

**PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
w WYSOKIEM MAZOWIECKIEM**

Na podstawie art. 17 ust. 3 i art. 18 ustawy z dnia 12 lipca 1984 r. o planowaniu przestrzennym /Dz. U. z 1989 r. Nr 17 poz. 99 z późniejszymi zmianami/ niniejszy plan został zatwierdzony Uchwałą Nr 97/XXV Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 25.05.1994 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Łomżyńskiego Nr 5 poz. 55 z dnia 8.06.1994 r.


mgr Ferdynand Piórkowski

SPIS TREŚCI

KARTA TYTUŁOWA

ZESPÓŁ AUTORSKI

ODPIS UCHWAŁY RADY MIASTA I GMINY ZATWIERDZAJĄCEJ PLAN

I. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. WPROWADZENIE
2. DOKUMENTACJA PLANU
3. ZAKRES I ZASIĘG PLANU
4. PROCES OPRACOWANIA PLANU

II. DOKUMENTY FORMALNO - PRAWNE

III. CZĘŚĆ OBLIGATORYJNA - TEKST PLANU

1. PODZIAŁ NA JEDNOSTKI STRUKTURALNE (ZAŁ. GRAF.)
2. PODZIAŁ NA JEDNOSTKI BILANSOWE (ZAŁ. GRAF.)
3. USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU
MIASTA WYS. MAZOWIECKIE
 - 3.1. Cele rozwoju miasta
 - 3.2. Funkcje miasta
 - 3.3. Struktura funkcjonalno - przestrzenna
 - 3.4. Demografia
 - 3.5. System obsługi ludności
 - 3.6. Infrastruktura społeczna
 - 3.7. Rolnictwo
 - 3.8. Mieszkalnictwo
 - 3.9. Przemysł
 - 3.10. Infrastruktura techniczna
 - 3.11. Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego, systemu obiektów
i obszarów chronionych
 - 3.12. Ochrona wartości kulturowych

4. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- 4.1. Ustalenia szczegółowe dotyczące całego terenu miasta w granicach
opracowania
- 4.2. Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych stref funkcyj
i terenów w mieście Wysokie Mazowieckie
 - * Jednostka bilansowa "A"
 - * Jednostka bilansowa "B"
 - * Jednostka bilansowa "C"

4.3. Ustalenia szczegółowe dotyczące komunikacji

IV. CZĘŚĆ GRAFICZNA

1. RYSUNEK PLANU W SKALI 1:5000
2. IDEOGRAM ZAOPATRZENIA W GAZ, WODĘ I ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW
3. IDEOGRAM ZASILANIA W ENERGIE ELEKTRYCZNĄ

CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. WPROWADZENIE

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie zastępuje w granicach opracowania (określonych na rys. planu) miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie Mazowieckie zatwierdzony uchwałą nr XIX/60/81 Rady Narodowej Miasta i Gminy Wysokie Mazowieckie z późniejszymi zmianami (Dz. U. woj. łódzkiego nr 26 z dnia 31.12.1990 r.). W części dotyczącej Miasta Wysokie Mazowieckie w granicach administracyjnych.

Plan tworzy podstawy do prowadzenia gospodarki przestrzennej i stanowi:

- prawną podstawę decyzji administracyjnych dotyczących przeznaczenia i sposobu użytkowania terenów,
- narzędzie kontroli i koordynacji przestrzennych działań gospodarczych,
- źródło informacji o możliwościach i uwarunkowaniach przestrzennych działań gospodarczych podejmowanych przez osoby prawne i fizyczne.

2. DOKUMENTACJA PLANU

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie składa się z następujących elementów:

a/. rys. planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie w skali 1:5000

b/. tekst planu zawierający:

- ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru objętego planem
- ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych stref funkcjonalnych i terenów w rozbiciu na jednostki bilansowe
- ustalenia szczegółowe dotyczące komunikacji

c/. ideogram wodno - kanalizacyjny w skali 1:5000

d/. ideogram zasilania w energię elektryczną

3. ZAKRES I ZASIĘG PLANU

Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie obejmuje ustaleniami obszar w granicach administracyjnych o pow.

Poza granicami miasta zlokalizowane są: stacja gazowa I stopnia (symb. A 41 EG), stacja transformatorowa 110/15kV - GPZ (symb. B 36 EE) oraz przebiegi sieci infrastruktury technicznej (linie energetyczne, gazociąg) związane z obsługą w infrastrukturę techniczną miasta i gminy, stanowiące elementy planu ogólnego gminy.

Plan określa kierunki i zasady rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego miasta Wysokie Mazowieckie.

4. PROCES OPRACOWANIA PLANU

4.1. Podstawa prawna podjęcia prac nad planem

Zgodnie z wymogiem art. 34 ustawy o planowaniu przestrzennym z dnia 12.07.1984 r. (Dz. U. nr 17 poz. 99 z 1989 r. z późniejszymi zmianami), w wyniku przeprowadzonej okresowej oceny skutków zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wynikających z realizacji ustaleń planu oraz postulatów ludności stwierdzono konieczność podjęcia prac nad aktualizacją planu.

4.2. Materiały wejściowe do planu

- ocena aktualności miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego dokonana w 1988 r. przez Naczelnika Miasta i Gminy Wysokie Mazowieckie oraz Komisję do spraw planu miejscowego, a także w 1990 r. dokonane przez Burmistrza Miasta i Gminy Wysokie Mazowieckie

- inwentaryzacja urbanistyczna miasta Wysokie Mazowieckie sporządzona przez WBPP w Łomży w 1992r.

- założenia programowo - przestrzenne do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie opracowane przez WBPP w Łomży w 1993 r., zatwierdzone uchwałą nr 81/XIX Rady Miejskiej Wysokie Mazowieckie z dnia 29.11.1993 r., założenia programowo - przestrzenne do planu regionalnego województwa łomżyńskiego opracowane przez WBPP w Łomży w 1989 r.

- wtórnik mapy sytuacyjno - wysokościowej miasta Wysokie Mazowieckie wykonany w Zakładzie Kartografii i Reprodukcji OPGK w Białymstoku aktualny na 1984 r.

- mapa sytuacyjno - wysokościowa z klasyfikacją gruntów

- opracowanie fizjograficzne ogólne dla planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie, opracowane przez „Geoprojekt” Warszawa w 1984 r.

- założenia rewaloryzacji województwa łomżyńskiego - Wysokie Mazowieckie - miasto historyczne i gmina, opracowane przez PKZ Warszawa w 1988 r.

- wytyczne konserwatorskie do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie opracowane przez Państwową Służbę Ochrony Zabytków, oddział wojewódzki w Łomży w 1993 r.

- materiały branżowe zebrane i opracowane przez Zespół Projektowy WBPP z zakresu:

 - wartości przyrodniczych

 - rolnictwa i leśnictwa

 - przemysłu i rzemiosła usługowego

 - infrastruktury społecznej

 - infrastruktury technicznej

- wnioski i postulaty do planu zebrane przez Urząd Miasta w Wysokiem Mazowieckiem i Zespół Projektowy

- analizy materiałów wejściowych opracowane w zakładzie branżowym przez Zespół Projektowy:

rejestr graficzny postulatów do planu

struktura zainwestowania terenu

struktura własności gruntów

wartości kulturowe

wartości przyrodnicze

infrastruktura techniczna

4.3. Tryb i przebieg opracowania planu

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do aktualizacji planu, komunikat Burmistrza Miasta i Gminy Wysokie Mazowieckie - lipiec 1990 r.

- pisemne powiadomienie właściwych organów administracji państwowej, jednostek gospodarczych i organizacji społecznych

- posiedzenie Zarządu Miasta Wysokie Mazowieckie dotyczące zaopiniowania zgłoszonych w latach 1990 - 1993 postulatów do planu, 21.06.1993 r. oraz przekazanie wyciągu z protokołu nr 40/93 do WBPP w Łomży

- komunikat Zarządu Miasta w Wysokim Mazowieckim o aktualizacji planu ogólnego, czerwiec 1993 r.

- przekazanie przez Zarząd Miasta w Wysokim Mazowieckim dodatkowych wniosków, które wpłynęły po w/w ogłoszeniu

- komunikat Zarządu Miasta w Wysokim Mazowieckim zawiadamiający o wyłożeniu do publicznego wglądu ludności projektu założeń programowo - przestrzennych do planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie - 7.10.1993 r.

