

UCHWAŁA NR XXXI/140/08
RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE
z dnia 29 grudnia 2008 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny miasta Wysokie Mazowieckie

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz.U. z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; z 2003 r. Nr 80, poz.717, Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz.1055 i Nr 116, poz.1203; z 2005 r. Nr 172, poz.1441 i Nr 175, poz.1457; z 2006 r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz.1337; Dz.U. z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974 i Nr 173 poz.1218), art. 7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity w Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz.1266, ze zmianami: Dz. U. z 2005 r. Nr 175, poz.1462; z 2006r. Nr 12, poz.63; z 2007 r. Nr 75, poz.493, Nr 80, poz.541 i Nr 191, poz.1374) oraz art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 ze zmianami: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087; z 2006 r. Nr 45, poz.319 i Nr 225 poz.1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz.880), w wykonaniu uchwały Nr XVII/71/08 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie” uchwalonym uchwałą Nr XXXIX/176/01 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 21 grudnia 2001 r., ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XXXI/114/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 kwietnia 2005 r. uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Miasta Wysokie Mazowieckie (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego nr 272, poz. 3197 z 2005 r.), ze zmianą dokonaną uchwałą Nr XVI/66/07 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny miasta Wysokie Mazowieckie (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego Nr 32, poz. 342 z dnia 8 lutego 2008 r.).

2. Zmiana planu obejmuje tereny położone w jednostkach strukturalnych: „A”, „D” i „E” miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, o którym mowa w ust.1, polegające na:

- 1) zmianie przeznaczenia terenu określonego symbolem A35UA-UC w strefie A, przez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszeniem usług, w obrębie terenu działki oznaczonej numerem geodezyjnym 1511/9 przy ulicy Ludowej;

- 2) zmianie parametrów powierzchni czynnej biologicznie, na terenie wydzielonym z obszaru oznaczonego symbolem D2MN w jednostce strukturalnej „D”, obejmującym działki o numerach geodezyjnych 661/1 i 661/2 przy ulicy Ludowej;
- 3) zmianie przeznaczenia terenu określonego symbolem E18.1U w jednostce strukturalnej „E”, przez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w obrębie terenu działki oznaczonej numerem geodezyjnym 1298 przy ulicy Kościelnej.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 w arkuszach:
 - a) arkusz Nr 1.1 - dla terenu oznaczonego symbolem A35MW-U, obejmującego teren działki o numerze geodezyjnym 1511/9 przy ulicy Ludowej,
 - b) arkusz Nr 1.2 – dla terenu oznaczonego symbolem D2.1MN, obejmującego tereny działek oznaczonych numerami geodezyjnymi 661/1 i 661/2 przy ulicy Ludowej,
 - c) arkusz Nr 1.3 – dla terenu oznaczonego symbolami E18.1MW, obejmującego teren działki oznaczonej numerem geodezyjnym 1298 przy ul. Kościelnej;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik Nr 3.

4. Tekstowe ustalenia, stosownie do przepisu art.15 ust.2, określają:

- 1) przeznaczenie terenów - §2;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §3 ust.1-6 oraz §13, §14, §15 ;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - §4 ust.1-10 oraz §13, §14, §15 ;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego - §5 oraz §13, §14, §15;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - §6 ust 1-2 oraz §13, §14, §15 ;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - §7;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - §13, §14, §15;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej - §9 oraz §13, §14, §15;
- 9) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - §10
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów-§11;
- 10) zasady dotyczące obrony cywilnej i przeciwpożarowej - §12,
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art.36 ust.4 - §13, §14, §15.

5. Rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 w arkuszach 1.1, 1.2, 1.3, zawiera:

1) ustalenia graficzne, którymi są:

- a) granice terenów objętych zmianą planu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) linie nieprzekraczalne zabudowy;

2) oznaczenia informacyjne, którymi są:

- a) istniejąca kanalizacja sanitarna,
- b) istniejąca kanalizacja deszczowa,
- c) istniejący wodociąg.

