejmującą tereny zlokalizowane bezpośrednio pod linią oraz pasy terenu o szerokości 15 m od rzutu skrajnego przewodu linii, po obu jej stronach.
15. W przypadku modernizacji lub przebudowy linii elektroenergetycznych dopuszcza się dostosowanie szerokości ich stref technicznych do obowiązujących przepisów.
16. W przypadku wyznaczenia na terenach gminy nowych przebiegów sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia, należy uwzględnić obowiązek wprowadzenia stref technicznych przy uwzględnieniu uciążliwości, wynikających z występowania pola elektromagnetycznego.
17. Należy chronić przebieg istniejących cieków naturalnych oraz rowów systemu melioracji wodnej, z możliwością prowadzenia robót regulacyjnych, konserwacyjnych, remontowych oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową.
18. W przypadku zabudowy terenów zmeliorowanych należy przebudować system melioracji wodnej w sposób umożliwiający jego prawidłowe funkcjonowanie oraz zapewniający swobodny przepływ wód, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.
- 19. W celu realizacji zadań z zakresu przeciwdziałania zmianom klimatycznym, które prowadzą do występowania okresów suszy, a w konsekwencji obniżania poziomu wód gruntowych, a także z zakresu ochrony przeciwpowodziowej, na obszarze zmiany studium należy dążyć do realizacji inwestycji polegającej na budowie zbiornika małej retencji wraz z infrastrukturą towarzyszącą.**

## **22.2. FUNKCJONALNE JEDNOSTKI TERENOWE – SZCZEGÓŁOWE ZASADY I STANDARDY ZAGOSPODAROWANIA**

W oparciu o istniejące uwarunkowania ustala się następujące kierunki zagospodarowania terenu:

- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
- obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U),

- obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW/U),
- obszary zabudowy zagrodowej (RM),
- obszary obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (RU),
- obszary usług (U),
- obszary usług kultu religijnego (UK),
- obszary usług oświaty (UO),
- obszary usług zdrowia (UZ),
- obszary usług administracji publicznej (UP),
- obszary usług sportu i rekreacji (US),
- obszary produkcyjno-usługowe, składów i magazynów (P/U),
- obszary wyróżnionych urządzeń infrastruktury technicznej (IT),
- obszary usług obsługi komunikacji (UKS),
- obszary cmentarzy (ZC),
- obszary ogródków działkowych (ZD),
- obszary leśne (ZL),
- obszary rolne użytków zielonych (RZ),
- obszary zieleni urządzonej (ZP),
- obszary rolne (R),
- obszary wód powierzchniowych (WS),
- **obszar planowanego zbiornika małej retencji (2W).**

### **Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)**

- 1) Na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się:
  - a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
  - b) usługi podstawowe, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców,
  - c) usługi publiczne,
  - d) zabudowę rekreacji indywidualnej,
  - e) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne,
  - f) zieleni urządzoną i obiekty małej architektury,
  - g) ścieżki piesze i rowerowe,
  - h) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - i) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
  - a) wysokość zabudowy do 12 m,

- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna w kubaturze dachu,
  - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki,
  - d) dopuszczenie utrzymania istniejących powierzchni zabudowy,
  - e) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki,
  - a) dachy płaskie lub wysokie, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30° - 45°,
- 3) Preferuje się zagospodarowanie obszaru, przy utrzymaniu i rozwijaniu funkcji mieszkaniowych, przy traktowaniu funkcji usługowych jako towarzyszących;

### **Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)**

- 1) Na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się:
- a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
  - b) usługi podstawowe, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców,
  - c) usługi publiczne,
  - d) usługi sportu i rekreacji,
  - e) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne,
  - f) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
  - g) ścieżki piesze, rowerowe, place,
  - h) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - i) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- b) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 20 m,
  - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki,
  - e) dachy płaskie lub wysokie, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30° - 45°,
- 3) Preferuje się zagospodarowanie obszaru, przy utrzymaniu i rozwijaniu funkcji mieszkaniowych, przy traktowaniu funkcji usługowych jako towarzyszących;

### **Obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MN/U)**

- 1) Na obszarach zabudowy mieszkaniowo-usługowej dopuszcza się:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) usługi podstawowe, służące zaspokojeniu potrzeb mieszkańców,
  - c) zabudowę usługową,
  - d) usługi publiczne,
  - e) zabudowę rekreacji indywidualnej,
  - f) zabudowę agroturystyczną,

- g) rzemiosło i drobną, nieuciążliwą działalność gospodarczą,
  - h) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne,
  - i) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
  - j) ścieżki piesze i rowerowe,
  - k) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - l) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 12 m,
  - b) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w kubaturze dachu,
  - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki,
  - d) dopuszczenie utrzymania istniejących powierzchni zabudowy,
  - e) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki,
  - f) dachy płaskie lub wysokie, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30° - 45°,
- 3) Preferuje się zagospodarowanie obszaru, przy utrzymaniu i rozwijaniu funkcji mieszkaniowych, przy traktowaniu funkcji usługowych jako towarzyszących;

***Obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (MW/U)***

- 1) Na obszarach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się:
- a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
  - b) zabudowę usługową,
  - c) usługi handlu,
  - d) usługi publiczne,
  - e) usługi sportu i rekreacji,
  - f) rzemiosło i drobną, nieuciążliwą działalność gospodarczą,
  - g) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne,
  - h) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
  - i) ścieżki piesze, rowerowe, place,
  - j) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - k) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 30 m,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki,
  - d) dachy płaskie lub wysokie, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30° - 45°,

- 3) Preferuje się zagospodarowanie obszaru, przy utrzymaniu i rozwijaniu funkcji mieszkaniowych, przy traktowaniu funkcji usługowych jako towarzyszących.

### **Obszary zabudowy zagrodowej (RM)**

- 1) Na obszarach zabudowy zagrodowej dopuszcza się:
  - 1.1) funkcje rolnicze:
    - a) zabudowę zagrodową,
    - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, związaną z prowadzeniem gospodarstwa,
    - c) zabudowę związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych,
    - d) obiekty i urządzenia inwentarskie związane z rolnictwem,
    - e) agroturystykę;
  - 1.2) funkcje nierolnicze:
    - a) zabudowę usługową,
    - b) sady, zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
    - c) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
    - d) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
    - e) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
  - a) wysokość zabudowy do 12 m,
  - b) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w kubaturze dachu,
  - c) wysokość zabudowy gospodarczej związanej z produkcją rolniczą do 15 m,
  - d) liczbę kondygnacji zabudowy gospodarczej i garażowej nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki,
  - f) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki,
  - g) dachy płaskie lub wysokie, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połąci 30° - 45°,
- 3) Ustala się obowiązek rozdzielenia funkcji rolniczych i nierolniczych odrębnymi terenami podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Obszary obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych (RU)**

- 1) Na obszarach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych dopuszcza się:
  - 1.1) funkcje rolnicze:
    - a) zabudowę związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych,

- b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, związaną z prowadzeniem gospodarstwa,
  - c) zabudowę zagrodową,
  - d) zabudowę agroturystyczną;
  - e) obiekty i urządzenia inwentarskie związane z rolnictwem;
- 1.2) funkcje nierolnicze:
- a) zabudowę usługową,
  - b) sady, zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
  - c) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
  - d) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - e) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 12 m,
  - b) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w kubaturze dachu,
  - c) wysokość zabudowy gospodarczej związanej z produkcją rolniczą do 15 m,
  - d) liczbę kondygnacji zabudowy gospodarczej i garażowej nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki,
  - f) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki,
  - g) dachy płaskie lub wysokie, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połąci 30° - 45°,
- 3) Ustala się obowiązek rozdzielenia funkcji rolniczych i nierolniczych podczas sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

### **Obszary usług (U)**

- 1) Na obszarach usług dopuszcza się:
- a) zabudowę usługową,
  - b) usługi publiczne,
  - c) usługi handlu, w tym targowiska,
  - d) usługi turystyki, w tym gastronomia, usługi hotelarskie itp.,
  - e) funkcję mieszkaniową związaną z obiektem usługowym, np. mieszkanie dla właściciela lub dysponenta obiektu na działce budowlanej,
  - f) usługi sportu i kultury fizycznej,
  - g) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - h) rzemiosło i drobną, nieuciążliwą działalność gospodarczą,
  - i) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,

- j) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
  - k) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - l) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad gospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 12 m,
  - b) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w kubaturze dachu,
  - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki,
  - e) dachy płaskie lub wysokie, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30° - 45°,

### **Obszary usług kultu religijnego (UK)**

- 1) Na obszarach usług kultu religijnego dopuszcza się:
- a) obiekty sakralne,
  - b) obiekty towarzyszące, np. plebania, dzwonnica, sala katechetyczna itp.,
  - c) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
  - d) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - e) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad gospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) liczbę kondygnacji zabudowy towarzyszącej nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym jedna kondygnacja w kubaturze dachu,
  - b) liczbę kondygnacji zabudowy gospodarczej i garażowej nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna,
  - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki,

### **Obszary usług oświaty (UO)**

- 1) Na obszarach usług oświaty dopuszcza się:
- a) usługi oświaty,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne
  - d) zieleń urządzoną i obiekty małej architektury,
  - e) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - f) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 20 m,



- b) liczbę kondygnacji nie większą niż 4 kondygnacje użytkowe,
- c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

### **Obszary usług zdrowia (UZ)**

- 1) Na obszarach usług oświaty dopuszcza się:
  - a) usługi z zakresu opieki zdrowotnej,
  - b) usługi publiczne,
  - c) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - d) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury,
  - e) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - f) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
  - a) wysokość zabudowy do 12 m,
  - b) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje użytkowe,
  - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

### **Obszary usług administracji publicznej (UP)**

- 1) Na obszarach usług administracji publicznej dopuszcza się:
  - a) usługi administracji publicznej,
  - b) obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne,
  - c) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury,
  - d) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - e) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
  - a) wysokość zabudowy do 20 m,
  - b) liczbę kondygnacji nie większą niż 4 kondygnacje użytkowe,
  - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej.

