

**UCHWAŁA NR XVII/91/2020
RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE**

z dnia 28 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 poz. 713), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) w związku z uchwałą Nr IV/17/19 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 25 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie

**po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie”,
Rada Miasta Wysokie Mazowieckie uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, zgodnie z uchwałą Nr IV/17/19 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 25 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie.

1. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 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.

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

- 1) **działalności nieuciążliwej** - należy przez to rozumieć działalność, nie wymienioną w Rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z klasyfikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne, inne niż Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r., wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe, ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, w tym rozporządzenia Wojewody oraz uchwały Rady Miasta Wysokie Mazowieckie;
- 4) **przeznaczeniu terenu lub obiektu** - należy przez to rozumieć kategorie form zagospodarowania lub działalności, lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie lub obiekcie;
- 5) **teren** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem przeznaczenia terenu i kolejnym numerem;
- 6) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia sportowe nie należące do zorganizowanego kompleksu sportowego, ale znajdujące się w wolnej przestrzeni

lub stanowiące wyposażenie wytyczonego szlaku dla celów prozdrowotnych np. ścieżki zdrowia, place zabaw, siłownie na wolnym powietrzu, urządzenia do kalisteniki, stoły do szachów, stoły do tenisa stołowego, itp.;

- 7) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r;
- 8) **usługach użyteczności publicznej** – należy przez to rozumieć usługi dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, kościołów, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych;
- 9) **ogniwach fotowoltaicznych** – należy przez to rozumieć element półprzewodnikowy, w którym następuje przemiana energii promieniowania słonecznego (światła) w energię elektryczną;
- 10) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć zespół ogniw fotowoltaicznych.

§ 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) wymiarowanie wyrażone w metrach;
- 5) strefa ochronna od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 6) strefa techniczna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 7) przeznaczenia terenów:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**,
 - b) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MNU**,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MWU**,
 - d) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **U**,
 - e) teren produkcyjno-usługowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **PU**,
 - f) teren usług obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem **UKS**,
 - g) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **R**,
 - h) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **WS**,
 - i) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**,
 - j) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDD**,
 - k) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDL**,
 - l) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub uwzględniają przepisy odrębne:

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 2) proponowany podział na działki;
- 3) korytarze ekologiczne;
- 4) granice jezdni drogi krajowej nr 66;
- 5) granice jezdni drogi wojewódzkiej nr 678;
- 6) przebieg drogi krajowej nr 66;

- 7) przebieg drogi wojewódzkiej nr 678;
- 8) wymiarowanie wyrażone w metrach od granicy jezdni drogi krajowej nr 66 oraz drogi wojewódzkiej nr 678,
- 9) powierzchnia działek wg proponowanych podziałów,
- 10) sieć szerokopasmowa Polski Wschodniej.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 3) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy możliwość remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczających dróg;
- 4) dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących towarzyszących zabudowie mieszkaniowej:
 - a) maksymalną wysokość 6 m,
 - b) dachy o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 45°;
- 5) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej dystrybucyjnej za wyjątkiem napowietrznych linii elektroenergetycznych, możliwość ich lokalizacji na wszystkich terenach, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych ścianą zewnętrzną bez otworów na granicy działki sąsiedniej jeżeli planowana inwestycja nie narusza przepisów odrębnych oraz interesów osób trzecich w zakresie dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. W planie nie wyznacza się obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

3. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury z zakresu łączności.

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

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji związanych z wykorzystaniem lub unieszkodliwianiem odpadów tj. składowisk, wylewisk, zakładów utylizacji i przeróbki odpadów przemysłowych i komunalnych z wyjątkiem punktów segregacji odpadów komunalnych na potrzeby własne;
- 2) zakaz likwidacji i zasypywania rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy i skanalizowania;
- 3) zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 5) przy prowadzeniu działalności rolniczej nakaz przestrzegania zasad określonych w przepisach odrębnych, w tym ustawie o nawozach i nawożeniu.

2. Dla obszaru korytarzy ekologicznych obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony gleb, obowiązuje zakaz zanieczyszczania gleby.

4. W zakresie ochrony wód dopuszcza się instalowanie przydomowych oczyszczalni ścieków z min. II stopniem oczyszczania ścieków.