6. W terenie objętym zmianą planu nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, w terenie objętym zmianą planu nie występują takie tereny ani obiekty;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - w terenie objętym zmianą planu nie występują wyżej wymienione tereny podlegające ochronie.

§ 1. 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który powinien przeważać na danym terenie i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako uzupełniające lub dopuszczalne;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany zewnętrzne budynków;
- 5) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków wielomieszkaniowych wraz z lokalami gospodarczymi, garażami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej;
- 6) **nowej zabudowie** – należy przez to rozumieć zabudowę realizowaną na terenach dotychczas niezabudowanych i nieoznaczonych symbolem „B” na mapie ewidencji gruntów;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynki w ich obrysie zewnętrznym oraz zadaszenia, tunele i inne elementy oparte na naziemnej konstrukcji;

- 8) **powierzchni terenu biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi niezabudowaną i nieutwardzoną, umożliwiającą naturalną wegetację roślinną oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 9) **poziomie kalenicy dachu** – należy przez to rozumieć poziom najwyższej usytuowanej, najdłuższej poziomej krawędzi połączeń dachowych;
- 10) **podziemnej kondygnacji piwnic** – należy przez to rozumieć kondygnację zagłębioną ze wszystkich stron budynku poniżej przylegającego do niej terenu, co najmniej do połowy jej wysokości w świetle poniżej poziomu terenu;
- 11) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć odległość w rzucie pionowym od poziomu projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku, a poziomem kalenicy dachu;
- 12) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć pas terenu wydzielony w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa;
- 13) **przepisach odrębnych i szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale powołuje się przepisy prawa bez podania ustawy, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz.717 z późniejszymi zmianami).

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DLA TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ PLANU

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów.

1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny, oznaczone graficznie na rysunku planu oznaczeniami cyfrowymi oraz oznaczeniami literowymi określającymi ich przeznaczenie, w tym:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem A35 MW-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem D2.1MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem E18.1MW.

2. Niniejsza zmiana planu nie wymaga uzyskania zgody organów, o których mowa w art. 7, ust.1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) w sprawie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 3. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

1. W terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) utrzymanie zasady sytuowania budynku mieszkalnego z usługami wbudowanymi, w części frontowej – przyulicznej działki;
- 2) dopuszczenie:
 - lokalizacji budynków mieszkalnych i gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy działki i w granicy działki, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy i przepisów szczególnych,
 - rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki lub 1,50 m od tej granicy z uwzględnieniem przepisów szczególnych i ustaleń szczegółowych.

2. Na terenach zainwestowanych i przewidzianych pod zainwestowanie, zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z placem budowy.

3. Na terenach zainwestowanych i przewidzianych pod zainwestowanie, zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni zabudowy powyżej 1000 m², w tym powierzchni sprzedaży powyżej 500 m².

4. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na terenach objętych planem warunkowana jest uprzednią, a co najmniej równoczesną budową infrastruktury technicznej w zakresie zapewniającym możliwość wyposażenia w podstawowe urządzenia.

5. Realizacja zabudowy (obiektów i urządzeń), zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenu, wymaga spełnienia warunków określonych przepisami odrębnymi.

6. Zasady dotyczące realizacji ogrodzeń:

- 1) obowiązek sytuowania ogrodzenia frontowego w docelowej linii rozgraniczającej ulicy, z dopuszczeniem wycofania w głąb działki, w miejscach wjazdu lub urządzenia parkingów;
- 2) na terenach MW i MW-U zakaz stosowania betonowych ogrodzeń pełnych, a na terenie MN, zakaz stosowania betonowych ogrodzeń pełnych od strony ulic.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody.

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości przekraczającej granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Wzbogacanie walorów krajobrazowych przestrzeni miejskich poprzez obowiązek ochrony zieleni miejskiej urządzonej i istniejących zadrzewień oraz istniejących ogrodów przydomowych, za wyjątkiem szczególnych przypadków realizacji ważnych inwestycji komunikacyjnych lub infrastrukturalnych.