### **Obszary usług sportu i rekreacji (US)**

- 1) Na obszarach usług sportu i rekreacji dopuszcza się:

- a) usługi sportu, kultury fizycznej i rekreacji,
  - b) usługi towarzyszące związane z przeznaczeniem i obsługą funkcji podstawowej, takie jak gastronomia, administracja, handel detaliczny itp.,
  - c) urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne wraz z urządzeniami towarzyszącymi (np. przechowalnie sprzętu, szatnie, zaplecze sanitarne), place zabaw,
  - d) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury,
  - e) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
  - f) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - g) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad gospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
- a) wysokość zabudowy do 12 m,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki,
  - d) dachy płaskie lub wysokie, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30° - 45°.

#### **Obszary produkcyjno-usługowe, składów i magazynów (P/U)**

- 1) Na obszarach działalności produkcyjno-usługowej dopuszcza się:
- a) zabudowę produkcyjną i usług przemysłowych,
  - b) składy, magazyny,
  - c) obiekty handlu hurtowego i detalicznego,
  - d) bazy transportowe,
  - e) obiekty rzemiosła i wytwórczości,
  - f) zabudowę usługową,
  - g) budynki administracyjne i zaplecza socjalnego,
  - h) funkcję mieszkaniową związaną z obiektem usługowym, np. mieszkanie dla właściciela lub dysponenta obiektu na działce budowlanej,
  - i) obiekty i urządzenia związane z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych,
  - j) obiekty obsługi komunikacji, np.: naprawcze warsztaty samochodowe, stacje obsługi, myjnie samochodowe, z możliwością sytuowania usług,
  - k) stacje paliw,
  - l) urządzenia produkujące energię z odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych,
  - m) zieleni urządzonej i obiekty małej architektury,
  - n) ścieżki piesze, rowerowe,
  - o) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - p) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;

- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
  - a) wysokość zabudowy do 18 m,
  - b) wysokość budowli i budynków technologicznych do 50 m,
  - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki,
  - e) dachy o geometrii dostosowanej do potrzeb technologicznych i nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30° - 45°,
- 3) Na obszarach produkcyjno-usługowych, składów i magazynów dopuszcza się obiekty i urządzenia produkujące energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem, iż strefy ochronne od tych obiektów i urządzeń muszą zawierać się w granicach danego obszaru;
- 4) Na obszarach produkcyjno-usługowych, składów i magazynów dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejących oraz budowę nowych oczyszczalni ścieków.

#### **Obszary wyróżnionych urządzeń infrastruktury technicznej (IT)**

- 1) Na obszarach wyróżnionych urządzeń infrastruktury technicznej dopuszcza się:
  - a) infrastrukturę techniczną,
  - b) zieleni,
  - c) infrastrukturę komunikacyjną,
  - d) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
  - a) wysokość zabudowy do 12 m, mierząc od naturalnej warstwy terenu do kalenicy lub najwyższego punktu obiektu,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki,
  - d) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- 3) Dopuszcza się stopniową rekultywację terenów z przeznaczeniem ich na zieleni.
- 4) Na obszarze oznaczonym na rysunku symbolem ITw dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wskazanych w pkt **27.2**.
- 5) Dopuszcza się przekształcenie istniejącego składowiska odpadów komunalnych (SOK), oznaczonego na rysunku symbolem ITw, w regionalną instalację przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK) jako zastępcze składowisko odpadów komunalnych.
- 6) Na obszarze oznaczonym na rysunku symbolem ITo dopuszcza się możliwości budowy obiektów związanych z gospodarką osadami ściekowymi, w tym ich termiczną obróbkę i neutralizację.

### **Obszary usług obsługi komunikacji (UKS)**

- 1) Na obszarach usług obsługi komunikacji dopuszcza się:
  - a) obiekty obsługi komunikacji, np.: naprawcze warsztaty samochodowe, stacje obsługi, myjnie samochodowe, z możliwością sytuowania usług,
  - b) stacje paliw,
  - c) bazy transportowe i usługi transportowe,
  - d) usługi publiczne,
  - e) obiekty produkcyjno-usługowe,
  - f) zieleń urządzoną, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni izolacyjnej,
  - g) obiekty małej architektury,
  - h) ścieżki piesze,
  - i) drogi wewnętrzne,
  - j) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną,
  - k) budynki gospodarcze, parkingi, garaże;
- 2) W zakresie zasad gospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
  - a) wysokość zabudowy usługowej do 9 m,
  - b) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki,
  - c) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki,
  - d) dachy płaskie lub wysokie, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30° - 45°.

### **Obszary cmentarzy (ZC)**

- 1) Na obszarach cmentarzy, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:
  - a) kaplice,
  - b) obiekty i usługi związane z obsługą cmentarza, w tym administracja cmentarza, sanitariaty, pomieszczenia gospodarcze,
  - c) zieleń, w tym urządzoną i obiekty małej architektury, ze szczególnym uwzględnieniem zieleni izolacyjnej wzdłuż granic cmentarzy,
  - d) ścieżki piesze,
  - e) infrastrukturę techniczną, komunikacyjną i parkingi;
- 2) Na obszarach cmentarzy ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli związanych z kremacją.
- 3) Wokół cmentarzy obowiązują strefy sanitarne, których zasięg i sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne.

### **Obszary ogródków działkowych (ZD)**

- 1) Na obszarach ogródków działkowych dopuszcza się:
  - a) altany i obiekty gospodarcze lokalizowane na podstawie zgłoszenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zachowanie i modernizację istniejących obiektów na terenach ogrodów działkowych,
  - c) zieleń, w tym zieleń urządzoną,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) place zabaw,
  - f) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.
- 2) Na terenach ogródków działkowych wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

### **Obszary leśne (ZL)**

- 1) Na obszarach leśnych, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:
  - a) zbiorniki wodne i cieki,
  - b) łąki,
  - c) urządzenia melioracji, gospodarki wodnej i leśnej,
  - d) obiekty i urządzenia związane z obsługą produkcji w gospodarstwach leśnych,
  - e) ścieżki dydaktyczne, wiaty edukacyjne i miejsca widokowe,
  - f) drogi leśne i rolne,
  - g) obiekty małej architektury,
  - h) szlaki turystyczne, ścieżki piesze, rowerowe, konne,
- 2) Zagospodarowanie terenów ma się odbywać zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.

### **Obszary rolne użytków zielonych (RZ)**

- 1) Na obszarach rolnych użytków zielonych dopuszcza się:
  - a) łąki i pastwiska,
  - b) zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wykorzystanie obszarów dla celów rekreacyjnych,
  - d) urządzenia melioracji i gospodarki wodnej,
  - e) wały przeciwpowodziowe,
  - f) zadrzewienia i zakrzewienia,
  - g) ścieżki piesze, rowerowe i konne,
  - h) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

### **Obszary zieleni urządzonej (ZP)**

- 1) Na obszarach zieleni urządzonej, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się:

- a) miejsca wypoczynku, place, skwery,
  - b) urządzenia i obiekty sportowo – rekreacyjne wraz z urządzeniami towarzyszącymi (np. zaplecze sanitarne), place zabaw,
  - c) obiekty i urządzenia kultury,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) ścieżki piesze, rowerowe, konne,
  - f) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, w tym parkingi.
- 2) Dopuszcza się realizację jednego budynku administracyjno-socjalnego na wyznaczony teren na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

### **Obszary rolne (R)**

- 1) Na obszarach rolnych dopuszcza się:
  - a) sady, łąki, pastwiska, uprawy rolne i ogrodnicze,
  - b) obiekty i urządzenia gospodarcze i inwentarskie związane z rolnictwem,
  - c) obiekty i urządzenia gospodarki wodnej,
  - d) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, w tym zadrzewienia wzdłuż dróg i ścieżek komunikacyjnych oraz wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) urządzenia melioracji i gospodarki wodnej,
  - f) stacje uzdatniania wody,
  - g) zalesienia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) ścieżki piesze, rowerowe,
  - i) infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania, wskaźników i parametrów zabudowy ustala się:
  - a) wysokość zabudowy gospodarczej i inwentarskiej związanej z produkcją rolniczą do 15 m,
  - b) liczbę kondygnacji zabudowy gospodarczej i garażowej nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 65% powierzchni działki,
  - d) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki,
  - e) dachy płaskie lub wysokie, dwu- i wielospadowe, o kącie nachylenia połaci 30° - 45°.

