

UCHWAŁA NR.....
RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE
z dnia

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

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

I. USTALENIA WSTĘPNE

- § 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie” przyjętego uchwałą Nr XXXIX/176/01 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 21 grudnia 2001 r. z późn. zm.
- § 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie dla terenu położonego przy ulicy Ludowej, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar położony w mieście Wysokie Mazowieckie, położony przy ulicy Ludowej, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.
- § 3. Integralnymi częściami planu są załączniki do uchwały:
- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne gml, stanowiące załącznik nr 4.
- § 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenia terenów.
2. Pozostałe oznaczenie graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.
- § 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz.U. 2023 poz. 977);
 - 2) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
 - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody i ganki jednak nie więcej niż 0,1 m oraz podjazdy i rampy o nie więcej niż 3 m;

- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 6) **infrastrukturze technicznej** – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 7) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni działki budowlanej.

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu dla terenu usług edukacji lub usług sportu i rekreacji IUE-US nie mniejszą niż 4000 m² i szerokość frontu 20 m;
- 2) przy podziale nieruchomości, o którym mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równoległe do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
 - a) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 3) możliwość wydzielenia mniejszych działek niż określone w pkt 1 z przeznaczeniem pod komunikację, infrastrukturę techniczną i rekreacyjną lub powiększenie istniejącej /sąsiedniej działki lub uregulowanie spraw własnościowych;
- 4) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
- 5) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

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

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

- której ustala się minimalną średnicę \varnothing 32 mm,
- b) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych na wszystkich terenach planu;
- 9) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej, dla której ustala się minimalną średnicę \varnothing 100 mm,
 - b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:
- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacyjnej deszczowej,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu,
 - c) dopuszcza się gromadzenie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach i wykorzystanie ich do celów gospodarczych,
 - d) obowiązek podczyszczenia i zneutralizowania węglowodorów ropopochodnych i innych substancji chemicznych w wodach opadowych i roztopowych jeśli takie wystąpią na utwardzonych terenach, przed ich odprowadzeniem,
 - e) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.
3. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się:
- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami 1KDZ i 1KDD są częścią podstawowego układu drogowego powiązanego z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu;
 - 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym zlokalizowana jest nowa inwestycja w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług edukacji
 - b) 1 miejsce postojowe na 150 m² powierzchni użytkowej usług sportu i rekreacji;
 - 3) dla terenu 1UE-US dopuszcza się zapewnienie miejsc postojowych jako garaże;
 - 4) obowiązek realizacji, co najmniej jednego miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla inwestycji, o których mowa w ust. 3 pkt. 2;
 - 5) ustala się obowiązek zapewnienia w terenach dróg miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- § 16.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE-US** ustala się przeznaczenie: teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji.
2. Funkcje, o których mowa w ust. 1 mogą występować łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej.
 3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi handlu detalicznego;
 - 2) usługi gastronomii;
 - 3) usługi nauki;
 - 4) usługi biurowe i administracji;
 - 5) miejsca postojowe, parkingi;
 - 6) zieleń urządzona;
 - 7) infrastruktura techniczna;
 4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) wysokość zabudowy nie większą niż 20 m;
 - 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 4;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - c) minimalny – 0,1,
 - d) maksymalny – 2,0;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki;
 - 6) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie w odcieniach czerwieni, szarości lub brązu;
 5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej terenu z dróg publicznych bezpośrednio lub pośrednio poprzez dojazdy.
- § 17.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie: teren publicznej drogi zbiorczej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację publicznej drogi zbiorczej, jako część drogi znajdującej się poza granicami planu, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
 3. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację parkingów, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.
- § 18.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie: teren publicznej drogi dojazdowej;
2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, ustala się lokalizację publicznej drogi dojazdowej, jako część drogi znajdującej się poza granicami planu, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
 3. W ramach linii rozgraniczających drogi dopuszcza się lokalizację parkingów, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej oraz infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

IV. PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

.....
Przewodniczący Rady Miasta
Wysokie Mazowieckie

Załącznik nr 2 do
Uchwały nr
Rady Miasta Wysokie
Mazowieckie
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503 z późn. zm.) Rada Miasta Wysokie Mazowieckie rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503 z późn. zm.), w związku z brakiem uwag do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

*Przewodniczący
Rady Miasta Wysokie
Mazowieckie*

Załącznik nr 3 do
Uchwały nr
Rady Miasta Wysokie
Mazowieckie
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w zmianie planu, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 40) Rada Miasta Wysokie Mazowieckie rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
 - b) budowa, modernizacja i przebudowa w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia.
2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1 wynika z wieloletniego planu inwestycji.
3. Powyższe inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

*Przewodniczący
Rady Miasta Wysokie
Mazowieckie*

Załącznik nr 4 do
Uchwały nr
Rady Miasta Wysokie
Mazowieckie
z dnia

Dane przestrzenne

*Przewodniczący
Rady Miasta Wysokie
Mazowieckie*