

UCHWAŁA NR VI/28/19
RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE

z dnia 26 kwietnia 2019 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60 i 235), w związku z uchwałą Nr XLII/168/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 9 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/176/01 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 21 grudnia 2001r., zmienionego uchwałą Nr XXXI/114/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 kwietnia 2005r., uchwałą Nr XXIV/117/12 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 października 2012r. oraz uchwałą Nr XLVIII/195/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 września 2018r, Rada Miasta uchwała co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr XLII/168/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 9 lutego 2018 r.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie, której możliwa jest lokalizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie terenu pod funkcje określone w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przeznaczenie może być przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć ustalone w planie funkcje, których udział powierzchni użytkowej zabudowy jest przeważający, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć ustalone w planie możliwe do zrealizowania funkcje, których udział powierzchni użytkowej zabudowy wynosi nie więcej niż 40%, o ile przepisy szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo-cyfrowym;
- 6) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia

dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalnym poza lokalem, w którym jest prowadzona;

7) zabudowie – należy przez to rozumieć istniejące lub projektowane budynki i zespoły budynków.

§ 3. 1. Określa się w planie:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Nie określa się w planie:

- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 6) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 7) granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 8) granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 9) granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;
- 10) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego, inwestycji w zakresie terminalu lub przedsięwzięcia Euro 2012;

- 11) granice terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 12) granice pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady;
- 13) granice terenów zamkniętych, i granice stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) numer oraz symbol literowy terenu, wyróżniający go spośród innych terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) wymiar w metrach.

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Określa się na rysunku planu dla każdego terenu oznaczenie porządkowe wyróżniające je z pośród innych terenów, składające się z symbolu literowego i numeru.

2. Ustala się dla poszczególnych symboli literowych następujące oznaczenie literowe dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) MW(U) – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) KD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie kompozycji funkcjonalno-przestrzennej ustala się zachowanie i realizację nowej zabudowy mieszkaniowej albo usługowej w nawiązaniu do budynków istniejących;

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:

- a) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
- b) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- c) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, budowli oraz obiektów małej architektury,
- d) dopuszcza się zachowanie i nadbudowę istniejące budynków wykraczających poza wyznaczone linie zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

2) nakazuje się sytuowanie budynków w ramach wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 2,0 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni, dźwigów osobowych (wind) oraz elementów termomodernizacji;

3) zakazuje się realizacji wysunięć, o których mowa w pkt 2 poza granicę obszaru objętego planem,

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się przekraczania standardów, jakości środowiska, w tym standardów jakości powietrza, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;

- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, które zgodnie z przepisami odrębnymi zostały zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120° ;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki, nie mniejszą niż 20,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki, nie mniejszą niż 800 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakazuje się zapewnienie standardu akustycznego w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW(U), jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) w przypadku realizacji usług zakazuje się realizacji usług powodujących, poza miejscem prowadzonej działalności usługowej przekroczenia standardów jakości środowiska i zamieszkania, które to standardy obowiązują na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) wyznacza się pas technologiczny od linii napowietrznej średniego napięcia (15 kV) o szerokości po 5,0m od osi linii, w ramach której zakazuje się lokalizowania w przypadku realizacji budynków pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania linii;
- 4) zakazuje się dla całego obszaru planu:
 - a) lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych,
 - b) prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) W zakresie układu drogowo-ulicznego:
 - a) obszar planu obsługiwany poprzez drogi:
 - wojewódzka nr 678 - KD-G (poza obszarem planu),
 - 1.KD – droga klasy dojazdowej – projektowana,
 - 086 KD – droga klasy dojazdowej,
 - 067 KD oraz 071 KD - droga dojazdowa (poza obszarem planu),
 - b) dopuszcza się obsługę działek budowlanych w przypadku braku możliwości zapewnienia bezpośredniego dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych lub ciągów pieszo jezdnych;
- 2) W zakresie parkowania ustala się:
 - a) minimalne wskaźniki parkingowe dla samochodów osobowych:
 - usługi handlu 3 na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - usługi gastronomii 25 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - usługi, w tym biura, urzędy, poczty, banki, gabinety lekarskie - 30 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: co najmniej 1,2 miejsca postojowego lub stanowiska garażowego na 1 mieszkanie,