### **Obszary wód powierzchniowych (WS)**

- 1) Na obszarach wód powierzchniowych dopuszcza się:
  - a) wykorzystanie dla funkcji rekreacyjnej (np. wędkarstwo, kąpieliska, uprawianie sportów wodnych),
  - b) lokalizację wysp,

- c) obiekty, urządzenia i budowle związane z ochroną przeciwpowodziową i urządzenia gospodarki wodnej,
  - d) mosty i kładki,
  - e) realizację przystani, pomostów i przepraw.
- 2) Na obszarach tych dopuszcza się wykonywanie prac konserwacyjnych, regulacyjnych oraz związanych z ochroną przeciwpowodziową.

### **Obszar planowanego zbiornika małej retencji (2W)**

#### **1) Na obszarze planowanego zbiornika małej retencji dopuszcza się:**

- a) **zbiorniki retencyjne,**
  - b) **infrastrukturę towarzyszącą, w tym m.in.: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, jazy, zapory, tamy, wzmocnienia, kanały, wały oraz inne urządzenia hydrotechniczne służące budowie, obsłudze i utrzymaniu zbiornika retencyjnego, plaż i pomostów,**
  - c) **obiekty, urządzenia i budowle związane z ochroną przeciwpowodziową,**
  - d) **deponia (miejsca składowania gruntu),**
  - e) **wykorzystanie dla funkcji rekreacyjnej (np. wędkarstwo, plaże, kąpieliska, uprawianie sportów wodnych),**
  - f) **usługi sportu i rekreacji,**
  - g) **mosty i kładki,**
  - h) **realizację przystani, pomostów, przepustów i przepraw,**
  - i) **zieleni,**
  - j) **infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.**
- 2) **Dopuszcza się prowadzenie robót konserwacyjnych, regulacyjnych, remontowych i zabezpieczających koryto rzeki oraz pozostałych wód, a także prac związanych z ochroną przeciwpowodziową.**
- 3) **Dopuszcza się rozdzielenie funkcji wymienionych w pkt 1) odrębnymi terenami na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku wskazania terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod usługi sportu i rekreacji, obowiązują wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu określone w studium dla obszarów usług sportu i rekreacji oznaczonych symbolem US.**

### **Podstawowy układ komunikacyjny**

- 1) Ustala się lokalizację dróg publicznych, stanowiących główne elementy układu drogowego:
- a) drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego KD-GP – droga krajowa,

- b) drogi klasy głównej KD-G –droga wojewódzka,
  - c) drogi klasy zbiorczej KD-Z – drogi powiatowe, gminne, projektowane,
  - d) drogi klasy lokalnej KD-L – drogi powiatowe, gminne, projektowane,
- 2) Wskazany na rysunku zmiany studium orientacyjny przebieg dróg niższych klas ma wyłącznie charakter informacyjny i nie stanowi ustaleń zmiany studium w rozumieniu art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 3) Ustala się minimalne szerokości w liniach rozgraniczających dróg:
- a) KD-GP – 30 m,
  - b) KD-G – 25 m,
  - c) KD-Z – 20 m,
  - d) KD-L – 12 m,
- 4) W pasach dróg, poza przeznaczeniem podstawowym, dopuszcza się lokalizację:
- a) ciągów pieszych,
  - b) rowerowych dróg i ścieżek,
  - c) infrastruktury technicznej,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) zieleni.
- 5) Dopuszcza się obniżenie klasy technicznej wyznaczonych dróg.
- 6) Dopuszcza się realizację wielopoziomowych przejazdów i skrzyżowań dróg.
- 7) Dopuszcza się zmianę parametrów technicznych dróg w przypadku braku technicznej możliwości ich realizacji.

### **22.3. ZASADY LOKALIZACJI MIEJSC POSTOJOWYCH**

- 1) Należy dążyć do realizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych, stosownie do przeznaczenia i sposobu zabudowy działki.
- 2) Dla osób niepełnosprawnych posiadających kartę parkingową należy zapewnić miejsca postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) Liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4) Dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych zakłada się realizację miejsc postojowych w ilości:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: co najmniej 1 miejsce postojowe lub stanowisko garażowe na 1 mieszkanie, w granicach własnej działki budowlanej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: co najmniej 1,2 miejsca postojowego lub stanowiska garażowego na 1 mieszkanie,



- c) dla zabudowy usługowej:
- hotele, motele, pensjonaty, domy dziennego pobytu – 5 na 10 miejsc noclegowych,
  - obiekty handlowe - 3 na 100 m<sup>2</sup> powierzchni usług,
  - targowiska - 25 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
  - obiekty gastronomiczne 25 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - biura, urzędy, poczty, banki, gabinety lekarskie - 30 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - kościoły, domy kultury, domy parafialne - 10 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - kina, sale widowiskowe - 20 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - szkoły - 2 na 1 pomieszczenie do nauczania,
  - przedszkola - 3 na 1 oddział,
  - szpitale - 6 na 10 łóżek,
  - obiekty sportowe - 20 na 100 użytkowników,  
w granicach własnej działki budowlanej,
- d) dla zabudowy produkcyjnej, usługowo-produkcyjnej i produkcyjno-usługowej:
- dla usług - 2 na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla zakładów - 20 na 100 zatrudnionych lub 3 na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - place składowe, magazyny, hurtownie – 5 na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- e) dla terenów ogródków działkowych – 25 na 100 działek.
- 5) Dla parkingów zakłada się realizację minimalnej ilości miejsc postojowych dla rowerów: 10 miejsc na 50 miejsc postojowych dla samochodów.

## **23. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

Na terenie miasta Wysokie Mazowieckie nie występują obszary chronione, zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2018 poz. 1614).

*Obszar zmiany studium obejmuje fragment rzeki Brok wraz z przybrzeżną częścią doliny rzecznej. Obszar doliny rzeki Brok jest chroniony jako korytarz ekologiczny.*

W celu ochrony ekosystemów leśnych proponuje się:

- ochronę naturalnej różnorodności biologicznej ekosystemów leśnych,
- wspomaganie naturalnych procesów regeneracyjnych w obszarach leśnych,

- powstrzymanie procesów degradacji stosunków wodnych w lasach,
- dążenie do sukcesywnej przebudowy struktury gatunkowej zadrzewień, stosownie do warunków siedliskowych i presji antropogenicznej,
- ograniczanie monokultur uwzględniające miejscowe uwarunkowania siedliskowe,
- zalesienia najsłabszych gleb,
- utrzymanie mozaiki siedlisk leśnych z terenami otwartymi.

W celu ochrony ekosystemów nieleśnych, flory i fauny proponuje się:

- zapewnienie trwałej ochrony najcenniejszych fragmentów ekosystemów nieleśnych z rzadkimi i zagrożonymi populacjami gatunków roślin i zwierząt, w tym ptaków,
- zachowanie naturalnych cech siedliskowych,
- stosowanie zieleni tylko rodzimych gatunków roślin,
- ochrona szaty roślinnej łąk i polan śródleśnych,
- na terenach podmokłych należy zachować cechy siedlisk.

W celu ochrony rzek i cieków proponuje się:

- porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenach zainwestowanych,
- prowadzenie inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych, w tym poprzez ochronę ujęć wody,
- pełną ochronę przed zanieczyszczeniami wód powierzchniowych,
- budowę filtrów biologicznych wzdłuż cieków,
- ***budowę zbiornika małej retencji wraz z infrastrukturą towarzyszącą na obszarze zmiany studium,***
- prowadzenie elementów systemów melioracyjnych nienaruszających stosunków gruntowo – wodnych,
- zapewnienie ciągłości cieków,
- ochronę starorzeczy,
- pozostawienie na terenach dolinnych podmokłych obszarów łąkowych.

W celu ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego proponuje się:

- przeciwdziałanie degradacji krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego poprzez właściwą lokalizację nowych obiektów i zespołów urbanistycznych,
- kształtowanie regionalnego wyrazu architektonicznego osadnictwa,
- odtworzenie i eksponowanie w układach urbanistycznych historycznych dominant architektonicznych i osi widokowych,

- dbałość o zachowanie powiązań widokowych, panoram i dominant wartościowych obiektów i zespołów z krajobrazem,
- porządkowanie przestrzeni w sposób prowadzący do eksponowania obiektów zabytkowych w krajobrazie kulturowym,
- staranne wpisanie nowej zabudowy w krajobraz, w tym krajobraz kulturowy oraz jej realizacja w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach.