5. W zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) **MNU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) **MWU** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) **U** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego w przypadku realizacji usług hotelarskich, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Ze względu na brak występowania na obszarze opracowania obiektów zabytkowych, w planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 8. Ze względu na brak występowania na obszarze opracowania terenów przestrzeni publicznych, w planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 9. W zakresie **stref ochronnych od terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW**, ustala się strefę ochronną od terenu pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, która zawiera się w granicy terenu PU.

§ 10. 1. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych**, w planie nie wprowadza się ujawnień.

2. Na obszarze planu nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary górnicze;
- 3) tereny uzdrowiskowe;
- 4) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) obiekty związane z Obroną Cywilną.

3. Na obszarze planu nie wprowadza się ustaleń dla krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa w związku z brakiem opracowanego audytu krajobrazowego.

4. Ze względu na brak występowania terenów i obszarów górniczych, uzdrowiskowych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, obiektów związanych z Obroną Cywilną, nie określa się w planie miejscowym zasad ochrony i ograniczeń wynikających z ich występowania.

§ 11. 1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne**, ustala się, w przypadku przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości:

- 1) zasadę podziału prostopadle oraz równolegle do ulicy, od strony której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa nie więcej niż 15° gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 2) minimalną powierzchnię działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - 800 m²,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - 800 m²,
 - d) dla zabudowy usługowej - 800 m²,
 - e) dla zabudowy produkcyjno-usługowej - 1000 m²,
 - f) dla terenów obsługi komunikacji - 600 m²

- 3) minimalną szerokość frontów działek budowlanych: 20 m;
- 4) możliwość odstępowania od szerokości wyznaczonych w pkt 3, w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą, np. w przypadku działek położonych przy skrzyżowaniach, sięgaczach drogowych, itp.

2. Parametry działek ustalone w ust. 1 pkt 2, 3 nie dotyczą podziałów pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w granicach planu przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne.

4. W planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

5. Poza określonymi w ustaleniach szczegółowych zasadami i warunkami podziału nieruchomości objętych planem miejscowym dopuszcza się dokonywanie podziałów mających na celu powiększenie sąsiedniej działki oraz podziałów pod dojazdów wewnętrzne, parkingi i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz utrzymania istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
- 2) zakaz zabudowy oraz grodzenia terenu w odległości 1,5 m od cieków i rowów melioracyjnych;
- 3) zakaz realizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie technicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 4) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym w strefie technicznej od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
- 5) zakaz grodzenia działek i realizacji zabudowy dla terenów znajdujących się w obszarze korytarzy ekologicznych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 6) lokalizację obiektów budowlanych od strony drogi krajowej w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym systemem infrastruktury technicznej;
- 2) projektowane zainwestowanie będzie obsługiwane z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość rozbudowy istniejącej oraz budowy nowej infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów § 5 ust. 1 pkt 5, § 5 ust. 3 oraz § 13 ust. 1 pkt 6 lit. f;
- 4) możliwość napraw, prac remontowych i konserwacyjnych infrastruktury technicznej;
- 5) możliwość realizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) dostęp do energii elektrycznej z sieci elektroenergetycznej,
- b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w tym wolnostojących,
- c) dopuszcza się lokalizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł o mocy poniżej 100 kW w postaci elektrowni słonecznych, na wszystkich terenach, na których dopuszczono zabudowę, pod warunkiem, że instalacje te nie będą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska ani wprowadzać ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu na innych nieruchomościach niż te, na których zostały usytuowane,
- d) dla elektrowni słonecznych, o których mowa w lit. c, należy stosować ogniwa fotowoltaiczne charakteryzujące się wysoką absorpcją promieni słonecznych, aby ograniczyć powstanie refleksów świetlnych, w celu zminimalizowania oddziaływań na awifaunę,
- e) ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych,