- wyłożenie do publicznego wglądu ludności projektu założeń programowo - przestrzennych w siedzibie Urzędu Miasta Wysokie Mazowieckie w terminie 18.10.1993 - 8.11.1993 r.

- uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III i IV na cele nierolnicze - nr dec. GZ.tr. 0602/Z-45669/93 z dnia 17.11.1993 r.

- uzyskanie zgody wojewody łomżyńskiego na zmianę przeznaczenia gruntów klas V i VI na cele nierolnicze Nr GK.V. 60142-25/93 z dnia 29.11.1993 r.

- zebranie opinii i uzgodnień

- uchwała nr 81/XIX Rady Miejskiej w Wysokim Mazowieckim z dnia 29.11.1993 r. w sprawie zatwierdzenia założeń programowo - przestrzennych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie

- zapoznanie Zarządu Miasta oraz Komisji Rozwoju Gospodarczego, Rolnictwa i Ochrony Środowiska i Komisji Budownictwa, Mienia Komunalnego i Zagospodarowania Przestrzennego z opracowaną ostateczną wersją projektu planu - marzec 1994 r.

- komunikat Zarządu miasta w Wysokiem Mazowieckiem zawiadamiający o wyłożeniu do publicznego wglądu ludności miejsowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie w dniach od 22.04.1994 do 12.05.1994 r.

- wyłożenie do publicznego wglądu ludności projektu planu w siedzibie Urzędu Miasta Wysokie Mazowieckie w w/w terminie

- uzyskanie dodatkowej zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej na zmianę przeznaczenia gruntów kl. III i IV zgodnie z projektem planu - nr GZ.tr. 0602/Z-45669/94 z dnia 23.05.1994 r.

- uzyskanie dodatkowej zgody wojewody łomżyńskiego na zmianę przeznaczenia gruntów kl. V zgodnie z projektem planu - nr GK. V. 60142 - 12/94 z dnia 24.05.1994 r.

- zatwierdzenie planu uchwałą nr 97/XXV Rady Miejskiej w Wysokiem Mazowieckiem z dnia 25.05.1994 r. (ogłoszoną w Dz. U. województwa łomżyńskiego nr 5, poz. 55 z dnia 8.06.1994 r.)

USTALENIA OGÓLNE MIEJSCOWEGO OGÓLNEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE.

Ustalenia dotyczą:

- podstawowych elementów planu których zmiana powoduje naruszenie przyjętych w tym planie zasad zagospodarowania przestrzennego,

- zasad realizacji planu w zakresie w/w elementów

PODSTAWOWE ELEMENTY PLANU	KIERUNKI I ZASADY REALIZACJI POLITYKI
1. CELE ROZWOJU MIASTA	
1.1. Cel główny.	Realizacja celu głównego odbywać się będzie poprzez realizację celów składowych
Podniesienie poziomu i warunków życia ludności.	Cele składowe stanowią wyznaczniki długookresowej polityki przestrzennego zagospodarowania miasta. W realizacji celów warunkiem koniecznym będzie doprowadzenie do prawidłowego funkcjonowania trzech wiodących systemów: społecznego, ekonomicznego i gospodarczego.
1.2. Cele składowe	
- poprawa warunków mieszkaniowych	
- zapewnienie dostatecznej ilości miejsc pracy	
- stworzenie sprawnego układu komunikacyjnego	
- wyposażenie w infrastrukturę techniczną	

- kształtowanie ekologicznych podstaw rozwoju miasta

- ochrona wartości kulturowych

FUNKCJE MIASTA

Lokalny ośrodek rozwoju, docelowo przewiduje się wzrost rangi miasta do regionalnego ośrodka rozwoju wielofunkcyjnego o umiarkowanym rozwoju.

Miasto Wysokie Mazowieckie pełni rolę usługowego ośrodka o znaczeniu lokalnym. Miasto rozwijać będzie:

- usługi znaczenia lokalnego i częściowo regionalnego obejmującego oddziaływanie na południowo - wschodnią część województwa,
- usługi znaczenia gminnego o zasięgu gminnym,
- usługi znaczenia podstawowego dla miasta,
- przemysł, szczególnie zakłady o małej terenochłonności, wodochłonności, uciążliwości i rzemiosło produkcyjne - usługowe,
- infrastruktura techniczna (głównie rozbudowa systemu wod - kan) i realizacja,
- mieszkalnictwo

3. STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA

Kontynuacja rozwoju funkcjonalno - przestrzennego miasta w oparciu o modernizację i uzupełnienie istniejącego układu.

W granicach administracyjnych miasta Wysokie Mazowieckie zostały wydzielone jednostki strukturalne A, B, C, D oraz jednostki bilansowe A, B, i C nie wpływające na strukturę funkcjonalno - przestrzenną. Jednostki bilansowe A i B odnoszą się do obszarów położonych w jednostkach strukturalnych A, B i C, jednostka bilansowa C odnosi się do jednostki strukturalnej D.

Jednostka A - usługowa „ŚRÓDMIEŚCIE”

Obejmująca centralną część miasta o dominującej funkcji usługowej o znaczeniu ponad lokalnym z towarzyszącą funkcją mieszkaniową. Na terenie jednostki zakłada się wyłącznie przekształcenia funkcjonalne, modernizację i waloryzację terenów.

Jednostka B - mieszkaniowa

Obejmująca wschodnią część miasta bezpośrednio przyległą do jednostki śródmiejskiej o podstawowej funkcji mieszkaniowej. Zakładany rozwój funkcji planuje się poprzez kontynuację istniejącego zainwestowania z zachowaniem istniejących powiązań funkcjonalno - przestrzennych. Funkcje uzupełniające stanowią: funkcja usługowo - produkcyjna (Szpital, Zakłady Przetwórstwa Owocowo - Warzywnego) oraz projektowana funkcja rekreacyjna o znaczeniu ogólnomiejskim włączona w system zieleni miejskiej.

Jednostka C - produkcyjna

Obejmująca zachodnią część miasta bezpośrednio przyległą do jednostki śródmiejskiej o podstawowej funkcji produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno - spożywczego i gospodarki rolnej. Funkcje uzupełniające stanowią: obsługa komunalna miasta (oczyszczalnia, zaopatrzenie w wodę, ciepłownia, GPZ) oraz funkcja mieszkaniowa. Zakładany rozwój funkcji produkcyjnej planuje się przez zaktywizowanie wykorzystania istniejącego potencjału oraz powstawanie drobnych zakładów produkcyjno - usługowych na wyznaczonych terenach. Rozwój obsługi komunalnej zakłada się poprzez przyspieszenie procesu realizacji planowanych inwestycji

o ustalonych lokalizacjach. Zakłada się rozwój funkcji mieszkaniowej przez kontynuację istniejącego zainwestowania z zachowaniem istniejących powiązań funkcjonalno - przestrzennych.

Jednostka D

Obejmująca północną niezainwestowaną część miasta ograniczona drogą krajową Zambrów - Białystok o funkcji rolniczej. Na terenie jednostki zlokalizowane są tereny urządzeń specjalnych (lotnisko) wykorzystywane czasowo (z ograniczeniami) rolniczo.

4. DEMOGRAFIA

Na okres perspektywy zakłada się:

- wzrost zaludnienia miasta do ilości ok. 11 tysięcy osób w 2000 roku i ok. 13 tysięcy osób w 2010 roku.

Zgodnie ze strategią gospodarczego rozwoju regionu przewiduje się, że miasto Wysokie Mazowieckie charakteryzować się powinno umiarkowanym rozwojem demograficznym. Oznacza to, że liczba ludności miasta w 2000 roku osiągnie wielkość ok. 11 tysięcy osób, natomiast w okresie kierunkowym 2010 - 2015 roku - wielkość rzędu 13 tysięcy osób. Głównym czynnikiem mającym korzystnie wpłynąć na rozwój demograficzny jest zaktywizowanie tempa rozwoju społeczno - gospodarczego oraz poprawa warunków życia ludności. Uruchomienie nowych miejsc pracy w działach pozarolniczych, podwyższenie wydajności i opłacalności produkcji rolnej oraz rozwój budownictwa mieszkaniowego i towarzyszącego wpłyną w znacznym stopniu na zwiększenie napływu ludności do miasta. Wraz ze wzrostem zaludnienia w mieście dokonują się zmiany w strukturze wieku ludności, polegające m.in. na zmniejszaniu ilości osób w przedziale wiekowym 3 - 6 lat, zwiększeniu liczby ludności w wieku produkcyjnym oraz zmniejszeniu ilości osób w wieku poprodukcyjnym. Ze wzrostem liczby ludności w wieku produkcyjnym zwiększa się liczba osób czynnych zawodowo. Zwiększy się podaż zasobów siły roboczej.