W celu ochrony korytarzy ekologicznych proponuje się:

- wprowadzenie ograniczenia zabudowy i zakazu grodzenia nieruchomości na obszarach znajdujących się w zasięgu korytarzy ekologicznych, za wyjątkiem obszarów wskazanych pod zabudowę na rysunku studium,
- zachowanie szerokich połączeń naturalnych siedlisk między obszarami chronionymi, będącymi węzłami ekologicznymi bądź też obszarami węzłowymi,
- zapewnienie struktur liniowych w krajobrazie rolniczym (m.in. żywopłoty, miedze itp.),
- unikanie tworzenia barier ekologicznych, a w miejscach ich występowania – tworzenie miejsc i sposobów przejść przez istniejące bariery ekologiczne,
- wprowadzenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszarów zieleni, stanowiących miejsca przejść przez bariery ekologiczne,
- eliminowanie zewnętrznych presji na ekosystemy leśne przez przyjazne lasom zagospodarowanie terenów przyległych do lasów,
- obejmowanie ochroną obszarów, na których występują chronione siedliska przyrodnicze, zagrożonych, rzadkich lub chronionych zwierząt, stanowiska roślin i grzybów, ostoje (biocentra) przyrodnicze,
- utrzymanie ciągłości przestrzennej ekosystemów dolinnych, łąkowych, leśnych,
- rekultywacja i zagospodarowanie przyrodnicze zdegradowanych fragmentów korytarzy ekologicznych w celu zabezpieczenia bioróżnorodności i zachowania korytarzy dla migracji cennych gatunków, w szczególności poprzez sukcesywne zalesianie i zadrzewianie terenów stanowiących potencjalne korytarze migracyjne.

## **24.OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Jednym z podstawowych celów polityki przestrzennej w zakresie budowania tożsamości gminy i jej mieszkańców jest ochrona krajobrazu kulturowego. Wprowadzenie

ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ma na celu zachowanie ich zidentyfikowanych zasobów, wyeksponowanie obszarów i obiektów o szczególnej wartości kulturowej oraz przeciwdziałanie ich degradacji, w tym niekorzystnym zmianom w układzie funkcjonalno-przestrzennym. Obszary i obiekty środowiska kulturowego ujęte w ewidencji zabytków oraz pozostałe obiekty o walorach kulturowych przedstawiono w Rozdz. 1. pkt 8.

Ochrona podstawowych wartości kulturowych miasta Wysokie Mazowieckie powinna być prowadzona w oparciu o poniższe zasady:

- zachowanie tożsamości kulturowej w sferze niematerialnej i materialnej,
- kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego i zachowanie krajobrazów naturalnych poprzez:
  - dostosowanie działań inwestycyjnych do naturalnych cech krajobrazu, dalekich i bliskich planów widokowych, odrębności kulturowej i tradycji,
  - ochrona przed zabudową, zalesianiem i realizacją elektroenergetycznych linii napowietrznych w punktach widokowych o wysokich walorach widokowo-krajobrazowych,
- ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- ochrona obiektów i zespołów znaczących w krajobrazie kulturowym, a znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej,
- właściwe wykorzystanie i użytkowanie obiektów objętych ochroną,
- nawiązywanie w nowej architekturze do lokalnych wzorów i materiałów,
- zachowanie naturalnego otoczenia obiektów i zespołów zabytkowych,
- ścisła współpraca władz gminy ze służbami ochrony zabytków,
- ochrona krajobrazu obejmująca m.in. obiekty małej architektury o znaczeniu kulturowym, w tym kapliczki i krzyże przydrożne.

***Ochrona stanowisk archeologicznych powinna być prowadzona w oparciu o poniższe zasady:***

- ***uwzględnianie stanowisk archeologicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,***
- ***dążenie do zachowania stanowisk archeologicznych w stanie nienaruszonym,***
- ***dopuszcza się prowadzenie robót ziemnych, pod warunkiem wykonania pełnej i fachowej dokumentacji naukowej odkrywanych obiektów oraz eksploracji zabytków ruchomych, zgodnie z przepisami odrębnymi.***

Wszelkie działania podejmowane przy zabytkach wymagają realizacji zgodnie z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do ochrony zabytków.

## **25. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**

1. Na rysunku pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” określono podstawowy układ dróg publicznych: dróg głównych ruchu przyspieszonego, głównych, zbiorczych, lokalnych, które wraz z pozostałymi drogami dojazdowymi oraz drogami wewnętrznymi mają zapewnić obsługę obecnych terenów zainwestowanych, terenów przeznaczonych pod nowe inwestycje oraz terenów niezainwestowanych – użytkowanych głównie w sposób rolniczy.
2. Podstawowy układ komunikacyjny w gminie tworzą droga krajowa i droga wojewódzka, obsługujące ruch lokalny i połączenia zewnętrzne. Ponadto obsługa komunikacyjna uzupełniona jest o sieć dróg powiatowych i gminnych.
3. Zakłada się modernizację istniejących dróg z przystosowaniem ich dla osób niepełnosprawnych oraz dostosowanie ich do parametrów technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się budowę nowych odcinków dróg łączących nowe tereny zainwestowane z przystosowaniem ich dla osób niepełnosprawnych.
5. Dopuszcza się obniżenie klas technicznych dróg.
6. Zakłada się budowę i rozbudowę szlaków turystycznych, ścieżek pieszych i rowerowych.
7. Za zgodne z ustaleniami zmiany studium uznaje się wprowadzenie nieoznaczonych na rysunku zmiany studium dróg publicznych klasy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych.
8. Dla obsługi gospodarki rolnej należy realizować drogi rolne. Ze względu na swój charakter i obsługiwane obszary nie określa się parametrów, a także nie wyznacza się na rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” dróg rolnych.
9. Należy realizować niezbędne ilości miejsc postojowych dla samochodów w obrębie działek dla nowych albo przekształconych funkcjonalnie lub architektonicznie obiektów.

## **26. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

1. Ustalenia zmiany studium nie określają szczegółowych rozwiązań technicznych systemów inżynierskich i szczegółowego przebiegu sieci infrastruktury. Wszelkie planowane projekty i wdrażane programy wymagają specjalistycznych opracowań, dla których ustalenia zmiany studium należy traktować jako warunki wyjściowe.
2. Zakłada się realizację sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych w liniach rozgraniczających dróg. Jeżeli nie ma technicznych i terenowych warunków umożliwiających realizację sieci w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się

ich przebieg na innych obszarach, ale w sposób nienaruszający zagospodarowania działek sąsiednich.

3. Dopuszcza się skablowanie oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.
4. Na obszarze miasta dopuszcza się budowę nowych oraz modernizację istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych oraz źródeł wytwórczych energii elektrycznej.
5. Przy planowaniu i realizacji zmian w zagospodarowaniu i zabudowie należy uwzględnić strefy techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia, w uzgodnieniu z operatorem sieci.
6. Wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV należy uwzględnić strefę techniczną obejmującą tereny zlokalizowane bezpośrednio pod linią oraz pasy terenu o szerokości 15 m od rzutu skrajnego przewodu linii, po obu jej stronach.
7. W przypadku modernizacji lub przebudowy linii elektroenergetycznych dopuszcza się dostosowanie szerokości ich stref technicznych do obowiązujących przepisów.
8. Wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia należy uwzględnić strefę kontrolowaną, zgodnie z przepisami odrębnymi, w granicach której zakazuje się lokalizacji zabudowy.
9. W granicach strefy kontrolowanej należy zachować dotychczasowe użytkowanie terenu.
10. W przypadku modernizacji lub przebudowy gazociągu wysokiego ciśnienia dopuszcza się dostosowanie szerokości stref kontrolowanych do obowiązujących przepisów.
11. Warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. opublikowane w Dzienniku Ustaw z 4 czerwca 2013 r. poz. 640. W przypadku zmiany powyższych rozporządzeń warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami.
12. W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych, stanowiących dostęp z terenów z zabudową mieszkaniową do dróg publicznych, należy rezerwować trasy dla sieci gazowej.
13. Linia ogrodzeń działek budowlanych powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu.
14. Dla budownictwa jednorodzinnego szafki gazowe winny być lokalizowane w linii ogrodzeń (otwierane na zewnątrz ogrodzenia, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową).
15. Gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.