- b) minimalną ilość miejsc postojowych dla rowerów 10 miejsc na 50 miejsc postojowych dla samochodów,
- c) realizację miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości przewidzianej w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 11. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakazuje się lokalizowanie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanymi lub istniejącymi urządzeniami drogowymi lub zagospodarowaniem terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącą zabudową i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 100, kanalizacyjnej - DN 100, ciepłowniczej - DN 32, gazowniczej - DN 32, elektroenergetycznej - 0,4 kV;
- 6) ustala się maksymalną moc na 100kW dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej

3. W zakresie odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji;

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;
- 2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:

- 1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
- 2) urządzeń kogeneracyjnych lub,
- 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną;

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia istniejących lub projektowanych gazociągów;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem rodzajów instalacji i paliw konwencjonalnych lub wykorzystujących odnawialne źródła energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń ust. 5 pkt 2 i 3.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:
 - a) sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów lub,
 - b) sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;

- 2) nakazuje się sytuowanie wszelkich urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, w takich miejscach lub na takiej wysokości, by zasięg promieniowania elektromagnetycznego przekraczający dopuszczalny poziom, wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludzi.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi nakazuje się zapewnienie na terenie nieruchomości miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

§ 12. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w planie dopuszcza się użytkowanie terenów i zabudowy w sposób dotychczasowy;
- 2) na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem tymczasowych obiektów budowlanych związanych z realizacją inwestycji docelowych wyłącznie w czasie ważności ostatecznego pozwolenia na budowę.

§ 13. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego:

- 1) dla działek stanowiących własność skarbu państwa lub gminy – 0%,
- 2) dla pozostałych działek -20%.

§ 14. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami niniejszego planu.

§ 15. Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych,

- 1) ustala się stosowanie stonowanej pastelowej kolorystyki dla elewacji budynków;
- 2) dopuszcza się realizację dachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność;
- 3) ustalenie pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności dla materiałów elewacyjnych w szczególności drewna, cegły, kamienia szkła.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, wyznaczonych na rysunku planu 1.MW(U), 2.MW(U), 3.MW(U), 4.MW(U):

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi;
 - b) budynki gospodarcze, parkingi, garaże,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na potrzeby obsługi zabudowy.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń §6 pkt ust.2,
 - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
- 2) ustala się geometrię dachu – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 25,0 m,
- b) dla budynków gospodarczych i garaży - 5,0 m;
- 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 60%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m².

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) dla terenu 1.MW(U) i 2.MW(U) od drogi dojazdowej 086.KD i 067 KD (poza obszarem planu),
 - b) dla terenu 3.MW(U) i 4.MW(U) od drogi 1.KD;
- 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §10 pkt 2.

5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 17. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 5.MW wyznaczonego na rysunku planu.

1. W zakresie przeznaczenia terenu:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi realizowane jako wbudowane lokale usługowe na nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku o przeznaczeniu podstawowym,
 - b) budynki gospodarcze, parkingi, garaże,
 - c) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej na potrzeby obsługi zabudowy.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy:
 - a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń §6 pkt ust.2,
 - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust.3;
- 2) ustala się geometrię dachu – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,2;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o przeznaczeniu podstawowym – 20,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych i garaży – 5,0 m;
- 4) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 5) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 50%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla - 800 m².

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu 5.MW od drogi 071 KD (poza obszarem planu);
- 2) w zakresie parkowania obowiązują przepisy §10 pkt 2.

5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

§ 18. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej 1.KD, 086 KD:

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) dla drogi dojazdowej 1.KD nie mniejsza niż 10,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dla drogi dojazdowej 086 KD nie mniejsza niż 12,0m oraz zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się powiązania poprzez skrzyżowania w poziomie terenu:

3) powiązanie drogi dojazdowej skrzyżowania w poziomie terenu 1.KD z drogą wojewódzką nr 678 - KD-G (poza obszarem planu).

3. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące, w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§ 19. Na obszarze objętym planem traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru miasta Wysokie Mazowieckie uchwalony uchwałą nr XXXVII/141/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 24 listopada 2005r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 272 z 2005r., poz. 3197).

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

§ 21. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego i Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Wysokie Mazowieckie.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miasta

Przemysław Alkowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/28/19
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie
z dnia 26 kwietnia 2019 r.