5. SYSTEM OBSŁUGI LUDNOŚCI

Miasto Wysokie Mazowieckie zapewnia obsługę:

- południowej części województwa w zakresie usług

użytkowanych okresowo (III poziom obsługi),

- terenu gminy w zakresie usług gminnych (II poziom obsługi),

- miasta w zakresie usług podstawowych (I poziom obsługi).

Miasto Wysokie Mazowieckie w zakresie usług o znaczeniu wojewódzkim obsługiwane jest przez placówki zlokalizowane w Łomży. Miasto Wysokie Mazowieckie pełni rolę regionalnego ośrodka rozwoju wielofunkcyjnego z dodatkową funkcją w zakresie gospodarki żywnościowej. Założenia Planu Regionalnego Województwa Łomżyńskiego zatwierdzone Uchwałą Nr 31/VI Wojewódzkiej Rady Narodowej w Łomży z dnia 31 marca 1988 r. określiły rangę i funkcję jednostki osadniczej Wysokie Mazowieckie jako regionalny ośrodek rozwoju wielofunkcyjny z dodatkową funkcją w zakresie gospodarki żywnościowej - o umiarkowanym rozwoju

Miasto Wysokie Mazowieckie nadal pełnić będzie dominującą rolę w systemie osadniczym regionu. Miasto winno być wyposażone w pełny zakres usług elementarnych, osiedlowych i gminnych, a także ponadgminnych i ogólnomiejskich. Nie przewiduje się zmian w systemie obsługi regionu. Poprawa funkcjonowania systemu obsługi regionu wysokomazowieckiego możliwe jest do osiągnięcia poprzez:-

- rozbudowę funkcji w zakresie gospodarki żywnościowej,

- wzbogacenie funkcji usługowej o znaczeniu regionalnym,

- rozbudowę funkcji w zakresie gospodarki żywnościowej,

- likwidację braków w zakresie infrastruktury społecznej,

- sukcesywną poprawę warunków życia ludności, poprzez doposażenie miasta w niezbędne elementy infrastruktury społecznej, szczególnie w elementy usług użytkowanych okresowo (III poziom obsługi).

6. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Właściwe wyposażenie miasta w odpowiednie placówki infrastruktury społecznej stanowi ważny czynnik służący poprawie warunków życia ludności.

Podstawowym warunkiem poprawy warunków życia ludności jest likwidacja braków i właściwe doinwestowanie miasta w obiekty i urządzenia infrastruktury społecznej. Możliwe to będzie poprzez:

- utworzenie hierarchicznego systemu obsługi w ścisłym dostosowaniu do układu osadniczego miasta, gminy i regionu,
- wzrost znaczenia miasta - jako ośrodek regionalnego.

Wiodące zadania w zakresie poprawy warunków życia ludności to:

- w zakresie oświaty i wychowania, zwiększenie o ok. 300 miejsc w przedszkolach,
- w zakresie kultury i sztuki - doinwestowanie szczególnie nowych osiedli mieszkaniowych w podstawowe placówki kultury,
- w zakresie handlu - zapewnienie właściwej ilości placówek usług podstawowych na nowych terenach budownictwa mieszkaniowego, uatrakcyjnienie sieci poprzez doposażenie miasta w placówki handlowe okresowego i sporadycznego użytkowania - z odpowiednim zapleczem parkingowym,
- w zakresie gastronomii - doinwestowanie miasta w placówki gastronomii otwartej - szczególnie na obrzeżach miasta,
- w zakresie rzemiosła produkcyjno - usługowego - zwiększenie ilości placówek produkcyjno - usługowych głównie na terenach mieszkaniowych oraz placówek uciążliwych na peryferiach miasta, na terenach przemysłowych,
- w zakresie poczty - rozszerzenie sieci usług, poprzez uruchomienie nowej placówki o znaczeniu regionalnym.

W zakresie rozmieszczenia usług wyższych poziomów, należy mieć na uwadze istnienie miejsc szczególnie korzystnych położonych na trasach codziennych bądź częstych podróży mieszkańców. Są to okolice głównych węzłów systemu komunikacji zbiorowej - rejon dworca PKS, główne węzły układu dróg samochodowych - lokalizacja wzdłuż ulic: Ludowej, Jagiełońskiej, Długiej i Rynek. Koncentracja różnorodnych usług w rejonie Rynku daje możliwość załatwienia różnych spraw w czasie jednego pobytu w ośrodku.

12. OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

12.1. Ustalenia w zakresie stref ochrony konserwatorskiej obowiązujących dla m. Wys. Mazowieckie

12.1.1. Strefa ochrony konserwatorskiej „B1” zasadniczych elementów rozplanowania i skali zabudowy

Strefa ochrony konserwatorskiej „B1” obejmuje układ przestrzenny miasta lokalacyjnego:

- historyczny przebieg głównych traktów tomżyńskiego i tykocińskiego: ul. Zmbrowska, ul. Jagiełłowska, ul. Świerczewskiego Mysłkowska (dawniej), ul. Długa i ul. Kościuszki

- układ przestrzenny miasta lokalacyjnego: plac rynkowy i ulice wylotowe: ul. Kościuszki, ul. Krzywa (na odcinku do rz. Brok), ul. Mysłkowska (dawniej Świerczewskiego), ul. Długa, ulicę dojazdową w pn. bloku przyrynkowym - ul. Dolna, teren zespołu cerkwi unickiej przy ul. Długiej

W strefie „B1” obowiązują:

Ochrona historycznego układu miasta lokalacyjnego polegająca na:

1. Utrzymaniu historycznego rozplanowania ulic, placów oraz działek budowlanych (wg stanu istniejącego)
2. Utrzymaniu istniejących linii rozgraniczających, linii zabudowy, utrwalonych w zabudowie historycznej
3. Zachowaniu istniejącej rozproszonej zabudowy historycznej (wg spisu)
4. Dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie bryły, skali i formy architektonicznej

12.1.2. Strefa ochrony konserwatorskiej „B2”

3. Skablowanie istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych

Wszelka działalność inwestycyjna na terenie, w obrębie strefy „B 1 „, podlega uzgodnieniu z Woj. Konserwatorem Zabytków.

Strefa ochrony konserwatorskiej „B2” obejmuje teren osady przedlokacyjnej oraz zespołu kościoła parafialnego wraz z układem przestrzennego rozplanowania wzdłuż ul. Kościelnej (dawniej Waryńskiego).

W strefie „B2” obowiązuje:

1. Ochrona historycznego przebiegu ulicy polegająca na utrzymaniu istniejących linii rozgraniczających oraz utrwalonych podziałów parcelacyjnych.

2. Dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie bryły, skali i formy architektonicznej,

- zakaz wznoszenia budynków o dużych kubaturach przysłaniających swą bryłą istn. zabudowę oraz standardowych pawilonów usługowych,

- zakaz stosowania płaskich dachów oraz innych elementów i detali architektonicznych, które w sposób ewidentny nie nawiązują do tradycji budowlanej regionu.

3. Postuluje się usunięcie elementów dysharmonizujących m.in. przekształcenie płaskich dachów i elewacji budynków odbiegających od historycznych form.

Wszelka działalność inwestycyjna na terenie, w obrębie strefy „B2” podlega uzgodnieniu z Woj. Konserwatorem Zabytków.

12.1.3. Strefa ochrony konserwatorskiej „K-”

Obejmuje dolinę rzeki Brok na odcinkach wzdłuż chronionego układu historycznego objętego strefami ochrony konserwatorskiej „B1” i „B2”

7. ROLNICTWO

W rolnictwie zatrudnionych jest 12 % czynnych zawodowo mieszkańców miasta.