16. Dopuszcza się lokalizację urządzeń przetwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, po spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych.
17. Dopuszcza się wyznaczanie na obszarze miasta terenów pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej m.in.: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, hydrofornie i inne związane bezpośrednio z obsługą terenów zabudowy.
18. Należy zapewnić możliwość przyłączenia nowych odbiorców do sieci wodociągowej oraz podejmować niezbędne inwestycje służących rozbudowie i modernizacji systemów zaopatrzenia w wodę.
19. Należy podejmować niezbędne działania i realizować inwestycje służące zapewnieniu wysokiej niezawodności dostaw wody pitnej o dobrych parametrach jakościowych, w tym poprzez:
  - a) skuteczną ochronę ujęć wody przed zanieczyszczeniami,
  - b) dbałość o właściwe parametry techniczne sieci i urządzeń służących zaopatrzeniu w wodę.
20. Należy dążyć do objęcia siecią kanalizacji sanitarnej obszaru miasta poprzez:
  - a) rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej wraz z podłączeniem do oczyszczalni ścieków,
  - b) budowę kanalizacji deszczowej.
21. Dopuszcza się budowę nowych i rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków.
22. Dopuszcza się realizację szczelnych szamb w granicach aglomeracji ściekowej tylko jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji.
23. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz modernizację istniejących oraz lokalizację nowych sieci gazowych.
24. Należy dążyć do zgazyfikowania tej części miasta, która nie posiada sieci gazu przewodowego.
25. Inwestycje w zakresie energetyki i telekomunikacji powinny stwarzać warunki dla harmonijnego rozwoju gminy. Dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń (a także modernizowanie istniejących), w tym niezdefiniowanych w niniejszej zmianie studium, jeżeli sposób ich lokalizacji będzie minimalizował wpływ na obszary przewidziane pod zainwestowania oraz obszary podlegające ochronie i przewidywane do objęcia ochroną.
26. Wysokość zabudowy, o której mowa w Rozdziale II pkt 22.2, nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji i łączności.
27. Dla wyznaczonych dominant urbanistycznych (np. kościoł, usługi publiczne i inne) dopuszcza się zwiększenie wysokości określonej w pkt 22.2 maksymalnie o 50%, na zasadach określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

28. W zakresie telekomunikacji przewiduje się rozbudowę i przebudowę infrastruktury telekomunikacyjnej, zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie.
29. Zakłada się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie.
30. Należy dążyć do przechodzenia na bardziej ekologiczne źródła ciepła. Do wytwarzania energii w celach grzewczych i technologicznych zaleca się stosowanie paliw charakteryzujących się niższymi wskaźnikami emisyjnymi: paliwa płynne, gazowe, stałe w postaci drewna i inne. Ponadto zaleca się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii.
31. Zabrania się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków, w tym również zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych, ciekłych odchodów zwierzęcych, bezpośrednio do wód powierzchniowych, wód stojących, wód podziemnych oraz ziemi.
32. Należy podejmować skuteczne działania administracyjne, skłaniające do utrzymania czystości i porządku na obszarze miasta.
33. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń służących segregacji odpadów na obszarze miasta.
34. Odpady komunalne powinny być odbierane zgodnie z przyjętym i obowiązującym na obszarze miasta regulaminem.
35. Zakłada się objęcie wszystkich gospodarstw domowych systemem odbioru i wywozu odpadów stałych.
36. Odpady niebędące odpadami komunalnymi, pochodzące z obszarów produkcyjnych i usługowych należy w pierwszej kolejności poddawać odzyskowi lub unieszkodliwieniu w miejscu ich powstawania.

## **27.OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ PONADLOKALNYM**

### **27.1. INWESTYCJE O ZNACZENIU LOKALNYM**

Do głównych zadań gminy o randze lokalnej należą:

- rozwój infrastruktury technicznej, komunalnej oraz komunikacji;
- rozwój infrastruktury turystycznej, w tym: tworzenie bazy rekreacyjnej;
- tworzenie nowych miejsc pracy;
- rozwój oświaty i kultury;
- rozwój zaplecza sportowo – rekreacyjnego;



- poprawa bezpieczeństwa mieszkańców, w tym ochrona przed klęskami żywiołowymi.
- Ponadto dopuszcza się realizację innych zadań, w zależności od potrzeb miasta.

## **27.2. INWESTYCJE O ZNACZENIU PONADLOKALNYM**

Wśród zadań, wynikających ze średnio i długookresowych ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, zawartych w rozdziale VII „Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych”, dla obszaru miasta Wysokie Mazowieckie wymieniono:

- modernizacja drogi krajowej nr 66 i drogi wojewódzkiej nr 678 z dostosowaniem parametrów technicznych do ustalonej klasy funkcjonalnej (docelowo klasy G),
- modernizacja dróg powiatowych i gminnych zgodnie z „programem długoterminowej poprawy dróg powiatowych i gminnych w powiecie wysokomazowieckim”,
- modernizacja linii elektroenergetycznych 110 kV oraz stacji transformatorowo-rozdzielczej RPZ Wysokie Mazowieckie 110/15 kV.

Ponadto dla obszaru miejskiego składowiska odpadów, oznaczonego na rysunku studium symbolem ITw, przewidziano realizację inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury komunalnej – gospodarka odpadami:

- modernizacja części osadowej oczyszczalni ścieków w Wysokiem Mazowieckiem, rozbudowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej do tej oczyszczalni,
- linia sortownicza, boksy na odpady zebrane selektywnie – budowa,
- instalacja przyjmująca odpady budowlane i rozbiórkowe pochodzenia komunalnego (kruszarka) – budowa,
- budowa instalacji przyjmującej odpady wielkogabarytowe.

Zgodnie z Planem gospodarki odpadami województwa podlaskiego na lata 2016-2022 oraz Planem zagospodarowania województwa podlaskiego (implementacja ustaleń PGOWP na lata 2016-2022), istniejące składowisko odpadów komunalnych (SOK), oznaczone na rysunku symbolem ITw, planowane jest do zamknięcia i przekształcenia w regionalną instalację przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK) jako zastępcze składowisko odpadów komunalnych.

Wśród inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym wskazanych w strategicznych dokumentach regionalnych wskazuje się również na rozbudowę i zwiększenie dostępności

gazu mieszkańcom województwa. W związku z tym Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego zakłada realizację wielu inwestycji w tym zakresie. Na obszarze gminy miejskiej Wysokie Mazowieckie przewidziano realizację następujących inwestycji w infrastrukturę techniczną – gazownictwo:

- gazociąg wysokiego ciśnienia ze stacjami redukcyjno-pomiarowymi I stopnia relacji Wysokie Mazowieckie – Zawady z odgałęzieniem Kobylin Borzymy, Kulesze Kościelne i Rutki DN 100 (realizacja 2006-2010),
- gazociąg wysokiego ciśnienia ze stacjami redukcyjno-pomiarowymi I stopnia relacji Wysokie Mazowieckie – Ciechanowiec DN 150 z odgałęzieniem do gminy Czyżew Osada DN 100 (realizacja 2011-2020).

*Ponadto do inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zalicza się budowę zbiornika małej retencji wraz z infrastrukturą towarzyszącą na obszarze zmiany studium, której realizacji wpłynie na poprawę stosunków hydrologicznych oraz wpłynie na poprawę bezpieczeństwa powodziowego w regionie.*

## **28. NARZĘDZIA REALIZACJI ZMIANY STUDIUM – POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

Zmiany zachodzące w polskim prawodawstwie, a także zmiany w przestrzeni oraz oczekiwania i interesy mieszkańców sprawiają, że istnieje potrzeba dokonywania weryfikacji i oceny aktualności studium, co najmniej raz w ciągu kadencji Rady Miasta Wysokie Mazowieckie.

Założone cele, służące do rozwoju miasta, mogą być realizowane poprzez:

- sporządzenie zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- sporządzanie studiów specjalistycznych, dotyczących odrębnych zagadnień, mogących ułatwić realizację celów założonych w planach miejscowych, w tym też promocję walorów i możliwości gminy,
- opracowanie wniosków, opinii, analiz na potrzeby opracowań realizacyjnych, dotyczące np. zagadnień związanych z infrastrukturą techniczną czy osadnictwem na obszarze miasta,
- sporządzanie raportów i ocen wpływu inwestycji na środowisko,
- sporządzanie ewentualnych planów ochrony przyrody,

- wnioskowanie do planów krajowych, wojewódzkich, studiów gmin sąsiednich oraz negocjowanie z władzami rządowymi i samorządowymi w zakresie proponowanych kierunków rozwoju.

## 28.1. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na obszarze gminy obowiązuje 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, których wykaz przedstawiono w poniższej tabeli.

*Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego stanowią akty prawa miejscowego i są kluczowym elementem określającym politykę przestrzenną miasta Wysokie Mazowieckie. Tym samym ustalenia planów miejscowych mają wpływ nie tylko na obszar, dla którego zostały sporządzone, ale także na obszar całego miasta, w tym również na obszar zmiany studium.*

*W związku z tym stwierdzono potrzebę dokonania aktualizacji wykazu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie. Zaktualizowane informacje dotyczą planów miejscowych, które swoim zasięgiem nie obejmują obszaru niniejszej zmiany studium, niemniej jednak ich ustalenia mają wpływ na ogólną politykę przestrzenną całego miasta, która ma wpływ także na kierunki zagospodarowania obszaru zmiany studium.*

Tab. 19. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta Wysokie Mazowieckie

Źródło: UM Wysokie Mazowieckie

Lp.	Nr Uchwały	Data	Nazwa
1.	<i>XLVI/206/02</i>	<i>27 sierpnia 2002 r.</i>	<i>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Wysokie Mazowieckie dotyczącej terenu byłego lotniska</i>
2.	XXXVI/I/141/05	24 listopada 2005 r.	miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Wysokie Mazowieckie
3.	XVI/66/07	28 grudnia 2007 r.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny miasta Wysokie Mazowieckie
3.	<i>XXXI/140/08</i>	<i>29 grudnia 2008 r.</i>	<i>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</i>