- f) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej za wyjątkiem rozbudowy i budowy nowych linii napowietrznych i napowietrzno-kablowych,
 - g) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych;
- 7) **zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną** z sieci kablowej lub bezprzewodowej;
- 8) **zaopatrzenie w gaz:**
- a) z sieci gazowej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 32, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ze zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 9) **zaopatrzenie w ciepło:**
- a) z sieci ciepłej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 32,
 - b) w oparciu o systemy ogrzewania o wskaźnikach emisji spalin odpowiadających obowiązującym normom, w szczególności z wykorzystaniem gazowych źródeł ciepła,
 - c) z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni;
- 10) **zaopatrzenie w wodę:**
- a) z sieci wodociągowej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 32,
 - b) poprzez przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - c) poprzez indywidualne ujęcia wody, wyłącznie do czasu rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej,
 - d) do celów przeciwpożarowych z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 11) **odprowadzanie ścieków:**
- a) do sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju przewodu nie mniejszym niż Φ 40,
 - b) dla budynków nie posiadających dostępu do sieci kanalizacyjnej poprzez odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu realizacji kanalizacji,
 - c) do przydomowych indywidualnych lub grupowych oczyszczalni ścieków;
- 12) **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:**
- a) do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - b) dla budynków niskich lub budynków, dla których nie ma możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych.
2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się:
- 1) powiązanie terenów objętych planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - 2) obowiązek zapewnienia dostępności komunikacyjnej terenów bezpośrednio do dróg publicznych oraz pośrednio poprzez drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem zapisów szczegółowych dla terenów;
 - 3) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych;
 - 4) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
 - 5) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w liczbie:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca parkingowe lub stanowisko garażowe na 1 budynek mieszkalny, w granicach własnej działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,2 miejsca parkingowego lub stanowiska garażowego na 1 mieszkanie,
 - c) dla usług hotelarskich i usług obsługi ruchu turystycznego – minimum 5 miejsc parkingowych na 10 miejsc noclegowych,
 - d) dla usług handlu detalicznego i usług administracji - minimum 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków, lecz nie mniej niż 3 stanowiska na jeden obiekt usługowy,

- e) dla usług gastronomii – 2,5 miejsca parkingowego na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
- f) dla zakładów produkcyjnych i rzemiosła - minimum 20 miejsc parkingowych na każde 100 osób zatrudnionych;
- 6) ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu i dostępu do terenów dla jednostek ratowniczo-gaśniczych i innych służb z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 7) w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego ustala się nakaz uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- 8) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** dopuszcza się użytkowanie działek w sposób dotychczasowy.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 5 % dla wszystkich terenów.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1MN - 4MN**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) budynki gospodarcze, garażowe oraz budynki łączące obie te funkcje;
- 3) altany;
- 4) zieleni urządzoną;
- 5) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 6) miejsca parkingowe;
- 7) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 8) możliwość wbudowania w budynek mieszkalny lub gospodarczy usług o charakterze działalności nieuciążliwej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

4. Zabrania się lokalizacji nowych budynków o funkcji wyłącznie usługowej.

5. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy nie większą niż 12 m z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 4;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2;
- 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy płaskie lub wysokie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45°;
- 8) sytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do frontu lub boku działki;
- 9) minimalną szerokość elewacji frontowej równą 10 m.

6. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek budowlanych: 800 m²;

- 2) minimalną szerokości frontów działek budowlanych: 20 m;
- 3) możliwość odstępowstwa od szerokości wyznaczonych w pkt 2, w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.

7. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych dojazdowych.

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNU – 8MNU**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację usług użyteczności publicznej.

4. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) zabudowę usługową;
- 3) budynki gospodarcze, garażowe oraz budynki łączące obie te funkcje;
- 4) altany;
- 5) zieleni urządzoną;
- 6) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 7) miejsca parkingowe;
- 8) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

5. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 4;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2;
- 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,04;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy płaskie lub wysokie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia 30° - 45°;
- 8) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do frontu lub boku działki.

6. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki budowlane ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej - 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 800 m²,
 - c) dla zabudowy usługowej - 800 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - wolnostojącej - 20 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - 20 m,

c) dla zabudowy usługowej – 20 m.

7. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych dojazdowych.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MWU - 4MWU** ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się realizację usług wyłącznie jako działalność nieuciążliwą;
- 2) dopuszcza się realizację usług użyteczności publicznej;
- 3) zakazuje się realizacji usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów, handlu hurtowego, warsztatów i myjni samochodowych.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) usługi nieuciążliwe w parterach budynków;
- 3) budynki gospodarcze, garażowe oraz budynki łączące obie te funkcje;
- 4) altany;
- 5) zieleń urządzoną;
- 6) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 7) miejsca parkingowe;
- 8) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

5. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy do 25 m z zastrzeżeniem § 5 ust. 1 pkt 4;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 8 kondygnacji nadziemnych;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,5;
- 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy płaskie lub wysokie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45°;
- 8) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do frontu lub boku działki.

6. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek budowlanych - 800 m²,
- 2) minimalną szerokość frontów działek budowlanych - 20 m.

7. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych: 1KDL, 2KDL.