7.1. PRODUKCJA ROLNA

- Grunty użytkowane rolniczo obejmują ca 50% powierzchni całego miasta. Zdecydowana większość gruntów stanowi III i IV klasę bonitacyjną. Główny kompleks gruntów rolnych zlokalizowany jest w części półn.- zach. miasta. Najlepsze jakościowo grunty występują w części południowej miasta, są to użytki rolne zmeliorowane, sąsiadujące bezpośrednio z zainwestowaniem miejskim.

- utrzymanie dotychczasowego poziomu zatrudnienia w rolnictwie,

- Realizacja produkcji rolnej bez prawa zabudowy na terenach oznaczonych symb. R, ochrona użytków rolnych przed zmianą przeznaczenia zgodnie z Ustawą z 26.III.1982 r. o ochronie użytków rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 11 z 1982 r.),

- Przeznaczenie terenów zmeliorowanych pod zainwestowanie miejskie winno uwzględniać utrzymanie w stanie nienaruszonym systemów melioracyjnych,

- Produkcja rolna realizowana wyłącznie przez indywidualne gospodarstwa rolne.

- Zabudowa związana z produkcją rolną i mieszkaniową indywidualnych gospodarstw rolnych realizowana na terenach wyznaczonych w planie oznaczonych symb. MRj, MR, RO.

- Istniejące obiekty fermowe oznaczone symb. RU-Z funkcjonują bez zabudowy mieszkaniowej.

- Na terenach objętych strefami od obiektów uciążliwych (NO, NU, P) niewskazane uprawy ogrodnicze.

7.2. OBSŁUGA PRODUKCJI ROLNEJ

Miasto pełni funkcję ośrodka o koncentracji usług rolniczych o zasięgu oddziaływania miasta i gminy.

7.3. PRZETWÓRSTWO ROLNO - SPOŻYWCZE

- Przetwórstwo mleka, mięsa oraz owoców i warzyw z rejonu kilku gmin.

- Produkcja na zaopatrzenie miejscowej ludności w małych zakładach przetwórstwa rolno - spożywczego.

- Na terenach upraw rolnych sąsiadujących z zabudową mieszkaniową wskazane zachowanie szczególnej ostrożności w stosowaniu środków chemicznych.

- Podstawowe kierunki produkcji rolnej: chów bydła, trzody chlewnej, uprawa ziemniaków, warzyw i upraw ogrodniczych.

- Realizacja usług na terenach wyznaczonych na ten cel ozn. symb. RP-U (GS, SKR, Leczn. Wet., punkty skupu produktów rolnych). Ewentualny podział bez obsługi rolnictwa wymaga uzgodnienia z projektantem planu koncepcji podziału w celu zapewnienia sprawnego funkcjonowania wydzielonych części.

- Realizacja usług na rzecz rolnictwa na terenach wyznaczonych pod rozwój rzemiosła ozn. symb. RU-P i UR.

- W obrębie zabudowy zagrodowej ozn. symb. MR dopuszcza się realizację usług na rzecz rolnictwa na dużych działkach pod warunkiem utrzymania stref uciążliwości w obrębie własnej działki.

- Realizacja na terenach ozn. symb. P. Ewentualny podział terenu winien uwzględniać niezależne funkcjonowanie wydzielonych części oraz zachowanie stref ochronnych dla zakładów przetwórstwa rolno - spożywczego uzgodnione z władzami sanitarnymi.

- Realizacja zakładów przemysłu rolno - spożywczego w obrębie terenów wyznaczonych pod rozwój rzemiosła ozn. symb. RU-P, UR, lokalizacja wymaga uzgodnienia z władzami sanitarnymi.

	<p>- Dopuszcza się możliwość realizacji małych zakładów przetwórstwa rolno - spożywczego w obrębie zabudowy zagrodowej oznaczonej symb. MR i MRj na dużych działkach gwarantujących utrzymanie stref uciążliwości w obrębie własnej działki. Każda lokalizacja winna być uzgodniona z władzami sanitarnymi.</p>
8. MIESZKALNICTWO	<p>Plan zakłada poprawę warunków mieszkaniowych poprzez pozyskiwanie nowych mieszkań w ramach:</p> <ul style="list-style-type: none"> - tworzenia nowych zasobów mieszkaniowych, - modernizacje i remonty zasobów istniejących. <p>Budownictwo mieszkaniowe realizowane będzie w formie budownictwa wielorodzinnego i jednorodzinnego dla ludności nierolniczej oraz w formie budownictwa zagrodowego dla ludności rolniczej. Realizacja budownictwa mieszkaniowego dla ludności nierolniczej w mieście Wysokie Mazowieckie na terenach wyznaczonych w planie i ozn. symb. MS, MN. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ramach przekształceń zabudowy zagrodowej na terenach określonych w planie ozn. symb. MRj. Realizacja budownictwa mieszkaniowego dla ludności rolniczej w mieście Wysokie Mazowieckie odbywać się będzie na terenach wyznaczonych określonych symbolami MR, MRj, ROm.</p>
9. PRZEMYSŁ	<p>Rozwój przemysłu w oparciu o możliwe najpełniejsze wykorzystanie lokalnych zasobów surowcowych i rezerw siły roboczej głównie w zakresie gospodarki żywnościowej oraz drobnej wytwórczości.</p> <p>Realizacja zakładów przemysłowo - składowych i produkcyjno - usługowych na terenach oznaczonych w planie symbolami P, UR. Podstawowe kierunki rozwoju przemysłu to:</p> <ul style="list-style-type: none"> - racjonalne wykorzystanie, zagospodarowanie zasobów surowcowych, głównie płodów rolnych celem zachowania właściwych relacji pomiędzy bazą surowcową a wielkością przetwórczą

- właściwe wykorzystanie rezerw siły roboczej uzyskanych w wyniku zmniejszenia zatrudnienia w istniejących zakładach pracy, likwidację niektórych zakładów, a także poprzez zwiększenie napływu luności,

- preferencje dla lokalizacji zakładów produkcyjno - usługowych o małej terenochłonności, wodochłonności, uciążliwości i rozwoju zakładów istniejących,

- możliwości realizowania zakładów produkcyjno - usługowych w strefach zabudowy mieszkaniowej na terenach ozn. symb. MN*UR,

- możliwość realizowania drobnych zakładów produkcyjno - usługowych w strefach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (MN, MRj, MR) na działkach gwarantujących ograniczenie uciążliwości w granicach własności.

10. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

10.1. KOMUNIKACJA

10.1.1. System transportowy

Podstawowymi elementami układu komunikacyjnego miasta są przebiegi dróg krajowych, regionalnych Zambrów - Wys. Maz. - Białystok nr 689 i 678 oraz wlot drogi regionalnej Wysokie Mazowieckie - Brańsk (Szepietowo) nr 689. nr 23712 - w kierunku Kulesz Kościelnych nr 23737 - Rosochate - Kościelne nr 23739 - Czyżew - Osada nr 23730 - Jabłoń Kościelna

Powyższe drogi i odpowiadające im ulice stanowią łącznie z głównymi dojazdami do centrum układ podstawowy systemu komunikacyjnego miasta. Drogi regionalne (krajowe) posiadają projektowaną klasę IV techniczną wg NPPD - 65, a wyloty dróg wojewódzkich powinny być dostosowane do wymagań V klasy technicznej dróg wg normatywu jw.

Nie projektuje się dodatkowych obwodnic miasta. Zaleca się bezwarunkowo wykluczać obudowę drogi 01KDR/30/ oraz wyklucza się lokalizację jakichkolwiek obiektów budowlanych po północnej stronie w/w ulicy tranzytowej. Utrzymuje się istniejący układ komunikacyjny

oparty na promienistym układzie dróg wylotowych i tranzytowych z uzupełnieniem obwodowych ulic i siatkę ulic miejskich.

Na obszarze miasta zakłada się sukcesywną modernizację ulic leżących w ciągach dróg regionalnych z eliminacją miejsc niebezpiecznych, poprawę bezpieczeństwa pieszych, poprawę warunków widoczności na włączeniach ulic bocznych itp.