Lp.	Nr Uchwały	Data	Nazwa
			<i>obejmującego tereny miasta Wysokie Mazowieckie</i>
4.	XII/57/11	26 października 2011 r.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie
5.	XXIX/146/13	28 marca 2013 r.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie
6.	<del>XLI/197/14</del>	<del>28 maja 2014 r.</del>	<del>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie</del>
7.	<del>VII/20/15</del>	<del>20 kwietnia 2015 r.</del>	<del>zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego</del>
6.	XVIII/71/16	26 lutego 2016 r.	zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie – dla terenu położonego przy ul. Kościelnej
7.	VI/27/19	26 kwietnia 2019 r.	<i>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Jagiellońskiej</i>
8.	VI/28/19	26 kwietnia 2019 r.	<i>zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Wysokie Mazowieckie</i>
9.	XVII/90/2020	28 maja 2020 r.	<i>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Wysokie Mazowieckie</i>
10.	XVII/91/2020	28 maja 2020 r.	<i>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Wysokie Mazowieckie</i>
11.	XXIX/163/2021	31 sierpnia 2021 r.	<i>miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Białostockiej</i>

## 28.2. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA PLANÓW MIEJSCOWYCH

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie znajdują się obszary, dla których obligatoryjne jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszary, dla których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe, zgodnie z ustawą z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.):

- obszary produkcyjno-usługowe, składów i magazynów, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem P/U, w związku z potrzebą przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,

- obszary zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku zmiany studium symbolami MW i MW/U, w związku z możliwością występowania na ich obszarze przestrzeni publicznych.

### **28.3. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na terenie miasta zostały wyznaczone obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. ~~Obecnie obowiązują 3 uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:~~

- ~~1) Uchwała Nr XI/40/15 Rady Miasta w Wysokiem Mazowieckiem z dnia 31 sierpnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie;~~
- ~~2) Uchwała Nr XXXVIII/150/17 Rady Miasta w Wysokiem Mazowieckiem z dnia 28 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Jagiellońskiej.~~
- ~~3) Uchwała Nr XLII/168/18 Rady Miasta w Wysokiem Mazowieckiem z dnia 9 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie.~~

W przypadku, gdy sporządzenie planu jest zadaniem obligatoryjnym (wynika z założeń przedstawionych w pkt 28.2), a obecnie obowiązujące plany nie uwzględniają planowanych realizacji, należy sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania dla lokalizacji tych założeń.

Konieczność przystąpienia do zmian w zakresie zapisów ustaleń planów wynika z dostosowania obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do obowiązujących przepisów prawa.

*Dla obszaru objętego zmianą studium została podjęta Uchwała Nr XIX/110/2020 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części miasta Wysokie Mazowieckie na potrzeby budowy zbiornika małej retencji na rzece Brok wraz z infrastrukturą towarzyszącą.*

## **29. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### ***Rolnicza przestrzeń produkcyjna***

Mając na uwadze racjonalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala się następujące zasady gospodarowania:

- konsekwentne zwiększanie arealów gospodarstw rolnych, w tym poprawa struktury obszarowej i przeciwdziałanie rozdrobnieniu gospodarstw rolnych,
- utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- odłogowane tereny rolne należy przeznaczyć na przydomową zieleń o różnych formach zagospodarowania, trwałe łąki nieprodukcyjne lub zalesienia oraz zieleń nieurządzoną,
- rozwijanie działalności agroturystycznej i rolnictwa ekologicznego,
- w przypadku zainwestowania obszarów zmeliorowanych należy przebudować system melioracji wodnej w sposób umożliwiający jego prawidłowe funkcjonowanie oraz zapewniający zachowanie ciągłości układu i swobodny przepływ wód,
- na obszarach rolnych dopuszcza się zabudowę zagrodową oraz obiekty i urządzenia, służące obsłudze działów specjalnej produkcji rolnej,
- na obszarach rolnych dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- na obszarach gruntów ornych oraz wzdłuż cieków powierzchniowych, przepływających przez obszary rolne należy zachować i wprowadzać zadrzewienia i zakrzewienia, jako elementy lokalnego układu powiązań ekologicznych,
- należy chronić kompleks dobrych gleb I – III klasy bonitacyjnej przed degradacją i ich zainwestowaniem na cele nierolnicze,
- należy chronić grunty rolne przed erozją wodną i wietrzną poprzez wykorzystywanie zadrzewień śródpolnych oraz zadarnienia wzdłuż cieków,
- należy dążyć do ograniczenia nawożenia gruntów i stosowania środków ochrony roślin, zachowania niezadrzewionych łąk i pastwisk, szczególnie na obszarach podmokłych.

### ***Leśna przestrzeń produkcyjna***

Na obszarach lasów stanowiących własność Skarbu Państwa zrównoważoną gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plany urządzania lasu dostosowane

do szczególnych warunków siedliskowych. W przypadku lasów niebędących własnością Skarbu Państwa działalność gospodarczą regulują uproszczone plany urządzania lasów i inwentaryzacja lasów.

Ponadto dla lasów ustala się następujące zasady gospodarowania:

- sukcesywne zwiększenia areału gruntów leśnych (w szczególności zaleca się zalesić obszary przyległe do istniejących kompleksów leśnych),
- rozwój ekosystemu leśnego poprzez uzupełnianie drzewostanu gatunkami rodzimymi,
- zachowanie i ochrona łąk i polan śródleśnych,
- dążenie do wyrównania granicy rolno-leśnej oraz łączenia izolowanych enklaw leśnych,
- ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne,
- przy rozpatrywaniu wniosków o przeznaczenie terenów leśnych na cele nieleśne, rozważenie możliwości zalesienia innego obszaru o podobnym areale,
- dopuszcza się nowe podziały i scalenia gruntów leśnych,
- pozostawienie stref wolnych od zabudowy wzdłuż granicy lasów,
- dopuszcza się budowę szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych i miejsc odpoczynku oraz innych obiektów ułatwiających ruch turystyczny i rekreację.

### **30. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Na terenie miasta Wysokie Mazowieckie znajdują się obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ustawie Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późn. zm.), tj. obszary szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie występowania raz na 100 lat, zgodnie ze „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – etap. I rz. Brok” opracowanego na zlecenie dyrektora RZGW.

Studium ochrony przeciwpowodziowej sporządzone przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej zachowuje ważność do dnia sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego, a obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią określony w w/w studium uznaje się za obszar szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dla odcinka rzeki Brok dla odcinków od 6-89 km nie zostały sporządzone mapy zagrożenia powodzią i nadal obowiązuje „Studium dla potrzeb ochrony przeciwpowodziowej – etap. I rz. Brok”.

***W 2015 roku zostały przekazane jednostkom samorządowym „Mapy zagrożenia powodziowego” wykonane przez KZGW i zaktualizowane w 2020 r., które przedstawiają wyniki modelowania zasięgu wód powodziowych z prawdopodobieństwem m. in. Q10%***

*(woda dziesięcioletnia), Q1% (woda stuletnia) i Q0,2% (woda pięćsetletnia) oraz potencjalne straty materialne spowodowane powodzią. Zgodnie z tym opracowaniem obszar zmiany studium znajduje się częściowo w zasięgu:*

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10 %);*
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1 %).*

*Ponadto obszar zmiany studium znajduje się częściowo w zasięgu obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2 %). Obszary te nie są jednak objęte ochroną prawną zgodnie z ustawą Prawo Wodne (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2233).*

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia określone w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony przeciwpowodziowej. Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wskazano na rysunku studium.

Na terenie miasta Wysokie Mazowieckie nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

### **31.OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują obszary ani obiekty, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

### **32.OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH**

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

### **33.OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**



Przekształcenia to szereg kompleksowych działań ukierunkowanych na uporządkowanie bądź zmianę istniejącego zagospodarowania lub użytkowania terenu. Zabiegi te odnoszą się do zmiany funkcji obszaru (użytkowanie), zmian w układzie przestrzennym danego terytorium (zabudowa, układ urbanistyczny) lub funkcji i przestrzeni jednocześnie.

Pod pojęciem rehabilitacji rozumie się działania podejmowane na obszarach zdegradowanych i zdewastowanych mających na celu przywrócenie obszarowi jego funkcji lub walorów kulturowych (rewitalizacja), co w konsekwencji zapewni możliwość rozwoju przy jednoczesnym wykorzystaniu czynników endogenicznych. Rehabilitacja obszarów o dużej wartości przestrzennej, społecznej i ekonomicznej stanowi podstawę przywrócenia ładu przestrzennego na tych obszarach, ale jednocześnie wpływa na ożywienie obszaru jako całości, a nie tylko obszaru rehabilitowanego.

Rekultywacja obejmuje wszystkie działania związane z nadaniem lub przywróceniem obszarom zdegradowanym lub zdewastowanym wartości przyrodniczych lub użytkowych. Obejmuje ona szereg działań związanych z ukształtowaniem terenów, odtworzeniem lub przywróceniem właściwości gleb, uregulowaniem stosunków wodnych oraz stworzeniem/odtworzeniem sieci dróg.