**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
miasta Wysokie Mazowieckie**

SKALA 1:1000
0 10 20 30 40 50 m

4

Rysunek planu w skali 1:1000,
został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej powiadomionej z gminą, z oryginałem przechowywanej w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.
(Leczenie nr GN.6821.207.2018_2013_C1)



Legenda

Obowiązujące ustalenia planu:

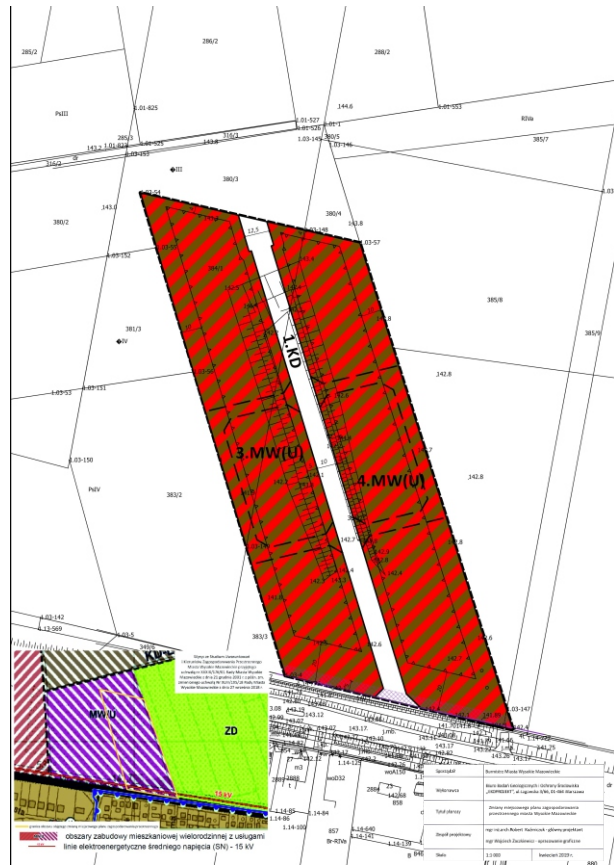
- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- 1.MW(U)** numer oraz symbol literowy terenu, wyróżniający go spośród innych terenów
- 5 wymiar (w metrach)
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

Przeznaczenie terenów

- 1.MW(U) - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami
- MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- KD - teren drogi publicznej klasy dojazdowej

Elementy informacyjne

- 20 kV - napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- proponowane linie podziału wódnego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicą obszaru objętego planem
- KD** symbol literowy terenu, wyróżniający go spośród innych terenów poza granicą obszaru objętego planem



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/28/19
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie
z dnia 26 kwietnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie.

Brak zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.

Sposób realizacji zadań zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie.

Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje swym zasięgiem trzy fragmenty miasta Wysokie Mazowieckie, o łącznej powierzchni ok. 0,48 ha, położone poza ścisłym centrum miasta (na jego obrzeżach), w rejonie ulicy 1 Maja, ul. Kościelnej i ul. Warszawskiej. Są to w większości tereny niezabudowane, wykorzystywane rolniczo lub nieużytki, z zielenią naturalną.

Celem prac związanych ze sporządzaniem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest zmiana trzech fragmentów obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/141/05 z dnia 24 listopada 2005 r. umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług sportu oraz na części terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej. Zadaniem opracowywanego projektu planu jest ustalenie przeznaczenia terenu, zasad i sposobu zagospodarowania oraz określenie parametrów zabudowy i możliwości inwestycyjnych na analizowanym terenie.

Zgodnie z ustaleniami planu, terenami realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, są tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1.KD i 86.KD, które to zadania inwestycyjne wynikają bezpośrednio z ustaleń planu.

Projekt planu zakłada budowę ok. 380 mb dróg, których koszt budowy znajduje się po stronie samorządu gminnego. Koszty realizacji ww. inwestycji oszacowano w oparciu o wykonany bilans długości planowanych dróg, a średnie ceny budowy poszczególnych odcinków, przyjęto na podstawie cenników branżowych. Szacuje się, iż łączny koszt budowy ww. odcinków dróg wraz z koniecznymi wykupami terenu, może wynieść około 0,63 mln zł.

2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych gminy

Realizacja ustaleń planu jest procesem wieloletnim o nieokreślonym horyzoncie czasowym, szeroko uwarunkowanym, dlatego też przewidziane wydatki w dłuższej perspektywie czasowej będą pokrywane z wpływów do budżetu miasta, jakie pojawią się w wyniku możliwości realizacji inwestycji budowlanych na obszarze planu. Zarówno wydatki jak wpływy do budżetu, mogą rozkładać się na przestrzeni wielu lat.