Celem poprawy warunków życia mieszkańców miasta zakłada się docelowo izolację ruchu tranzytowego poprzez wykluczenie obudowy obejścia miasta na ciągu drogi nr 689 - 678 (połączenie 01KDR). Wzdłuż ciągów tranzytowych ogranicza się ilość włączeń ulic dojazdowych i stopień bezpośredniej obsługi terenów przyległych. Wydziela się izolowane ciągi piesze. Jednocześnie zapewnia się (poprzez kształtowanie odpowiednich stref ochronnych od ulic) właściwą, nieuciążliwą lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej.

Projektuje się sukcesywny, zrównoważony rozwój systemu komunikacyjnego dostosowany do rozwoju i funkcji miasta.

W dzielnicy przemysłowo - składowej oraz na terenie projektowanych osiedli mieszkaniowych projektuje się nowe ulice lokalne (np. 013KL/20/) wg rys. planu.

Adaptuje się obecne funkcje i przebiegi ulic lokalnych oraz zakłada się zwiększenie gęstości sieci ulic dojazdowych na terenach projektowanej nowej zabudowy.

Projektuje się sukcesywne wzmacnianie nawierzchni na sieci ulic podstawowego układu komunikacyjnego (drogi wojewódzkie i regionalne) oraz zakłada się likwidację miejsc niebezpiecznych i sukcesywną modernizację ciągów pieszych.

Projektuje się sukcesywny rozwój zaplecza komunikacji kołowej i zaplecza technicznego mechanizacji rolnictwa. Z uwagi na funkcje turystyczne i ruchy tranzytowe zakłada się budowę miejsc obsługi ruchu przy ciągach dróg krajowych (parkingi, punkty gastronomiczne lub ewentualny zajazd, stacja paliw itp) - lokalizacja w ramach rezerw usług i na terenach komunikacji przy ulicach wylotowych.

10.1.2. Ustalenia dot. kształtowania linii zabudowy.

Zakłada się systemu parkowania na sieci małych parkingów i zatok przyulicznych.

1. Tereny zainwestowania miejskiego - teren zabudowy w rozumieniu „Ustawy o ruchu drogowym”

a/ zabudowa mieszkalna,

- minimalna odległość nowej zabudowy mieszkaniowej 18,0m od osi jezdni ulic zbiorczych i lokalnych oraz min. 15,0m od osi ulic dojazdowych,

b/ zabudowa niemieszkalna - (sklepy, składy, zakłady) - min. odległość obiektów niemieszkalnych 4,0m od granicy pasa ulicy pod warunkiem zachowania min. odległości 12,0m od osi jezdni,

W przypadkach uzasadnionych intensywną zabudową usługową, i przy zgodności z wytycznymi służb konserwatorskich dopuszcza się lokalizację obiektów usługowych na granicy pasa drogowego ulicy. Jednocześnie obowiązuje zachowanie normatywnych wymagań widoczności w rejonie włączeń i skrzyżowań ulic.

c/ odcinki dróg tranzytowych 01KDR, 02KZ, 03KZ nowa zabudowa powinna być lokalizowana nie bliżej niż 35,0m od osi jezdni, wyjątkiem mogą być uzupełnienia zabudowy w ciągu zabudowy adaptowanej pod warunkiem wykluczenia uciążliwości wjazdu (przy odcinku 01KDR wyklucza się zjazdy całkowicie) i wykluczenia ograniczeń widoczności w obrębie skrzyżowań.

2. Tereny zabudowy rozproszonej - drogi wylotowe, tereny luźnej zabudowy peryferyjnej.

a/ zabudowa mieszkaniowa

- min. odległość nowej zabudowy mieszkaniowej min. 25,0m od osi ulicy zbiorczej i lokalnej i min. 18,0m od ulic i dróg dojazdowych.

10.2. ZAOPATRZENIE W WODĘ, ENERGIĘ CIEPLNĄ, ODPROWADZENIE ŚCIEKÓW SANITARNYCH I DESZCZOWYCH.

10.2.1. Stan istniejący

b/ zabudowa niemieszkalna min. 20,0m od osi jezdni ulic zbiorczych i lokalnych i min. 12,0m od ulic dojazdowych pod warunkiem zachowania trójkątów widoczności i rezerw terenowych na rozbudowę skrzyżowań. Dla budynków niemieszkalnych obowiązują ustalenia art. 43 Ustawy z 21 marca 1985 r. Dz.U. Nr 14 poz. 60 „Ustawy o drogach publicznych”.

Uwaga:

Podane wyżej zasady ogólne dot. min. odległości linii zabudowy od osi dróg są podporządkowane ustaleniom szczegółowym podanym dla obszarów zainwestowania oraz są podrzędne w stosunku do wytycznych służb konserwatorskich. W szczególności obowiązuje zachowanie ścisłych linii zabudowy ustalonych dla strefy ochrony konserwatorskiej. Powyższe ustalenia oznaczają, że podane w pkt. 1 i pkt. 2 linie zabudowy należy stosować jako minimalne w przypadku braku zaleceń szczegółowych dot. dróg i terenów pod warunkiem dostosowania w pierwszej kolejności do wymagań zapisów ochrony konserwatorskiej.

Miasto posiada ujęcie, stację wodociągową i wodociąg komunalny. Ujęcie oparte jest o dwie studnie głębinowe o wyd. 99m³/h i 91m³/h. Na terenie Zakładu Wodociągów i Kanalizacji została odwiercona trzecia studnia głębinowa (jako awaryjna). Stacja wodociągowa obejmuje urządzenia do uzdatniania wody i stację pomp. Zdolność produkcyjna stacji wodociągowej wynosi 150m³/h. Zbiornik wyrównawczy wody czystej posiada pojemność 250m³. W mieście wykonano ok. 19,0 km sieci wodociągowej w zakresie średnic 80 - 150 mm.

Miasto nie posiada miejskiej oczyszczalni ścieków. Rozpoczęta realizacja oczyszczalni została przerwana z braku środków finansowych. Ścieki miejskie przyjmuje obecnie oczyszczalnia ścieków Zakładu Mleczarskiego, która została zrealizowana na n/w parametrach: Q_{dśr} = 3200m³/d, Q_{dmax} = 3500m³/d, Q_{hmax} = 300m³/h. Obecnie do oczyszczalni odprowadza się ścieki w ilości ok. 2000m³/d w tym ścieki miejskie wynoszą ok. 500m³/d. Miasto posiada dość

10.2.2. Założenia projektowe

10.2.2.1. Zaopatrzenie w wodę

rozbudowaną sieć kanalizacji sanitarnej, o długości ok. 7,5 km w zakresie średnic 0,2 - 0,5m. Główny kolektor sanitarny o średnicy 0,5,- 0,8m przebiegający wzdłuż rzeki Brok i odprowadzający ścieki do oczyszczalni - posiada długość ok. 3,0 km. Sieć sanitarna jest słabo wykorzystana z uwagi na małą ilość wykonanych przyłączy kanalizacyjnych. Ścieki deszczowe odprowadzane są bez podczyszczania bezpośrednio do rz. Brok. W wielu przypadkach z uwagi na brak kanałów sanitarnych kanały deszczowe zostały zamienione na kanały ogólnospławne. Miasto zaopatruje się w energię ciepłą z kotłowni miejskiej, kotłowni osiedlowych i zakładowych.