Remediacja to poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak, aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu. Obejmuje ona działania związane z oczyszczaniem gleby, ziemi i wód gruntowych przy użyciu metod fizykochemicznych lub biologicznych. Remediacja nie odnosi się do standardów jakości, choć stanowiących precyzyjny punkt odniesienia, jednakże w praktyce mogących przesądzać o konieczności poniesienia niewspółmiernych nakładów finansowych w celu zapewnienia bardzo wysokich parametrów jakościowych, niespotykanych zwłaszcza na terenach przemysłowych.

W niniejszej zmianie studium nie wyznacza się obszarów wymagający przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

***Tereny objęte zmianą studium stanowią obszar wymagający przekształceń, tj. zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu poprzez budowę zbiornika małej retencji wraz z infrastrukturą techniczną na obszarach wód powierzchniowych (rzeka Brok) oraz na obszarach obecnie użytkowanych rolniczo (w tym użytki zielone). Taki sposób zagospodarowania będzie skutecznym narzędziem w przeciwdziałaniu skutkom skrajnych zjawisk hydrologicznych (z jednej strony susze w okresach***

*bezdeszczowych, a z drugiej zagrożenie powodziowe w czasie wezbrań), a jednocześnie podniesie atrakcyjność turystyczną i rekreacyjną tych terenów, a także terenów przyległych, jak i całego miasta, przyczyniając się do jego rozwoju gospodarczego i wzmocnienia pozycji w regionie.*

*W niniejszej zmianie studium nie wyznacza się obszarów wymagających rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.*

## **34. OBSZARY ZDEGRADOWANE**

Obszar miasta Wysokie Mazowieckie charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem i wewnętrzną niespójnością społeczną i funkcjonalno-przestrzenną. W gminie występują obszary, charakteryzujące się cechami „obszarów zdegradowanych”, w myśl ustawy o rewitalizacji (Dz. U. 2018, poz. 1398), na których występują negatywne zjawiska społeczne oraz niekorzystne zjawiska gospodarcze, środowiskowe, funkcjonalno-przestrzenne lub techniczne.

Obszary zdegradowane wyznaczone na mocy Uchwały nr XXXII/125/17 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 marca 2017 r. zostały wskazane na rysunku zmiany studium. Zasięg obszarów wymagających rewitalizacji został skonkretyzowany poprzez wyodrębnienie podobszarów, cechujących się znacznym nawarstwieniem zjawisk negatywnych.

## **35. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE**

Na terenie miasta Wysokie Mazowieckie dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii na obszarach P/U oraz wyznacza się strefy ochronne będące granicą tych obszarów. Wszystkie oddziaływania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych muszą zawierać się w granicach wyznaczonych stref ochronnych.

Budowa farm fotowoltaicznych w znaczący sposób wpłynie na poprawę jakości powietrza poprzez zmniejszenie emisji gazów cieplarnianych, będąc tym samym narzędziem do realizacji postanowień Ramowej Konwencji Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu oraz Protokołu z Kioto. Ponadto realizacja wspomnianej inwestycji przyczyni się do

realizacji pakietu klimatycznego, zgodnie z którym do 2020 roku 20% energii powinno pochodzić ze źródeł odnawialnych.

### **36. TERENY ZAMKNIĘTE**

Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 z późn. zm.) definiuje tereny zamknięte jako tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, ustanawiane w drodze decyzji przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

Na terenie miasta Wysokie Mazowieckie nie występują tereny, przez które przebiegają linie kolejowe, jako tereny zamknięte. Niemniej jednak na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie zlokalizowana jest część strefy ochronnej terenu zamkniętego, znajdującego się na obszarze gminy Szepietowo.

Strefa ochronna terenu zamkniętego resortu obrony narodowej została ustanowiona decyzją lokalizacyjną Nr 024/77 Komisji Planowania przy Radzie Ministrów z dnia 29 listopada 1977 r.

Strefa ochronna terenu zamkniętego jest obszarem wymagającym ograniczeń w zainwestowaniu, zgodnie z ww. decyzją. Lokalizację strefy ochronnej wskazano na rysunku zmiany studium.

### **37. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM**

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

**ROZDZIAŁ III**  
**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**  
**I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM**

Podstawę do sporządzenia niniejszej zmiany studium stanowi Uchwała Nr XXI/112/12 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 sierpnia 2012 r. zmieniająca Uchwałę nr L/203/10 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 16 czerwca 2010 r. oraz Uchwałę nr XVIII/94/12 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie.

Projekt zmiany studium został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118, poz. 1233).

Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Wysokie Mazowieckie wykazała konieczność dokonania aktualizacji uwarunkowań i wskazania nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego, w dostosowaniu do aktualnych potrzeb rozwoju społeczno-gospodarczego miasta Wysokie Mazowieckie.

Rozwiązania zaproponowane w niniejszym dokumencie służą przede wszystkim dostosowaniu polityki przestrzennej miasta do wymogów cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz istniejących uwarunkowań rozwoju. Kierunki zmian w polityce przestrzennej miasta uwzględniają zarówno oczekiwania władz samorządowych jak i mieszkańców oraz pozwalają na zachowanie zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowanie ładu przestrzennego.

Przyjęte w zmianie studium kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta zostały oparte na analizie istniejącego zagospodarowania, obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz na prognozie potrzeb i celów rozwojowych miasta.

W strukturze docelowych jednostek terenowych wyróżniono następujące ich typy funkcjonalne (przeważające przeznaczenie):

- obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej,
- obszary zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- obszary zabudowy zagrodowej,
- obszary obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
- obszary usług,
- obszary usług kultu religijnego,
- obszary usług oświaty,
- obszary usług zdrowia,
- obszary usług administracji publicznej,
- obszary usług sportu i rekreacji,

- obszary produkcyjno-usługowe, składów i magazynów,
- obszary wyróżnionych urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- obszary usług obsługi komunikacji,
- obszary cmentarzy,
- obszary ogródków działkowych,
- obszary leśne,
- obszary rolne użytków zielonych,
- obszary zieleni urządzonej,
- obszary rolne,
- obszary wód powierzchniowych.

Przyjęte w zmianie studium rozwiązania mają na celu umożliwienie rozwoju miasta i poprawę jakości życia mieszkańców z jednoczesnym zachowaniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszanowania dziedzictwa kulturowego.

Zostało to zapewnione m.in. poprzez:

- wskazanie obszarów pod rozwój układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej,
- wskazanie obszarów przeznaczonych pod zabudowę, głównie mieszkaniową, usługową i produkcyjną,
- wskazanie obszarów pod lokalizację urządzeń sportowych i turystyczno-rekreacyjnych,
- ochronę walorów przyrodniczych,
- ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- uwzględnienie ponadlokalnych zadań publicznych.

W celu kształtowania ładu przestrzennego m.in. w rozwiązaniach dotyczących rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjęto zasadę nierozpraszania zabudowy poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze. Rozwój przestrzenny osadnictwa powinien polegać na uzupełnianiu istniejącej struktury osadniczej oraz jej rozbudowę poprzez dołączanie nowych obszarów przylegających do niej. W pierwszej kolejności pod zabudowę przeznaczone zostały obszary o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostek osadniczych, a dopiero w dalszej - obszary w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy (obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy). Wyboru nowych obszarów przeznaczonych pod zabudowę dokonano w oparciu o zasadę minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz w sposób, umożliwiającą mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako

podstawowego środka transportu oraz ułatwiającego przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Nowe obszary przeznaczone pod zabudowę zostały zaprojektowane po uprzednim uwzględnieniu wyników „Analizy potrzeb i możliwości rozwoju miasta Wysokie Mazowieckie”, sporządzonej na potrzeby niniejszej zmiany studium. W poniższej tabeli znajduje się podsumowanie wyników analizy oraz bilans nowych terenów projektowanych, wprowadzonych niniejszą zmianą studium. Przy sporządzeniu poniższego bilansu przyjęto realizację zabudowy przy założeniu przeciętnej powierzchni działek, wskazanej w ww. opracowaniu.

Tab. 20. Bilans terenów projektowanych w oparciu o „Analizę potrzeb i możliwości rozwoju miasta Wysokie Mazowieckie”

Źródło: Opracowanie własne

Lp.	Funkcja zabudowy	Maksymalne zapotrzebowanie na nowe tereny pod zabudowę [ha]	Powierzchnia terenów projektowanych [ha]	Powierzchnia terenów pozostałych do zaprojektowania w perspektywie 30-letniej [ha]
1	<b>mieszkaniowa</b> w tym: jednorodzinna mieszkaniowo-usługowa wielorodzinna	275,12	245,25	29,87
2	<b>usługowa</b>	4,82	2,67	2,15
3	<b>produkcyjna</b>	50,70	50,62  + 4,89 ha terenów zlokalizowanych w zasięgu stref technicznych od linii elektroenergetycznych – bez możliwości zabudowy  + 2,13 ha terenów usługowych pozostałych do zaprojektowania, zlokalizowanych w zasięgu terenów PU	0,08

Zgodnie z art. 9 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jest jednak podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Niniejsza zmiana studium stanowi więc dokument kierunkowy, określający wytyczne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów inwestycyjnych i operacyjnych oraz innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią. Dzięki temu pozwala na prowadzenie gospodarki przestrzennej w sposób przemyślany, świadomy i przede wszystkim jednolity oraz rozważne planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Granice poszczególnych obszarów odpowiadają dokładnością skali mapy. Ich uściślenie oraz dostosowanie do granic ewidencyjnych nieruchomości nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.