3. Wymóg ochrony powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej.

4. Obowiązek ochrony przed hałasem i wibracjami poprzez:

- 1) minimalizację hałasu i wibracji, głównie w obszarach stałego przebywania ludzi, do poziomów nieprzekraczających wielkości normatywnych;
- 2) przestrzeganie zasady ograniczania uciążliwości obiektu do granic własnej działki.

5. Obowiązek ochrony przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie ograniczeń dla zabudowy w wyznaczonych strefach technicznych.

6. Obowiązek ochrony powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami stałymi i płynnymi.

7. Zakaz lokalizacji działalności uciążliwej oraz nowych magazynów i hurtowni na terenach zabudowy mieszkaniowej.

8. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, w strefach technicznych od linii napowietrznych 15kV oraz urządzeń podziemnych, obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej (teren E18.1MW).

9. Na terenach objętych planem nie występują obiekty i obszary podlegające ochronie prawnej wynikającej z przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody.

10. W terenach zabudowy mieszkaniowej obowiązuje ponadto:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami literowymi MW-U, MW, wymóg zachowania poziomu hałasu jak dla terenów określonych w przepisach szczególnych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN, wymóg zachowania poziomu hałasu jak dla terenów określonych w przepisach szczególnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:

- 1) dostosowanie form nowych i przebudowywanych obiektów do skali zabudowy w otoczeniu;
- 2) staranne wpisywanie nowej zabudowy w ukształtowane pierzeje uliczne.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Na terenach objętych planem, w trakcie prowadzenia prac budowlanych lub ziemnych, w przypadku natrafienia na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć przy pomocy dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a gdy nie będzie to możliwe, Burmistrza Miasta Wysokie Mazowieckie.

2. Na ochroną terenie objętym planem nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej objęte ochroną.

§ 7. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wymóg urządzenia chodników jako przestrzeni pieszej w liniach rozgraniczających ulic;

- 2) chodniki dla ruchu pieszych wraz z wyznaczonymi przejściami przez jezdnie, winny być przystosowane do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 3) zakaz stosowania wielkorzestrzennych nośników reklamowych naściennych i wolnostojących, z wyjątkiem tablic reklamowych naściennych i wolnostojących umieszczonych na poziomie stropu I kondygnacji ponad poziomem stropu piwnic;
- 4) zalecane zagospodarowanie terenów przyległych do obiektów mieszczących usługi jako przestrzeni ogólnodostępnych;
- 5) nakaz wyposażenia obiektów usługowych w urządzenia zapewniające dostępność osobom niepełnosprawnym;
- 6) wymóg zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników usług przez zarządców tych usług;
- 7) w sytuacji realizacji ogrodzeń, obowiązują ustalenia §3 ust.6 niniejszej uchwały.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu.

1. W obrębie terenów objętych planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i wtórnych podziałów nieruchomości w trybie ustawy.

2. W terenach zabudowy jednorodzinnej, ustala się możliwość scalania i podziału na działki budowlane w trybie indywidualnym, przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

- 1) zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi i ustaleniami planu;
- 2) wydzielenie działki w drugiej linii zabudowy wymaga wydzielenia dojazdu spełniającego w/w wymogi oraz zapewniającego możliwość prowadzenia sieci infrastruktury technicznej;
- 3) kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z projektowanym przeznaczeniem terenu, przy zachowaniu następujących ustaleń:
 - a) minimalne i maksymalne powierzchnie działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej – min. 800 m², max. 2 000 m²,
 - bliźniaczej – min. 450 m², max. 900 m²,
 - szeregowej (środkowej) – min. 300 m², max. 700 m²,
 - b) minimalnej szerokości frontu działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej – min. 20,00m,
 - bliźniaczej – min. 14,00 m, max. 18,00 m,
 - szeregowej (środkowej) – min. 8,00 m, max. 10,00 m.

3. Dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż wymieniona w ust.2 pkt 3, wyłącznie dla:

- 1) powiększenia działki sąsiedniej pod warunkiem, że działka z której wydzielony jest teren zachowa wartości użytkowe zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały;
- 2) lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wydzielenia dojazdu do nowoprojektowanych działek budowlanych;
- 4) w sytuacji, kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną - zmiany te nie mogą naruszać linii rozgraniczających ustalonych na rysunku planu.

§ 9. Zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Obsługę komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem zapewniają istniejące drogi publiczne przebudowywane do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.

2. Miejsca i warunki lokalizacji zjazdów z drogi publicznej wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi.

3. Ustala się następujące zasady dotyczące parkowania pojazdów:

- 1) ustala się obowiązek realizacji miejsc parkingowych i postojowych dla użytkowników usług na terenach przeznaczonych dla tych usług, zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się realizację przyulicznych miejsc parkingowych i postojowych wzdłuż istniejących ulic oznaczonych symbolem KD, za wyjątkiem rejonów włączeń komunikacyjnych,
- 3) zaleca się następujące minimalne wskaźniki miejsc parkingowych i postojowych dla samochodów osobowych na terenach o przeznaczeniu:
 - a) MW- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1,2 na 1 mieszkanie,
 - b) MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 na 1 budynek,
 - c) U – zabudowa usługowa, w tym:
 - obiekty handlowe – 5 na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - obiekty gastronomiczne – 25 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - biura, urzędy, poczty, banki, gabinety lekarskie – 30 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - kina, sale widowiskowe – 20 na 1000 m² powierzchni użytkowej.

4. W obrębie linii rozgraniczających ulic obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego.

§ 10. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną.

1. Zakłada się uzbrojenie terenów objętych zmianą planu w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami:

- 1) wodociągową z urządzeniami p.poż.;

- 2) kanalizacji sanitarnej;
- 3) kanalizacji deszczowej,
- 4) ciepłowniczą,
- 5) gazową,
- 6) elektroenergetyczną,
- 7) telekomunikacyjną,
- 8) innego uzbrojenia w przypadku potrzeby.

2. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące sieci wodociągowej:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza indywidualne z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) zachowuje się istniejące urządzenia zaopatrzenia w wodę;
- 3) przewiduje się modernizację, wymianę i przebudowę istniejących urządzeń zaopatrzenia w wodę sukcesywnie, w zależności od potrzeb;
- 4) przewiduje się budowę nowych odcinków sieci wodociągowej o przebiegach w pasach drogowych;
- 5) sieć wodociągową należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi poza jezdnią;
- 6) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych.

3. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące odprowadzania ścieków:

- przewiduje się odprowadzanie ścieków poprzez indywidualne przyłącza do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i miejskiej oczyszczalni ścieków.

4. Odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej za pomocą wpustów i odwodnień liniowych.

5. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz dla potrzeb komunalno-bytowych, grzewczych i technologicznych poprzez przyłącza i instalacje gazowe, w oparciu o istniejącą i przewidywaną sieć gazową średniego ciśnienia zlokalizowaną na terenie miasta Wysokie Mazowieckie;
- 2) zachowuje się istniejące urządzenia zaopatrzenia w gaz przewidując sukcesywną modernizację, wymianę oraz przebudowę istniejących sieci i instalacji gazowych, w zależności od potrzeb.

6. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące elektroenergetyki:

- 1) adaptuje się istniejące urządzenia elektroenergetyczne SN i NN;
- 2) zachowuje się strefy techniczne od istniejących linii napowietrznych 15kV;
- 3) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych;

- 4) odcinki linii napowietrznych 15kV, kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenów przewidzianych pod zainwestowanie, należy przebudować;
- 5) modernizacja urządzeń elektroenergetycznych, w tym przebiegających po gruntach prywatnych, po istniejących trasach lub w wyznaczonych pasach technicznych;
- 6) realizacja nowych komunalnych odcinków oświetleniowych linii NN - w pasach drogowych ulic;
- 7) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci elektroenergetycznych w ramach opracowania projektów budowlanych.

7. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące telekomunikacji:

- 1) obsługa odbiorców z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej, z zaleceniem stosowania przewodów podziemnych;
- 2) modernizacja i rozbudowa istniejącej napowietrznej sieci z dopuszczeniem budowy sieci i przyłączy jako napowietrznej;
- 3) modernizacje i budowę nowej sieci telekomunikacyjnej należy lokalizować w pasach istniejących i przebudowywanych ulic;
- 4) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych.

8. Ustala się następujące zasady usuwania odpadów komunalnych – w sposób zorganizowany za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb, z zaleceniem stosowania wstępnej selekcji oraz wywóz na komunalne wysypisko śmieci.

§ 11. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Tereny przewidziane niniejszym planem docelowo pod inne niż dotychczasowe zainwestowanie pozostawia się do czasu realizacji w istniejącym użytkowaniu, pod warunkiem:

- 1) uwzględnienia docelowych linii rozgraniczających dróg, ulic i dojazdów;
- 2) uwzględnienia docelowego przeznaczenia terenu.

2. Niniejszy plan nie określa terminów realizacji ustaleń dotyczących docelowego zagospodarowania terenów.

§ 12. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące obrony cywilnej i przeciwpożarowej:

- 1) w realizowanych obiektach budownictwa mieszkaniowego, mieszkaniowo-usługowego, należy przewidzieć ukrycia typu II, wykonywane we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa;
- 2) w przypadku realizacji obiektów w których może przebywać więcej niż 15 użytkowników należy opracować, w uzgodnieniu z odpowiednią służbą obrony cywilnej „Aneks OC”;
- 3) zapewnić należy awaryjny dostęp do studni wody pitnej w promieniu nie przekraczającym 800 m;

- 4) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować je do eksploatacji w sytuacjach kryzysowych;
- 5) oświetlenie zewnętrzne ulic, terenów stanowiących miejsca pracy należy przystosować do zaciemniania i wygaszania.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ PLANU

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy.

ROZDZIAŁ I

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu - arkusz Nr 1.1, symbolem A35 MW-U, stanowiącego powierzchnię 0,21 ha, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z towarzyszeniem usług,
 - b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, tereny i urządzenia obiekty małej architektury, zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa w formie wolnostojącego budynku mieszkalnego z możliwością podziemnej kondygnacji piwnic, komunikacji,
 - b) pomieszczenia usług i garaży wbudowane w gabaryty budynku,
 - c) wysokość budynku maksymalnie cztery kondygnacje, w tym czwarta kondygnacja jako poddasze użytkowe,
 - d) dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu głównych połączeń w granicach 30°-45°,
 - e) pokrycia dachów niepalne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) sytuowanie budynku mieszkalnego w strefie wyznaczonej na rysunku planu liniami nieprzekraczalnymi zabudowy, tj w odległości 12 m od linii rozgraniczającej ulicy Ludowej i minimum 5 m od granicy zachodniej działki,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy– 40%,
 - c) minimalny udział powierzchni działki niezabudowanej i nieutwardzonej, jako powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - zjazdami z dróg publicznych – ulicy Ludowej, ulicy Mickiewicza,
 - obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych samochodów dla zabudowy mieszkaniowej i użytkowników usług, w granicach własnej działki;

- 5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną określone w §10 niniejszej uchwały;
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – określone w §4 i §5 niniejszej uchwały;
- 7) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – określone w §7 niniejszej uchwały.

2. W razie zbycia terenu przez właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego, w okresie 5 lat od dnia w którym niniejszy plan miejscowy stanie się obowiązujący, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A35 MW-U, w wysokości 20 %.