Utrzymuje się ujęcie i stację wodociągową na terenie istniejącym, uznając, iż najbardziej ekonomicznym rozwiązaniem jest jego rozbudowa zamykająca się w dotychczasowych granicach działki Zakład Wodociągów i Kanalizacji posiada opracowany projekt rozbudowy ujęcia. Rozbudowa dotyczy wykonania czwartej studni głębinowej oraz dwóch zbiorników wyrównawczych wody czystej (każdy po 600 m³). Miasto posiada opracowany „Program ogólny sieci wodociągowej” który stracił swoją aktualność z uwagi na zmiany w planie ogólnym i zmiany realizacyjne sieci. Program należy uaktualnić. Ideogram rozbudowy sieci wodociągowej oparty jest o projektowany układ komunikacyjny miasta. Rozbudowa sieci powinna postępować wraz z rozwojem zainwestowania miasta. Ujęcie (wg Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5.11.1991 r. w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody) powinna mieć opracowaną strefę pośrednią ochrony sanitarnej. W strefie tej obowiązywać będą odpowiednie rygory gospodarowania, które zostaną określone w odrębnych opracowaniach hydrogeologicznych. Do czasu wyznaczenia strefy ochronnej w sąsiedztwie ujęcia obowiązują następujące ograniczenia:

- zakaz wprowadzania do ziemi ścieków
- zakaz lokalizacji uciążliwych zakładów przemysłowych
- zakaz lokalizacji ferm hodowlanych
- zakaz lokalizacji magazynów ropy pochodnych i chemicznych
- zakaz intensywnych upraw rolnych
- zakaz lokalizacji wysypisk i wylewisk

10.2.2.2. Kanalizacja sanitarna i oczyszczalnia ścieków.

Dla zapewnienia prawidłowego rozwoju miasta należy zrealizować docelowy program budowy miejskiej oczyszczalni ścieków. Przewidywane docelowe ilości ścieków (na okres kierunkowy) wynoszą: $Q_{d\dot{s}r} = 5200 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{d\text{max}} = 6000 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{h\text{max}} = 360 \text{ m}^3/\text{h}$. Realizacja oczyszczalni na podstawie projektu technicznego z 1987 r. („Multireaktor” W - wa) po zrealizowaniu żelbetowej skrzyni piaskownika, została z braku środków finansowych wstrzymana w 1989 r.

Miasto posiada „Program ogólny kanalizacji sanitarnej” z 1978 r., który wymaga uaktualnienia w stosunku do nowego planu. Zakłada się grawitacyjny spływ ścieków w kierunku kolektora sanitarnego biegnącego wzdłuż rz. Brok. Skanalizowanie części północnej zakłada się również poprzez grawitacyjne odprowadzenie ścieków do przepompowni zlokalizowanej w okolicy ulicy Przechodniej skąd ścieki tłoczone są do kolektora sanitarnego. Układ sieci kanalizacji sanitarnej został dostosowany do konfiguracji terenu, układu komunikacyjnego z wykorzystaniem istniejących kanałów.

10.2.2.3. Kanalizacja deszczowa

Układ sytuacyjny projektowanych kanałów deszczowych nawiązuje do układu komunikacyjnego miasta, konfiguracji terenu i istniejących kanałów deszczowych przewidzianych do wykorzystania. Przyjęte rozwiązanie zakłada odprowadzenie wód deszczowych poprzez liczne wyloty do rz. Brok, tak by zapewnić im możliwość podczyszczania w osadnikach przepływowych. Rozwój sieci będzie postępował równolegle z rozwojem terenów zainwestowanych i rozwojem dróg dojazdowych do tych terenów.

10.2.2.4. Zaopatrzenie w energię ciepłą

Tereny zainwestowane miasta zaopatrywane są z własnych źródeł ciepła (kotłownie osiedlowe i zakładowe). Utrzymuje się w planie teren pod budowę ciepłowni miejskiej. Zakłada się wprowadzenie w tej dziedzinie nowoczesnych, zautomatyzowanych, energooszczędnych i ekologicznych rozwiązań opartych o paliwa, których spaliny najmniej negatywnie oddziałują na środowisko naturalne. Z uwagi na przebiegający przez obrzeża miasta gazociąg wysokiego ciśnienia o 250 mm, została opracowana „ Koncepcja programowa gazyfikacji miasta Wys. Mazowieckie „, przez „, Gazoprojekt „, - Wrocław (maj 1993 r.). W przedstawionej koncepcji przewiduje się pokrycie potrzeb odbiorców komunalno - bytowych w mieście w pełnym zakresie potrzeb oraz 100% gazyfikacji wsi leżących w sąsiedztwie miasta (np. w I etapie: Brzózki Falki, Brzózki Stare, Brzózki Tatary, Brzózki Brzezińskie i Markowizna, a w II i III etapie - 10 przyległych wsi). Przewiduje się zabezpieczenie potrzeb gazowych miasta i wsi z nowoprojektowanej stacji gazowej I stopnia w rejonie magistrali wysokiego ciśnienia (wyd. decyzja lokalizacyjna).

10.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Odbiory m. Wys. Mazowieckie zasilani są w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej 110/15 kV (GPZ) w Wys. Mazowieckiem. W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta adaptuje się następujące urządzenia elektroenergetyczne:

- stacja transformatorowa 110/15 kV (GPZ) na istniejącym terenie,
- linia napowietrzna 110 kV Wys. Maz. - Zambrów,
- linia napowietrzna 110 kV Wys. Maz. - Czyżew,
- linia napowietrzna 110 kV Wys. Maz. - Białystok,
- linie napowietrzne i kablowe 15 kV,
- stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz linie komunalno - oświetleniowe nn,
- posterunek energetyczny przy ul. Wspólnej .

Nie wyznacza się terenów na inwestycje z zakresu elektroenergetyki. Od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dla potrzeb obiektów kubaturowych należy zachować następujące strefy ochronne (licząc od osi linii):

- linia 110 kV - 20,0 m
- linia 15 kV - 10,0 m

W południowo - wschodniej części miasta oraz w części zachodniej wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wyznacza się dodatkowe zblokowane pasy ochronne tych linii, w obrębie których nie przewiduje się żadnych inwestycji kubaturowych.

10.4. URZĄDZENIA SPECJALNE.

10.4.1. Lotnisko wojskowe (tereny wojskowe)

Plan określa tereny lotniska wojskowego oraz uwarunkowania dla terenów przyległych wg warunków wydanych przez Dowództwo Wojsk Lotniczych w strefie uwarunkowań specjalnych określonej na rysunku planu i załączniku graficznym w ustaleniach planu jednostki bilansowej „C”.

Ogranicza się:

- wysokość zabudowy i obiektów naziemnych do max. $h=160 - 170$ m n.p.m. (PN-89/L-49001)

- lokalizację wszelkich budowli mogących stanowić przeszkody lotnicze (Dz. Bud. Nr 5/66)

Obowiązuje konieczność każdorazowego uzgodnienia z Szefostwem Służby Lotniskowej WLOP

- lokalizacji wszelkich budowli (naziemnych i podziemnych) mogących stanowić przeszkody lotnicze

- zmiany objętego planem zagospodarowania przestrzennego terenów objętych strefą uwarunkowań specjalnych.

11. OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO SYSTEM OBIEKTÓW I OBSZARÓW CHRONIONYCH

11.1. Kształtowanie systemu ciągów ekologicznych wg: założenia programowo - przestrzenne do miejscowego planu zagospodarowania miasta Wys. Mazowieckie.

11.2. Ochrona gruntów rolnych zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych przed zmianą użytkowania z dn. 26.03.1982 r. (Dz.U. Nr 11 z 1982 r.)

11.3. Ochrona wód

11.4. Ochrona powietrza atmosferycznego

Funkcje ciągów ekologicznych w obrębie miasta Wys. Mazowieckie winna spełniać dolina rzeki Brok wraz z ważniejszymi dopływami. W jej obrębie zabrania się: realizacji zabudowy kubaturowej, zarówno przemysłowej jak i mieszkaniowej, a także innych obiektów ograniczających przepływ wódz w rzece oraz mas powietrza w jej dolinie. Zalecaną formą wykorzystania tego terenu są użytki zielone oraz zakrzewienia i zadrzewienia. Dopuszcza się realizację urządzeń rekreacyjno - sportowych.

Na cele nierolnicze należy przeznaczyć grunty o najniższej przydatności produkcyjnej, w szczególności położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów użytkowanych nierolniczo. Wyłączanie gruntów z produkcji rolnej powinno wynikać z realnie występujących potrzeb inwestycyjnych uzasadnionych względami społecznymi i gospodarczymi oraz odbywać się w oparciu o obowiązujące w tym zakresie przepisy prawne, zgodnie z projektem programu rolniczego wykorzystania.

Zgodnie z Zarządzeniem Prezesa C.U.G.W. z dn. 15.02.1972 r. w sprawie zaliczenia do klas czystości niektórych wód (H.P. nr 15/72). Ustala się docelowo II klasę czystości dla wszystkich wód powierzchniowych w granicach miasta. Oznacza to pilną potrzebę rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej warunkującej poprawę stanu czystości wód gruntowych.

I Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 5.11.1991 r. w sprawie zasad ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć wody. Należy opracować projekt stref sanitarnych wokół ujęcia wody z określeniem zasad gospodarowania w ich obrębie.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dn. 12.02.1990 r. w sprawie ochrony powietrza atmosferycznego.