*Uzasadnienie przyjętych rozwiązań i synteza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części miasta Wysokie Mazowieckie na potrzeby budowy zbiornika małej retencji na rzece Brok wraz z infrastrukturą towarzyszącą*

*Podstawą do sporządzenia zmiany studium była Uchwała Nr XXI/117/2020 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 listopada 2020 r. zmieniająca Uchwałę Nr XIX/109/2020 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części miasta Wysokie Mazowieckie na potrzeby budowy zbiornika małej retencji na rzece Brok wraz z infrastrukturą towarzyszącą.*

*Zawartość niniejszego dokumentu jest zgodna z art. 10 wspomnianej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. 2021 poz. 741 z późn. zm.) oraz z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. nr 118 poz. 1233).*

*Przedmiotem zmiany studium jest zmiana przeznaczenia terenu i wskazanie obszaru, na którym planowana jest realizacja zbiornika małej retencji wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Planowana budowa zbiornika małej retencji jest zgodna z prowadzoną polityką państwa w kierunku przeciwdziałania zmianom klimatycznym, które prowadzą do obniżenia poziomu wód podziemnych. Realizacja zbiorników retencyjnych jest skutecznym działaniem zabezpieczającym przed skutkami negatywnych zmian hydrologicznych. Zbiornik miałby wszechstronne zastosowanie, związane nie tylko z prowadzeniem racjonalnej gospodarki wodnej, ale również podniesieniem walorów środowiskowych i krajobrazowych miasta. Wykorzystanie przyległych terenów na cele rekreacyjne jest bardzo dobrą ofertą skierowaną zarówno do mieszkańców i turystów, jak również podmiotów gospodarczych, a tym samym stwarza możliwość partycypacji w kosztach rozbudowy infrastruktury technicznej, będącej kluczowym czynnikiem rozwoju jednostek osadniczych.*

*Tereny objęte zmianą studium nie zostały do tej pory przekształcone i trwale zagospodarowane. Wskutek wprowadzonych zmian przeznaczenia terenów zmniejszeniu uległa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nie będzie to miało negatywnych skutków, gdyż rezerwy terenowe na te cele są zabezpieczone w stopniu wystarczającym, a w mieście jest wiele*

*obszarów jeszcze niezagospodarowanych. Funkcje sportowo-rekreacyjne powinny być kontynuowane i dostosowane do kształtu i otoczenia planowanego zbiornika. Wskazane jest uzupełnienie zielenią urządzoną, przy jednoczesnym zachowaniu dominacji zieleni naturalnej – łąkowej. Korekta dotycząca zmniejszenia zasięgu terenów zabudowy produkcyjno-usługowej nie ma istotnego znaczenia, ponieważ obejmuje skrajne tereny częściowo położone na łąkach.*

*Zasadność przystąpienia do opracowania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części miasta Wysokie Mazowieckie na potrzeby budowy zbiornika małej retencji na rzece Brok wraz z infrastrukturą towarzyszącą potwierdza fakt, iż będzie to skuteczne narzędzie w przeciwdziałaniu skutkom skrajnych zjawisk hydrologicznych, jakie obecnie coraz częściej występują na skutek zmian klimatu. W okresie nasilonych opadów zbiornik będzie stanowić rezerwuar wody na czas suszy i znacznie spowolni procesy suszowe, a w okresie gwałtownych opadów zmniejszy także ryzyko powodziowe. Tym samym budowa zbiornika małej retencji w mieście Wysokie Mazowieckie przyczyni się zarówno do łagodzenia skutków suszy, jak i powodzi, poprawiając bilans wodny, a tym samym wpłynie na poprawę jakości wód oraz walorów krajobrazowych w regionie.*

*Czynnikiem przemawiającym za wprowadzeniem planowanych zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej jest także fakt, iż zbiornik będzie stanowić atrakcję turystyczną, dodatkowo wzrośnie atrakcyjność działek na terenach objętych zmianą studium oraz terenach przylegających do zbiornika, przyczyniając się tym samym do rozwoju gospodarczego miasta Wysokie Mazowieckie.*

*W strukturze docelowych jednostek terenowych wyznaczonych w niniejszej zmianie studium wyróżniono następujący ich typ funkcjonalny (przeważające przeznaczenie):*

- obszar planowanego zbiornika małej retencji.*

*Przyjęte w zmianie studium rozwiązania mają na celu przeciwdziałanie zmianom klimatycznym, które prowadzą do obniżania poziomu wód gruntowych, a także poprawę bezpieczeństwa powodziowego oraz umożliwienie rozwoju miasta z jednoczesną poprawą jakości życia mieszkańców. Zostało to zapewnione poprzez:*

- wskazanie obszarów pod budowę zbiornika małej retencji wraz z infrastrukturą towarzyszącą,*
- dopuszczenie wykorzystania do celów rekreacyjnych.*

*W kontekście niniejszej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzony na potrzeby zmiany studium przyjętej w 2018 r. jest nadal aktualny i nie wymaga on korekty w odniesieniu do kierunków zagospodarowania przestrzennego proponowanych w niniejszej zmianie studium.*

*Zgodnie z art. 9 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.), studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jest jednak podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Niniejsza zmiana studium stanowi więc dokument kierunkowy, określający wytyczne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów inwestycyjnych i operacyjnych oraz innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią. Dzięki temu pozwala na prowadzenie gospodarki przestrzennej w sposób przemyślany, świadomy i przede wszystkim jednolity oraz rozważne planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.*

*Granice poszczególnych obszarów odpowiadają dokładnością skali mapy. Ich uściślenie oraz dostosowanie do granic ewidencyjnych nieruchomości i warunków terenowych nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.*

## PODSTAWY PRAWNE

- Uchwała Nr XXI/112/12 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 sierpnia 2012 r. zmieniająca Uchwałę nr L/203/10 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 16 czerwca 2010 r. oraz Uchwałę nr XVIII/94/12 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 30 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie;
- ***Uchwała Nr XXI/117/2020 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 listopada 2020 r. zmieniająca Uchwałę Nr XIX/109/2020 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wschodniej części miasta Wysokie Mazowieckie na potrzeby budowy zbiornika retencyjnego na rzece Brok wraz z infrastrukturą towarzyszącą;***
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. 2020 poz. 293 z późniejszymi zmianami);
- ***Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2021 poz. 741 z późniejszymi zmianami);***
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r., Nr 118, poz. 1233);
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późniejszymi zmianami);
- ***Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2021 poz. 2233);***
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1614);
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 21 z późniejszymi zmianami);

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1202 z późniejszymi zmianami);
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161);
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 2101 z późniejszymi);
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 124);
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 30 maja 2000 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogowe obiekty inżynierskie i ich usytuowanie (Dz. U. z 2000 r. Nr 63 poz. 735 z późniejszymi zmianami);
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 1227 z późniejszymi zmianami).

## LITERATURA

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego, przyjęty Uchwałą Nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 r.;
- Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego do roku 2020, przyjęta Uchwałą Nr XXXI/374/13 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 9 września 2013 r.;
- ***Strategia Rozwoju Województwa Podlaskiego 2030, przyjęta Uchwałą Nr XVIII/213/2020 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 27 kwietnia 2020 r.***;
- Strategia Rozwoju Powiatu Wysokomazowieckiego, przyjęta Uchwałą Nr XI/109/04 Rady Powiatu Wysokomazowieckiego z dnia 29 czerwca 2004 r.;
- Strategia Rozwoju Miasta Wysokie Mazowieckie na lata 2016 – 2022, przyjęta Uchwałą Nr XXIII/83/16 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 czerwca 2016 r.;
- Gminna Strategia rozwiązywania problemów społecznych na lata 2006-2015, przyjęta Uchwałą Nr XXXIX/157/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 stycznia 2006 r.;
- Plan Gospodarki Odpadami na lata 2010 – 2013 z perspektywą na lata 2014 – 2021 dla miasta Wysokie Mazowieckie, przyjęty Uchwałą Nr IV/14/11 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 stycznia 2011 r.;
- Program usuwania azbestu i wyrobów zawierających azbest, przyjęty Uchwałą Nr IX/33/07 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 czerwca 2007 r.;
- Program Ochrony Środowiska dla Miasta Wysokie Mazowieckie na lata 2010 – 2013 z perspektywą na lata 2014 – 2017, przyjęty Uchwałą Nr IV/14/11 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 stycznia 2011 r.;
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, przyjęte Uchwałą Nr XXXIX/176/01 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 21 grudnia 2001 r., z późn. zm.;
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, przyjęty Uchwałą Nr XXXVII/141/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 24 listopada 2005 r., z późn. zm.;
- Ewidencja zabytków;
- Geografia regionalna Polski, Jerzy Kondracki, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 2000;
- Opracowania Głównego Urzędu Statystycznego;
- Dane ze strony internetowej Urzędu: <http://www.wysokiemazowieckie.pl>