ROZDZIAŁ II

§ 14. 1. Wydziela się teren, oznaczony na rysunku planu - arkusz Nr 1.2 symbolem D2.1MN, stanowiący powierzchnię 0,22 ha, gdzie ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) uzupełniające: usługi dla ludności, urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) adaptuje się dotychczasową funkcję mieszkaniową wraz z towarzyszącymi usługami oraz sposób zagospodarowania terenu,
- b) adaptuje się istniejące budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe oraz dopuszcza się ich modernizację, rozbudowę i przebudowę w celu poprawy stanu technicznego, użytkowania i estetyki pod warunkiem zastosowania ustaleń określonych w §3 niniejszej uchwały,
- c) dopuszcza się realizację usług w parterach budynków mieszkalnych oraz adaptuje się usługi w istniejących budynkach gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową,
- d) dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w formie bliźniaczej w przypadkach występowania w sąsiedztwie zabudowy bliźniaczej lub w przypadku występowania na działce przyległej do budynku usytuowanego w granicy działki,
- e) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową jako niezależnych obiektów, pod warunkiem realizacji nie więcej niż jednego budynku na działce budowlanej oraz zaleca się ich zbliźniczenie z budynkami na działkach sąsiednich,
- f) dopuszcza się zmianę konstrukcji i pokrycia dachów oraz kolorystyki elewacji budynków,
- g) dopuszcza się uzupełnienia lub wymianę istniejącej zabudowy nowymi budynkami w nawiązaniu do gabarytów i wystroju elewacji budynków w ich otoczeniu,
- h) zaleca się wzbogacenie zagospodarowania terenu o elementy małej architektury związanej z funkcją mieszkaniową i usługową,
- i) plan określa postulowane usytuowanie elewacji frontowej projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – określone w §4 i §5 niniejszej uchwały;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie określa się;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – określone w §7 niniejszej uchwały;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – adaptuje się linie zabudowy kształtujące istniejącą zabudowę, dla nowej zabudowy obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczających ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - 04 KZ– w odległości min. 10 m,
 - 083 KD – w odległości 6,0 lub 8,0 m,
 - b) minimalny udział powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej działki, jako powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - c) szerokość elewacji frontowych nowych budynków na terenach istniejącej zabudowy w nawiązaniu do szerokości budynków sąsiednich z tolerancją do 20%,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych:
 - dopuszczalna ilość kondygnacji naziemnych – trzy, w tym poddasze użytkowe,
 - zalecana ilość kondygnacji naziemnych – dwie, w tym poddasze użytkowe,
 - e) poziom posadowienia budynków mieszkalnych do 1,2 m powyżej poziomu terenu,
 - f) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - g) dachy o geometrii nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45°;
- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – nie określa się;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – określone w §8;
- 9) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej – określone w §9 i §10;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – określone w §11.

2. W razie zbycia terenu przez właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego, w okresie 5 lat od dnia w którym niniejszy plan miejscowy stanie się obowiązujący, ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem D2.1 MN, w wysokości 20 %.

ROZDZIAŁ III

§ 15. 1. Dla terenu działki o nr ew. 1298 oznaczonego na rysunku planu - arkusz Nr 1.3 symbolem E18.1MW, stanowiącego powierzchnię 1,07 ha, ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) uzupełniające: usługi, urządzenia infrastruktury technicznej, tereny i urządzenia komunikacji, tereny zieleni urządzonej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zabudowa mieszkaniowa w formie wolnostojących budynków lub w formach tworzących pierzeje uliczne, z zaleceniem układu północ- południe,
- b) usługi wbudowane w gabaryty budynków mieszkalnych, połączone z budynkami mieszkalnymi lub wolnostojące obiekty,
- c) w budynkach mieszkalnych i usługowych, dopuszczenie podziemnej kondygnacji piwnic,
- d) garaże wbudowane w gabaryty budynków mieszkalnych lub usługowych,
- e) pokrycia dachów niepalne, w kolorach ciemnych z preferencją dla koloru czarnego lub ciemnego brązu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy - w odległości 10 m od linii rozgraniczającej ulicy oznaczonej symbolem 071KD,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,
- c) wysokość budynków mieszkalnych do 12,50 m od poziomu terenu do poziomu kalenicy dachu – w tym nadziemna część użytkowych piwnic, dachy symetryczne dwuspadowe, o nachyleniu głównych połaci w granicach 30°-45°,
- d) wymóg uwzględnienia:

- występowania w sąsiedztwie terenu objętego zmianą planu, śródlądowych wód powierzchniowych, zaliczonych do wód istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa – rzeki Brok,
- przepisów ustawy Prawo wodne, w zakresie wymaganych odległości elementów zagospodarowania od linii brzegowych powierzchniowych wód publicznych,
- e) minimalny udział powierzchni działki niezabudowanej i nieutwardzonej, jako powierzchni biologicznie czynnej - 30%;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) zjazdami z drogi publicznej – ulicy Kościelnej, oznaczonej symbolem 071KD,
- b) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych samochodów dla zabudowy mieszkaniowej i użytkowników usług w granicach działki nr ew.1298;
 - obowiązują ustalenia §9 niniejszej uchwały;

5) zasady obsługi infrastrukturą techniczną określone w §10 niniejszej uchwały.

2. W razie zbycia terenu przez właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego, w okresie 5 lat od dnia w którym niniejszy plan miejscowy stanie się obowiązujący, ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E18.1 MW, w wysokości 20 %.

DZIAŁ IV

USTALENIA KOŃCOWE

§ 16. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 24 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Wysokie Mazowieckie (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego Nr 272, poz. 3197 z 2005 r.), ze zmianą dokonaną uchwałą Nr XVI/66/07 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 grudnia 2007 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego tereny miasta Wysokie Mazowieckie (Dziennik Urzędowy Województwa Podlaskiego Nr 32, poz. 342 z dnia 8 lutego 2008 r.), w terenach określonych na rysunku planu, o którym mowa w §1, ust.1 niniejszej uchwały, w odniesieniu do:

- 1) terenu o symbolu A35UA-UC - §27 uchwały, o której mowa powyżej;
- 2) terenu o symbolu D2MN w części dotyczącej działek o nr ew. 661/1 i 661/2 przy ul. Ludowej - §59 uchwały, o której mowa powyżej;
- 3) terenu o symbolu E18U- ZI, w części dotyczącej działki o nr ewidencyjnym 1298 - §67 uchwały, o której mowa powyżej.

§ 17. Załącznikami do niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia w zakresie:

1. Sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – Załącznik Nr 2.

2. Sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – Załącznik Nr 3.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wysokie Mazowieckie.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr XXXI/140/08
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie
z dnia 29 grudnia 2008

ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE.

Na podstawie art. 20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) Rada Miasta Wysokie Mazowieckie stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 18 września 2008r. do 16 października 2008r. i 14 dni po zakończeniu okresu wyłożenia projektu zmiany planu tj. do 5 listopada 2008r., nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr XXXI/140/08
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie
z dnia 29 grudnia 2008

ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA

zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny miasta Wysokie Mazowieckie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych miasta.

Zgodnie z art.20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późn. zmianami) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującym tereny miasta Wysokie Mazowieckie.

| Lp. | RODZAJ INWESTYCJI | SPOSÓB REALIZACJI |
|-----|--|--|
| 1 | Budowa infrastruktury technicznej - wodociągu - kanalizacji deszczowej - kanalizacji sanitarnej | Nie przewiduje się realizacji infrastruktury technicznej finansowanej z budżetu miasta |
| 2 | Budowa sieci gazowej | Nie przewiduje się realizacji sieci gazowej finansowanej z budżetu miasta |
| 3 | Budowa sieci ciepłowniczej | Nie przewiduje się realizacji sieci ciepłowniczej finansowanej z budżetu miasta |