§ 19.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1U, 2U**, ustala się przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się realizację usług o uciążliwości mieszczącej się w granicach terenu;
- 2) dopuszcza się realizację usług:
 - a) hotelarskich,
 - b) użyteczności publicznej,
 - c) handlu hurtowego i detalicznego,
 - d) administracji,
 - e) gastronomii,
 - f) rzemiosła,
 - g) obsługi ruchu turystycznego,
- 3) dopuszcza się terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
- 4) zakazuje się realizacji usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 5) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży w obiektach handlowych do 2000 m².

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze;
- 2) zieleni urządzoną;
- 3) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m.

5. W zakresie zagospodarowania terenów oraz parametrów i wskaźników zabudowy, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,5;
- 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,1;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy płaskie lub wysokie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35° - 40°;
- 8) sytuowanie głównej kalenicy dachu równoległe lub prostopadłe do frontu lub boku działki.

6. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek budowlanych - 800 m²,
- 2) minimalną szerokość frontów działek budowlanych - 20 m.

7. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się działalność gospodarczą w zakresie produkcji, usług technicznych, przetwórstwa artykułów spożywczych, magazynowania i składowania surowców i produktów, lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem ustaleń § 13 ust. 1 pkt 3.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków administracji i zaplecza socjalnego, miejsc postojowych, placów manewrowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zabudowę produkcyjną i usług przemysłowych,
 - b) składy i magazyny,
 - c) bazy logistyczne,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
 - f) usługi:
 - użyteczności publicznej,
 - handlu hurtowego i detalicznego,
 - rzemiosła,
 - gastronomii;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży w obiektach handlowych do 2000 m²;
- 4) dopuszcza się lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocach przekraczających 100 kW oraz niezbędnej infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem ustaleń § 13 ust. 1 pkt 3.

5. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż 18 m;
- 2) wysokość budowli i budynków technologicznych do 50 m;
- 3) liczbę kondygnacji nie większą niż 4 kondygnacje nadziemne;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 2,8;
- 5) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,08;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy o geometrii dostosowanej do potrzeb technologicznych i nawiązującej do istniejących w zabudowie utrwalonej i charakterystycznej dla obszaru: płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45°.

6. Dopuszcza się obiekty i urządzenia produkujące energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem, iż strefy ochronne od tych obiektów i urządzeń muszą zawierać się w granicach terenu.

7. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek budowlanych - 1000 m²,
- 2) minimalną szerokość frontów działek budowlanych - 20 m.

8. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem - UKS, ustala się przeznaczenie: teren usług obsługi i komunikacji .

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się możliwość realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) obiekty obsługi komunikacji, np.: naprawcze warsztaty samochodowe, stacje obsługi, myjnie samochodowe, z możliwością sytuowania usług,
- 2) stacje paliw;
- 3) bazy transportowe i usługi transportowe;
- 4) usługi publiczne;
- 5) obiekty produkcyjno-usługowe;
- 6) zieleń urządzoną;
- 7) budynki gospodarcze, parkingi, garaże.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wysokość zabudowy usługowej nie większą niż 9 m;
- 2) liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy nie większą niż 1,2;
- 4) minimalną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,08;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy płaskie lub wysokie, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia połaci 35° - 40°.

5. W zakresie zasad i warunków podziału na nowe działki ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek budowlanych - 600 m²,
- 2) minimalną szerokość frontów działek budowlanych - 20 m.

6. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 13 ust. 2 zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R - 10R**, ustala się przeznaczenie: tereny rolnicze.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) sady, łąki, pastwiska, uprawy rolne i ogrodnicze;
- 2) ciekі wodne oraz urządzenia melioracji;
- 3) retencję wód gruntowych, podziemnych i powierzchniowych;
- 4) zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne;
- 5) drogi przeznaczone dla potrzeb rolnictwa.

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

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS – 7WS**, ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) zakaz zmian stosunków wodnych oraz likwidacji rowów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji przepustów, kładek, mostków, przystani, pomostów, śluz.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nakazuje się zagospodarowanie z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się zieleń urządzoną i nieurządzoną.

5. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów związanych z ich obsługą z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3..

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami - **1KDW - 4KDW** ustala się przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 5 do 10 m, jak na rysunku planu;
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 3) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3.