Wszystkie obiekty emitujące do atmosfery zanieczyszczenia pyłowe i gazowe obowiązane są do posiadania urządzeń redukujących do minimum ilość emisji. Ze względu na brak urządzonych stref ochronnych określa się (uwzględnia) pasy uciążliwości dla następujących zakładów przemysłowych:

- zakład mleczarski - 100 m

- zakład mięsny - 100 m

- przetwórnia owoców i warzyw - 100 m

- kotłownie osiedlowe - 50 m

- miejska oczyszczalnia ścieków - 300 m

- komunalne wysypisko śmieci - 500 m

- cmentarze grzebalne - 50 m

- miejska kotłownia - 100 m

Docelowo wszystkie zakłady przemysłowe i komunalne powinny ograniczyć swą uciążliwość do granic własnych działek lub urządzić zgodnie z wymogami strefy ochronne. Do tego czasu w obrębie pasów uciążliwości obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych, usługowych, produkcji sadowniczej i warzywniczej, lokalizacji ujęć wód itp.

Wszystkie powierzchnie leśne położone w granicach administracyjnych miasta mają charakter ochronny (lasy grupy I), a ich główną funkcją jest spełnianie zadań ogólnie - społecznych, a zwłaszcza glebochronnych, wodochronnych, klimatycznych, rekreacyjno - zdrowotnych i estetyczno - krajobrazowych. W lasach ochronnych nie mogą być wznoszone budynki i budowle, z wyjątkiem służących gospodarce leśnej, obronności kraju, ochronie zdrowia oraz wypoczynkowi i turystyce.

Wskazuje się na sukcesywne zwiększanie powierzchni leśnych. Do zalesień należy przeznaczać nieużytki, użytki kopalne, grunty rolne mało przydatne do produkcji rolnej oraz inne grunty nadające się do zalesień, szczególnie w sąsiedztwie istniejących obszarów leśnych. W pierwszej kolejności należy realizować zalesienia gruntów śródleśnych i przyleśnych oraz klasyfikowanych jako grunty RZ i PSZ.

11.5. Lasy i zadrzewienia.

(Ustawa o lasach z dnia 28.09.1991 r. - Dz. U. Nr 101 z 1991 r.)

11.6. Eksploatacja kopalin.

(Ustawa - Prawo geologiczne i górnicze z dnia 4.02.1994 r.)

11.7. Rekultywacja gruntów

11.8. Usuwanie odpadów

drzew i krzewów, które winny być realizowane wzdłuż ciągów komunikacyjnych, brzegów rzeki i jej dopływów, na terenach osiedli mieszkaniowych, ogródków działkowych, cmentarzy i innych terenów zieleni miejskiej.

Złoża kopalin nie stanowiące części składowych nieruchomości gruntowej są własnością Skarbu Państwa. Ich eksploatację mogą prowadzić jedynie podmioty gospodarcze po uzyskaniu odpowiednich koncepcji na prowadzenie działalności górniczej. Wszyscy inni użytkownicy eksploatujący kopaliny prowadzą działalność nielegalną. Te punkty poboru winny być zamknięte, a teren poeksploatacyjny przywrócić do pierwotnego stanu użytkowania. Na terenie miasta brak jest udokumentowanych złóż kopalin pospolitych.

Zgodnie z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dn. 26.03.1982 r. (Dz.U. Nr 11 z 1982 r.)

Wszystkie grunty zdegradowane i zdewastowane podlegają obowiązkowi rekultywacji i zagospodarowania. Do przywracania wartości użytkowych oraz właściwego zagospodarowania terenów zobowiązane są podmioty gospodarcze lub osoby fizyczne prowadzące tutaj działalność gospodarczą.

Utrzymanie właściwych warunków sanitarno - zdrowotnych wymaga całkowitego zakazu gromadzenia odpadów w „, przygodnych „, miejscach. Śmieci i odpady komunalne powinny być wywożone na komunalne wysypisko śmieci położone na gruntach m. Wys. Mazowieckie na działce oznaczonej w planie C2 NU.Z uwagi na ograniczone możliwości gromadzenia odpadów na istniejącym wysypisku oraz brak zabezpieczenia podłoża przed odciekami ze składowiska, powiększa się teren wysypiska o ok. 0,90 ha w kierunku północnym. Obiekt ten po przeprowadzeniu badań gruntowo - wodnych powinien być odpowiednio urządzony i eksploatowany. Równocześnie należy zabezpieczyć podłoże w istniejącej części wysypiska. Dla wysypiska śmieci utrzymuje się 500 metrową strefę uciążliwości, w której obowiązuje zakaz uprawy owoców i warzyw, realizacji budownictwa mieszkaniowego i usługowego.

- zakaz wznoszenia budynków o dużych kubaturach przytłaczających swą bryłą istniejącą zabudowę oraz standardowych pawilonów usługowych,

- zakaz stosowania dachów płaskich oraz innych elementów i detali architektonicznych, które w sposób ewidentny nie nawiązują do tradycji budowlanej regionu,

- w pierzejach rynku winna dominować zabudowa o charakterze mieszkalnym z parterami o charakterze usługowym, budynki 1 - 2 kondygnacyjne (ew. z użytkowym poddaszem) ; sytuowane kalenicowo w zabudowie zwartej lub półzwartej, dachy dwuspadowe o formach zbliżonych do zabudowy historycznej. W związku z powyższym postuluje się, by współczesna -już istniejąca zabudowa Rynku, która z konserwatorskiego punktu widzenia stanowi element dysharmonizujący, została poddana przekształceniom,

- w pierzejach ul.Długiej:

a/ na odcinku od Rynku do ul.Jagiellońska winna dominować zabudowa o charakterze mieszkalnym z parterami o charakterze usługowym, budynki 1 - 2 kondygnacyjne (ew. z użytkowym poddaszem) ; sytuowane kalenicowo w zabudowie zwartej lub półzwartej, dachy dwuspadowe o formach zbliżonych do zabudowy historycznej.

b/ na odcinku od ul.Jagiellońskiej do ul.Przechodniej: domy wolnostojące, sytuowane kalenicowo, parterowe (dopuszczalne użytkowe poddasze), dachy dwuspadowe.

W strefie „B1” zaleca się:

1. Usunięcie elementów dysharmonizujących między innymi:

- przekształcenia płaskich dachów,

- przekształcenia elewacji budynków odbiegających od historycznych form.

2. Uporządkowanie placu rynkowego (posadzka, zieleń) w celu nadania bardziej reprezentacyjnego charakteru

12.1.4. Strefa ochrony konserwatorskiej "E"

12.2. Obiekty zabytkowe nieruchome

12.2.1. Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków

Ochrona polega na:

- na zachowaniu i konserwacji krajobrazu naturalnego związanego przestrzennie z historycznym układem urbanistycznym,
- na wprowadzeniu elementów krajobrazu urządzonego (zieleni parkowa),
- na uwolnieniu jego obszaru z elementów dysharmonizujących,
- na zakazie wprowadzania elementów kubaturowych,
- na dopuszczeniu funkcji ogólnospołecznych - rekreacyjnych i reprezentacyjnych.

Obejmuje tereny zawarte pomiędzy ulicami Żwirki i Wigury, Zambrowską, a od północy projektowaną ulicą na osiedlu Kardynała Wyszyńskiego oraz tereny ograniczone ulicami Białostocką, Ludow i Jagiellońską.

Obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do max. 2 1/2 kondygnacji naziemnych.

Obiekty wpisane do rejestru zabytków wskazuje się do bezwzględneho zachowania. Dopuszczalne działania wyłącznie konserwatorskie wg specjalistycznych projektów pod nadzorem konserwatorskim. Obiekty i zespoły architektury zabytkowej wpisane do rejestru zabytków:

1. Zespół kościoła par. p. w. Św. Jana Chrzciciela i Wszystkich Świętych:

a/ kościół mur. 1853 r. nr rej. 236

b/ ogrodzenie z bramą, mur. 3 ćw. XIX w. nr rej. 236

12.2.2. Obiekty zainteresowania konserwatorskiego wpisane do spisu konserwatorskiego.

c/ plebania, mur. 4 ćw. XIX w. nr rej. 236

2. Cerkiew unicka, ob. kościół fil. rzym. - kat. p. w. Narodzenia Najświętszej Marii Panny, mur. 1798 r. rozbudowa 1896 r. nr rej. 226.