Powyższe dane finansowe zostały podane na podstawie prognozy skutków finansowych uchwalenia przedmiotowej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego. Podane koszty są szacunkowe i mogą ulec zmianie po opracowaniu szczegółowych projektów technicznych. Nakłady inwestycyjne częściowo równoważone będą poprzez wzrost wpływów do budżetu miasta w wyniku realizacji planu.

Zasady finansowania w/w inwestycji odbywać się będą zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu miasta zgodnie z uchwałami budżetowymi.

Koszty przewidziane na realizację zadań, powinny być przewidziane w Wieloletniej Prognozie Finansowej, a także w uchwałach budżetowych Rady Miasta Wysokie Mazowieckie. Finansowanie inwestycji podlega przepisom ustawy o finansach publicznych^{*)}.

^{*)}Ustawa z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. 2017.0.2077 z późn. zm.).

UZASADNIENIE
UCHWAŁY RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE
w sprawie uchwalenia zmian
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie

Prace dotyczące sporządzania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz.1566). Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej dnia 9 lutego 2018 r. uchwały nr XLII/168/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/176/01 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 21 grudnia 2001r., zmienionego uchwałą Nr XXXI/114/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 kwietnia 2005r., uchwałą Nr XXIV/117/12 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 października 2012r. oraz uchwałą Nr XLVIII/195/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 września 2018r. Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie

z obowiązującymi w zakresie sporządzania planu przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych oraz projektu zmiany planu uwzględnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności

i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym, przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę

zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz ważne były interes publiczny i interes prywatny.

Głównym celem sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przekształcenie i uporządkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagospodarowanych oraz określenie zasad i warunków kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej dla nowej zabudowy. Zamierzony cel zrealizowano poprzez określenie zasad kształtowania i zagospodarowania zabudowy, w szczególności poprzez określenie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania dla nowej zabudowy. Ponadto ustalono zakres zachowania i sposób realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej albo usługowej.

W zakresie ochrony środowiska ustalono m.in.: zasady ochrony, kształtowania zieleni i krajobrazu kulturowego poprzez zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, zakaz odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz składowania i magazynowania substancji niebezpiecznych. Ponadto wprowadzono ochronę nowej zabudowy poprzez zapewnienie odpowiedniego standardu akustycznego.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni, miasto w perspektywie czasowej będzie mogło uzyskać dochody z podatku w związku z nowo zrealizowanymi inwestycjami mieszkaniowo-usługowymi.

W obszarze nie występują elementy związane z zapewnieniem potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez umożliwienie realizacji usług, jako uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej oraz poprzez realizację dróg publicznych.

W planie zapewniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej dopuszczając jej lokalizację w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem terenu.

W planie uwzględniono potrzeby w zakresie uporządkowania i określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenu.

W procedurze prac nad zmianami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie dnia 28.02.2018r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie i możliwości składania wniosków do planu do dnia 23.03.2018r. W ustalonym terminie nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie dnia 05.03.2019r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia w dniu 26.03.2019r. przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli miasta oraz mieszkańców i zainteresowanych stron.

Do dnia 19.04.2019r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia etapów procedury wymaganych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz.1566.), w tym uzyskano stosowne wnioski, opinie i uzgodnienia organów.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art.46 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Ponadto uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz uzgodniono projekt z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wysokiem Mazowieckiem oraz uzyskano pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku.

Poprzez nakaz podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągów w planie spełniono potrzebę zaopatrzenia ludności w wodę o odpowiedniej ilości i jakości.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z niego zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanych wniosków i uwag, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, powstaną zobowiązania finansowe wynikające z realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego – drogi publiczne, co za tym idzie, należy przewidzieć zabezpieczenie kosztów na realizację tego celu.

Projekt zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności i nie sprzeczności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie zatwierdzonego uchwałą Nr XXXIX/176/01 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 21 grudnia 2001r., zmienionego uchwałą Nr XXXI/114/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 29 kwietnia 2005r., uchwałą Nr XXIV/117/12 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 października 2012r. oraz uchwałą Nr XLVIII/195/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 września 2018r., i może być przedstawiony Radzie Miasta Wysokie Mazowieckie do uchwalenia. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.