3. Dla terenu 1KDW ustala się zakaz realizacji włączeń do przyległej drogi krajowej nr 66 oraz drogi publicznej klasy zbiorczej KDZ.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDD - 14KDD**, ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 15 m, jak na rysunku planu;
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 3) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1KDL, 2KDL**, ustala się przeznaczenie: tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 do 20 m, jak na rysunku planu, za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KDL**, którego droga znajduje się w obszarze planu jedynie częściowo;
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 3) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem - **KDZ**, ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 20 m do 40 m, jak na rysunku planu;
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 3) możliwość realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz sieci uzbrojenia terenu z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z zastrzeżeniem zapisów § 13 ust. 1 pkt 3.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

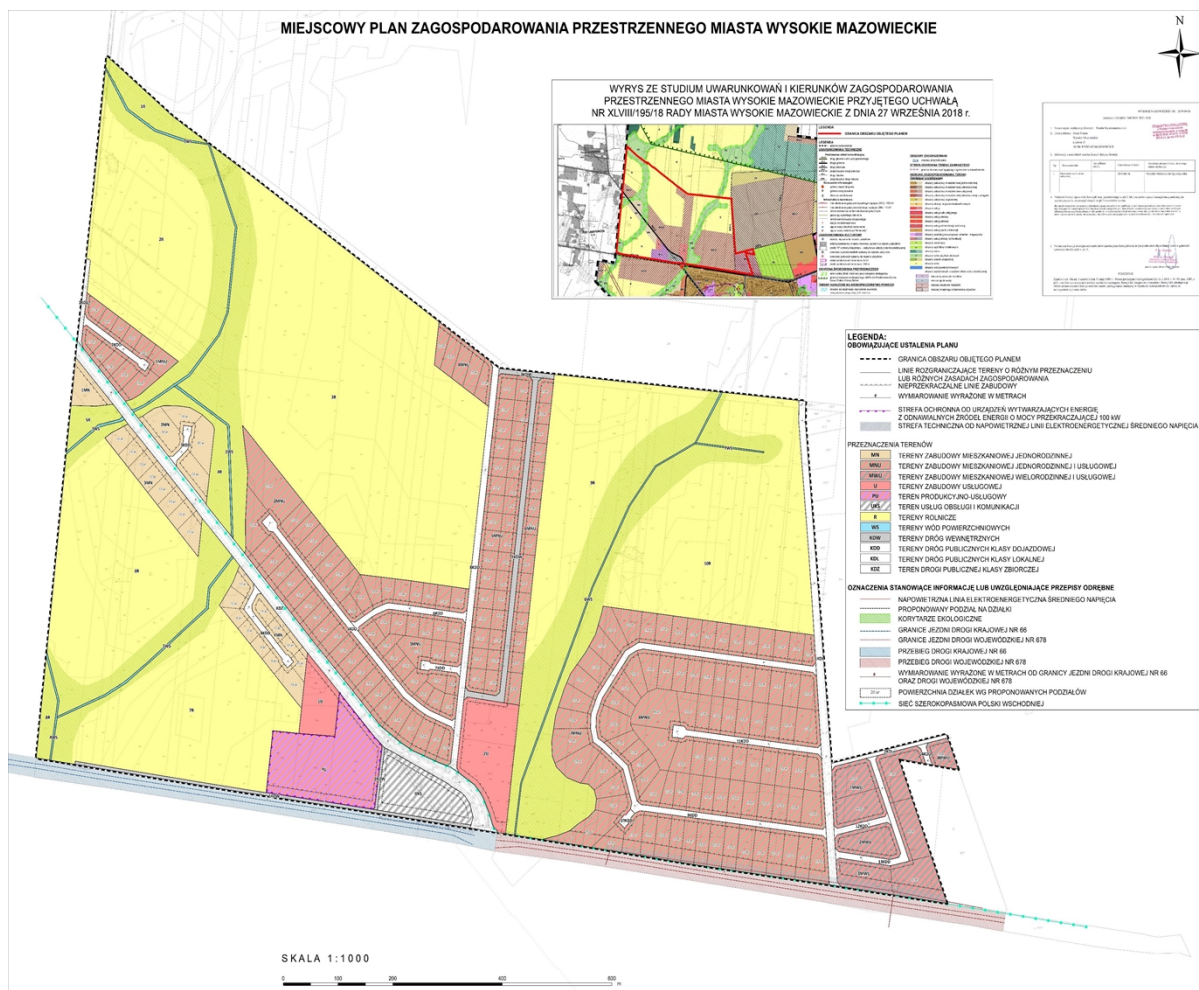
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wysokie Mazowieckie.