3. Cmentarz żydowski nr rej. 371

4. Cmentarz rzymsko - kat.- fragment nr rej. 367

Obiekty znajdujące się w spisie konserwatorskim podlegają mniej rygorystycznym warunkom - przy zachowaniu bryły wystroju elewacji i gabarytu. Wszelkie prace modernizacyjne, rozbudowy i rozbiórki wyłącznie po uzgodnieniu ze służbą konserwatorską.

Obiekty zainteresowania konserwatorskiego:

ul.Długa

Dom Nr 22, mur, pocz. XX w.

Dom Nr 24, mur 4 ćw. XIX w.

Dom Nr 40, drewn. pocz.. XX w.

Dom Nr 46, drewn. l. 20 XX w.

Dom Nr 48, drewn. l. 20 XX w.

Dom Nr 52/54, drewn. XIX/XX w.

Dom Nr 69, drewn pocz. . XX w.

Dom Nr 75, drewn. 4 ćw. XIX w.

Dom Nr 82, drewn.pocz. XX w.

Dom Nr 100, drewn. pocz. . XX w.

ul.Kościuszki

Dom Nr 55, mur. 1840 r.

ul.Ludowa

Dom Nr 7, mur l. 20 XX w. - rozebrany

Plac Odrodzenia

Dom Nr 2, mur. XIX/XX w.

ul.Ogrodowa

Dom Nr 4, drewn. l. 20 XX w.

Rynek im. J.Piłsudskiego

Dom Nr 59/61, drewn. l. 20 XX w.

ul.Mystkowska (dawniej Świerczewskiego)

Dom Nr 1, mur. 4 ćw. XIX w.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE CAŁEGO TERENU MIASTA W GRANICACH OPRACOWANIA

A. STREFA OTWARTA - PRODUKCJI ROLNEJ I LEŚNEJ

1. Tereny oznaczone w planie symbolami R,RZ,RL stanowią użytki rolne i leśne bez prawa zabudowy za wyjątkiem zakładanych lokalizacji urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, inwestycji liniowych obsługi technicznej, dróg polnych oraz urządzeń melioracyjnych.

2. Zmiana sposobu użytkowania terenów rolnych i leśnych wyłącznie na zasadach przewidzianych ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. Na obszarach użytków rolnych przylegających do terenów głównych ciągów komunikacji kołowej bądź położonych w strefach uciążliwości (sanitarnych) terenów zainwestowanych, prowadzona produkcja rolna narażona jest na niekorzystny wpływ. Zaleca się na tych obszarach ograniczenie upraw służących do bezpośredniej konsumpcji.

B. STREFA ZAINWESTOWANIA

1. Ustalenia dotyczące całej strefy.

1.1. Tereny przeznaczone pod zainwestowanie określone zostały na rysunku planu oraz w części tekstu „Ustalenia szczegółowe” dotyczące poszczególnych stref funkcjonalnych i obszarów w mieście Wysokie Mazowieckie.

1.2. Lokalizacja inwestycji winna być zgodna z funkcją terenu określoną planem.

1.3. Na terenach rolnych przewidzianych w planie pod zainwestowanie nierolnicze i nieleśne należy prowadzić dotychczasową działalność rolniczą z ograniczeniem zakładania trwałych kultur rolnych.

1.4. Dla terenów objętych strefami ochrony wprowadza się ograniczenia w zainwestowaniu, stosownie do wymogów strefy.

2. Funkcja mieszkaniowa.

2.1. Plan wyznacza tereny pod budownictwo mieszkaniowe oznaczone na rysunku planu symbolami: MN, MŚ, MRj.

2.2. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej na terenach zabudowy zagrodowej i ogrodniczej (MRj, ROm) w ramach uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów.

2.3. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej na terenach usług, jako funkcji uzupełniającej.

3. Funkcja usługowa.

3.1. Plan wyznacza tereny pod zabudowę usługową oznaczone na rysunku planu symb. U

3.2. Dopuszcza się zmianę określonego planem zakresu usług na zgodny z podstawową funkcją terenu.

3.3. Dopuszcza się lokalizację usług na terenach przeznaczonych pod inną funkcję - zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa - jako funkcję uzupełniającą. Na terenach zabudowy zagrodowej usługi wydzielone mogą być realizowane w ramach uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów.

3.4. Lokalizacja usług o wymogach stref ochrony wymaga uprzedniego uzgodnienia z organami właściwymi ds sanitarno-epidemiologicznych i ochrony środowiska.

4. Funkcja produkcyjna - przemysł, rzemiosło.

4.1. Plan wyznacza tereny pod lokalizację zakładów przemysłowych i rzemiosła produkcyjnego oznaczone na rys. planu symbolami: P, UR.

4.2. Lokalizacja zakładów przemysłowych i rzemiosła produkcyjnego wymaga uprzedniego uzgodnienia z organami właściwymi d/s sanitarno-epidemiologicznych i ochrony środowiska. W przypadku braku możliwości ograniczenia uciążliwości do granic własnej działki, zakłady zobowiązane są do urządzenia strefy ochronnej.

4.3. Dopuszcza się lokalizację drobnych zakładów produkcyjnych na terenach zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej pod warunkiem:

- niepowodowania uciążliwości otoczenia - strefy ochronne nie mogą wykraczać poza granice własnej działki,

- niepowodowania zmiany charakteru otoczenia,

- niepowodowania obniżenia estetyki otoczenia.

Na terenach zabudowy zagrodowej, zakłady produkcyjne na wydzielonych działkach, mogą być realizowane w ramach uzyskanej zgody na zmianę przeznaczenia gruntów.

5. Obsługa techniczna

5.1. Plan wyznacza tereny pod lokalizację urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej.

5.2. Plan określa przebiegi głównych ciągów infrastruktury technicznej z zakresu zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, gaz, odprowadzenia ścieków sanitarnych i deszczowych zawarte w ideogramach (załącznik graficzny do planu). Szczegółowe ustalenia przebiegu poszczególnych sieci zostaną określone na etapie postępowania lokalizacyjnego.

5.3. Lokalizacje urządzeń z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków, nie wyznaczone w planie, mogą być uwzględnione na podstawie programów ogólnych na etapie realizacji pod warunkiem:

- niepowodowania kolizji z ustaleniami planu,

- uzgodnienia z jednostką właściwą do sporządzania planów miejscowych.

5.4. Lokalizacje urządzeń liniowych z zakresu elektroenergetyki średniego napięcia (15 kV) i niskiego napięcia, nie wyznaczone w planie, mogą być uwzględnione na podstawie wskazań lokalizacyjnych pod warunkiem:

- niepowodowania kolizji z ustaleniami planu.

5.5. Plan określa przebiegi dróg krajowych, wojewódzkich, głównych dróg gminnych oraz niektórych dróg osiedlowych o zasadniczym znaczeniu lokalnym. Przebiegi nie wydzielonych w planie dróg osiedlowych, wewnętrznych i dojazdowych należy określić na etapie realizacji inwestycji zgodnie z ustaleniami szczegółowymi tekstu planu.

5.6. Opracowania planistyczne szczegółowe oraz koncepcje zagospodarowania i podziału terenów przewidzianych pod zainwestowanie winny uwzględniać uzbrojenie terenu w podstawowe elementy infrastruktury technicznej (komunikacja, wod. - kan., energia elektryczna) oraz inne wynikające z planu ogólnego lub programów branżowych.

6. Wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej inwestycji.

6.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej.

6.2. Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków na warunkach określonych przez właściwą instytucję d/s zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków. Na terenach nieskanalizowanych dopuszcza się rozwiązania indywidualne odprowadzenia ścieków na warunkach określonych przez właściwy organ d/s ochrony środowiska.

6.3. Zaopatrzenie w energię ciepłą na warunkach określonych przez dostawcę energii cieplnej. Realizacja urządzeń indywidualnych - na warunkach określonych przez właściwy organ d/s ochrony środowiska.

6.4. Obsługa komunikacyjna na warunkach określonych przez administratorów określonych dróg.