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

Wiceprzewodniczący Rady
Miasta

Marek Kajurek

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVII/91/2020
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie
z dnia 28 maja 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVII/91/2020
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie
z dnia 28 maja 2020 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego**

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) 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:

- 1) modernizacja, przebudowa i budowa dróg publicznych;
- 2) 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.

Powyższe inwestycje mogą być finansowane z środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XVII/91/2020 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28.05.2020 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie

Rada Miasta Wysokie Mazowieckie dnia 25 stycznia 2019 r. podjęła uchwałę Nr IV/17/19 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 25 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie.

Projekt miejscowego planu sporządzony został w oparciu o Zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, przyjętego uchwałą Nr XLVIII/195/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 września 2018 r.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) zwaną dalej ustawą i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, w tym:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu miejscowego kolorem i symbolem z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek zawartych w §16 - §27. W planie miejscowym przewidziano następujące przeznaczenia terenów:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MN - 4MN;
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MNU – 8MNU;
 - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1MWU – 4MWU;
 - tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1U, 2U;
 - teren produkcyjno-usługowy, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: PU;
 - teren usług obsługi i komunikacji, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: UKS;
 - tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1R - 10R;
 - tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu miejscowego

symbolami: 1WS – 7WS;

- tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDW - 4KDW;
 - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDD - 14KDD;
 - tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDL, 2KDL;
 - teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: KDZ.
-
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu zawarte w §5 określające m.in. nakaz lokalizacji nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalną wysokość i maksymalny kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla garaży i budynków gospodarczych wolnostojących towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, możliwość lokalizacji urządzeń i budowli infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, za wyjątkiem napowietrznych linii elektroenergetycznych na wszystkich terenach, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
 - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w §6 określające zasady ochrony ludzi, powietrza, gleb, wód, a także terenów przyrodniczych oraz obszarów objętych prawną formą ochrony;
 - ze względu na brak występowania na obszarze opracowania obiektów zabytkowych, zgodnie z §7 w planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
 - ze względu na brak występowania na obszarze opracowania terenów przestrzeni publicznych, zgodnie z §8 w planie nie wprowadza się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 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, nachylenie połaci dachowej, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek oraz szerokości w liniach rozgraniczających dróg w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych jednostek terenowych zawartych w §16- §27;
 - ze względu na brak występowania na obszarze opracowania granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z §10 nie wprowadza się ustaleń w tym zakresie;
 - szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zawarte w §11 określające

parametry działek - ich minimalną powierzchnię, szerokość frontu oraz usytuowanie w stosunku do pasa drogowego;

- zasady dotyczące zakazu zabudowy w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zawarte w §12;
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz systemów komunikacji zawarte w §13 stanowiące o wymaganiach dotyczących zaopatrzenia w energię elektryczną, zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną, zaopatrzenia w gaz, ciepło oraz wodę, odprowadzania ścieków, odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz obsługę komunikacyjną w tym zapewnienie miejsc postojowych;
- sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zawarte w §14;
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o których mowa w art. 36 ust 4 ustawy, zawarte w §15.
- w projekcie planu zawarto zapisy określone przez art. 15 ust. 3 ustawy jako "zależne od potrzeb" dotyczące: zasady kształtowania stref ochronnych od terenów pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW zawarte w §9 określające: strefę ochronną od terenu pod budowę urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, która zawiera się w granicy terenu PU, zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi w obszarach stref ochronnych od terenu PU oraz zakres oddziaływania terenu PU.

Załącznikami do uchwały są:

- załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
- załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;

- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem zabudowy na terenie PU, melioracji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz realizacji, modernizacji i remontów inwestycji celu publicznego, w tym komunikacji, zakaz lokalizacji inwestycji związanych z wykorzystaniem lub unieszkodliwianiem odpadów tj. składowisk, wylewisk, zakładów utylizacji i przeróbki odpadów przemysłowych i komunalnych z wyjątkiem punktów segregacji odpadów komunalnych na potrzeby własne, zakaz likwidacji i zasypywania rowów melioracyjnych z możliwością ich przebudowy i skanalizowania, zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii. W zakresie ochrony gleb, zakaz zanieczyszczenia gleby. W zakresie ochrony wód dopuszcza się instalowanie przydomowych oczyszczalni ścieków z min. II stopniem oczyszczania ścieków. W zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- brak wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania tych obiektów w planie miejscowym;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez m. in. zakaz lokalizacji usług, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, wprowadzenie dopuszczalnego poziomu hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego, wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby niepełnosprawne, zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, nakaz w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego, uwzględnienia rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne, a także zaopiniowanie projektu planu przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego;
- walory ekonomiczne przestrzeni – dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- prawo własności - poprzez szczegółową analizę złożonych wniosków i predyspozycji poszczególnych terenów do jak najlepszego zagospodarowania. Ustalone w planie linie

rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności, w przypadkach niemożności takiego działania linie zostały poprowadzone w najlepszy dla właściciela, możliwy sposób. Ponadto w trakcie opracowania planu miejscowego zapewniono wszystkie przewidziane prawem możliwości udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez wyznaczania nowych dróg o parametrach zgodnych z ich przewidzianą klasą techniczną oraz dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego, możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości składania uwag do sporządzanego projektu oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego, zabezpieczenia lokalnego zbiornika wód podziemnych oraz realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polega na tym, że przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. W celu doprecyzowania uwarunkowań środowiskowych na potrzeby zmiany planu miejscowego została sporządzona Prognoza oddziaływania na środowisko zgodna z Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.), która zakłada, że brak realizacji ustaleń planu może przyczynić się do zakłócenia ładu przestrzennego, nasilenia się konfliktów pomiędzy potrzebami ochrony środowiska, a potrzebami rozwoju gospodarczego oraz pogorszeniem jakości życia mieszkańców gminy, wynikającego z nieodpowiedniego rozmieszczenia funkcji terenów, w tym głównie funkcji przemysłowej, usługowej i mieszkaniowej. Ponadto brak realizacji miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego nie wpłynie w żadnym stopniu na zmianę stanu środowiska, ale jego realizacja pozwoli na zahamowanie pewnych szkodliwych oddziaływań.

W celu doprecyzowania uwarunkowań ekonomicznych na potrzeby zmiany miejscowego planu została sporządzona Prognoza Skutków Finansowych, która zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna w szczególności zawierać:

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

Wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych sprzyjają rentowności ich zainwestowania.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu, zostało spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w sposób taki aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego oraz poprzez wprowadzenie w zapisach obowiązku lub dopuszczenia realizacji ścieżek rowerowych;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego

rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego zostało spełnione poprzez wyznaczenie w pierwszej kolejności terenów pod zabudowę w sąsiedztwie istniejącej zabudowy lub jako jej uzupełnienie. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną. Istotna jest możliwość wykorzystania i modernizacji istniejącej infrastruktury. W pierwszej kolejności przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz posiadające uzbrojenie techniczne wytaczające do realizacji określonych funkcji.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy:

Rada Miasta Wysokie Mazowieckie nie podjęła uchwały o której mowa w art. 32 ust 2 ustawy, w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Miasta Wysokie Mazowieckie. Ze względu na brak uchwały w sprawie aktualności nie określa się zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie z wynikiem analizy o której mowa w art. 32 ust. 1.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, że realizacja projektu planu miejscowego wpłynie na dochody i wydatki jakie poniesie miasto w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami.

Przewidywane są wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dochody pochodzące ze wzrostu podatku od nieruchomości ocenia się jako najbardziej prawdopodobne.

Przyjęte założenia nowego planu mają na celu rozwój społeczno-gospodarczy. Realizacja przedsięwzięć infrastrukturalnych jest zawsze związana z koniecznością ponoszenia wysokich nakładów finansowych jednak są one niezbędne. Miasto może finansować inwestycje infrastrukturalne ze środków własnych ale także ma możliwość pozyskiwania środków finansowych na te cele z zewnątrz, np. z funduszy unijnych. Jakość otaczającego nas środowiska jest jednym z podstawowych elementów poziomu jakości i długości życia, a nowoczesne rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej w znaczny sposób przyczyniają się do ochrony środowiska.

Całkowity bilans realizacji ustaleń planu będzie dla miasta korzystny. W wyniku realizacji zamierzeń zawartych w planie powstanie nowa, prawidłowo zagospodarowana jednostka urbanistyczna będąca dla budżetu gminy stałym źródłem wpływów z tytułu podatków.

PODSUMOWANIE

Opracowanie planu miejscowego jest wynikiem przyjętej przez miasto polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zachowanie równowagi w procesie projektowania jest istotne dla dalszej możliwości rozwoju miasta. Ważne jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanych terenach odpowiednich funkcji wynikających z możliwości rozwojowych danych terenów i istniejących uwarunkowań. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, należy za zasadne.