



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 28 kwietnia 2015 r.

Poz. 1454

UCHWAŁA NR VII/20/15 RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE

z dnia 20 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) w związku z uchwałą nr XLIV/212/14 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 sierpnia 2014 r. (z późn. zm.) w sprawie przystąpienia do sporządzenia „zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie” przyjętego uchwałą nr XXXIX/176/01 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 21 grudnia 2001 r. Rada Miasta Wysokie Mazowieckie uchwala co następuje:

I. USTALENIA WSTĘPNE

§ 1. 1. Uchwala się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej planem.

2. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

3. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) dziedzictwo kulturowe i zabytki oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony;
- 2) tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Plan obejmuje obszar położony w mieście Wysokie Mazowieckie, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wskazane w wybranych miejscach wymiary (w metrach): odległość usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny;
- 5) obszar zagrożony podtopieniami;
- 6) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

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

- 1) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2015 r. poz. 199);
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **liczbie kondygnacji** - należy przez to rozumieć minimalną lub maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynku;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do granicy działki, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: balkony, tarasy, wykusze, schody, podjazdy i ganki jednak nie więcej niż o 1 m;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, oraz rozporządzenia Wojewody i uchwały Rady Miasta Wysokie Mazowieckie;
- 7) **froncie działki** - część działki przylegającej do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, prowadzoną w obiektach lub lokalach użytkowych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 9) **wskazniku intensywności zabudowy** - rozumie się przez to wartość liczbową wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych (przez kondygnację nadziemną rozumie się również piwnice doświetlone przez otwory okienne usytuowane w całości nad powierzchnią terenu oraz poddasze uznane zgodnie z prawem budowlanym jako użytkowe), mierzonej po obrysie zewnętrznym budynków istniejących i lokalizowanych na działce do powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 10) **infrastrukturze technicznej** – należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami;

- 11) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 12) **przeznaczenie uzupełniające** – przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 49% powierzchni terenu.

II. USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjno-usługowych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **P/U**;
- 2) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **KD-Z**.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków przy zachowaniu określonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy, zlokalizowanej poza określonymi 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;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 4) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy i nadbudowy bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nie objętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 5) na terenie objętym planem miejscowym, o ile przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki, z zastrzeżeniem zapisów pkt 1;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń o wysokości większej niż 1,8 m, od strony dróg i terenów publicznych;
- 7) zakaz lokalizacji reklam w liniach rozgraniczających dróg;
- 8) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.

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

- 1) obowiązek stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację (co najmniej do wielkości normatywnych) uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) w myśl przepisów o ochronie środowiska przed hałasem, tereny określone planem, nie posiadają standardów akustycznych;
- 3) zakaz składowania odpadów w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. oraz gminnymi przepisami porządkowymi;
- 4) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych lub drogowych;
- 5) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki.

§ 8. 1. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** teren oznaczony symbolem: **1KD-Z**, wyznacza się jako teren pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, realizacja oświetlania, w tym ulicznego i małej architektury powinna być realizowana w oparciu o spójne w ramach poszczególnych dróg i placów, formy, gabaryty, kolorystykę.

3. Dla terenu o którym mowa w ust. 1, ustala się obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię nowo wydzielonych działek oraz ich szerokości frontu nie mniejszą niż: 1000 m² i szerokość frontu 18 m;
- 2) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równolegle do ulicy, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
 - a) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
 - c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;
- 3) ustalone w pkt 1 i 2 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
- 4) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się zakaz zabudowy na obszarze zagrożonym podtopieniami.

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

- 1) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy;
- 3) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną:**
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektrycznych,
 - b) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
- 4) w zakresie **usług telekomunikacyjnych** ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) z istniejącej i projektowanych sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz:**
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłnej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni o sprawności energetycznej nie mniejszej niż 75%;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w wodę:**
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszcza się realizację hydrantów przeciwpożarowych i zbiorników na wodę;

8) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej,
- c) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

9) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
- b) dopuszcza się odprowadzanie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu i wód powierzchniowych, o ile nie narusza to przepisów odrębnych,
- c) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

10) w zakresie **gospodarowania odpadami** ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

2. W zakresie **systemu komunikacji** ustala się:

- 1) podstawowy układ drogowy stanowi droga publiczna oznaczona symbolem: **1KD-Z**, powiązana z drogami zlokalizowanymi poza granicami planu miejscowego;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 3) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych dla terenów produkcyjno-usługowych;
- 4) nakaz wyznaczenia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się do czasu docelowego zagospodarowania terenów, na zasadach określonych w planie miejscowym, dopuszczenie utrzymania i remontów istniejącego zagospodarowania zrealizowanego w oparciu o wydane decyzje i pozwolenia.

§ 13. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości:

- 1) 1% dla terenu; **KD-Z**;
- 2) 30% dla terenów: **P/U**.

III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: **1P/U**, **2P/U**, ustala się przeznaczenie: tereny produkcyjno-usługowe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenia podstawowe:

- 1) obiekty produkcyjne, składowe i magazynowe;
- 2) obiekty handlu hurtowego i detalicznego;
- 3) usługi, w tym biura.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się przeznaczenia uzupełniające:

- 1) obiekty i usługi z zakresu obsługi rolnictwa i komunikacji;
- 2) stacje paliw;
- 3) drogi wewnętrzne;

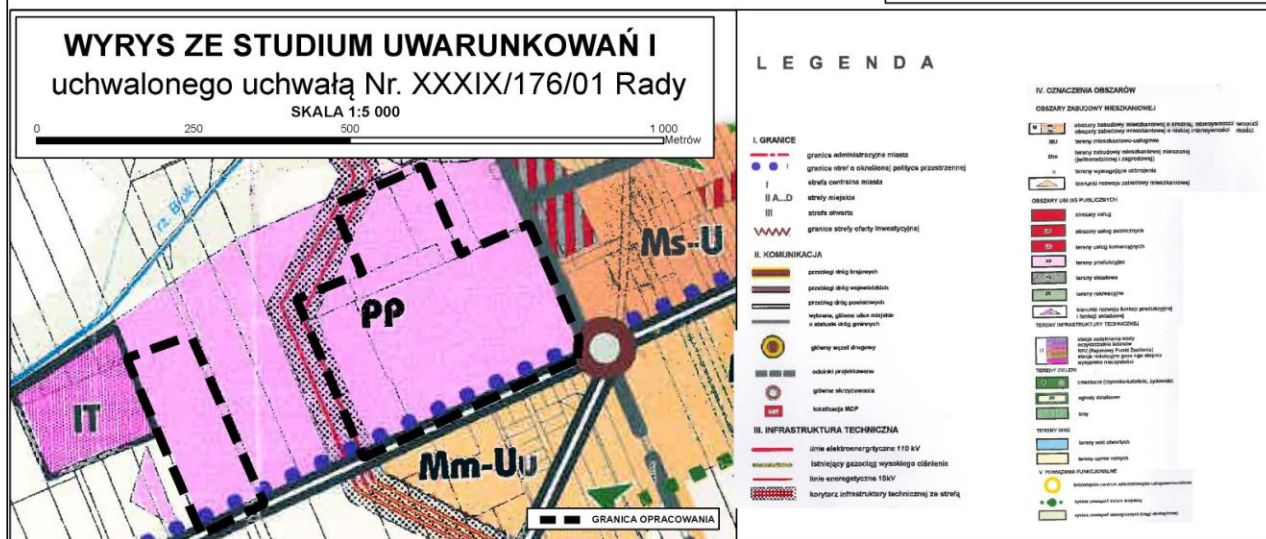
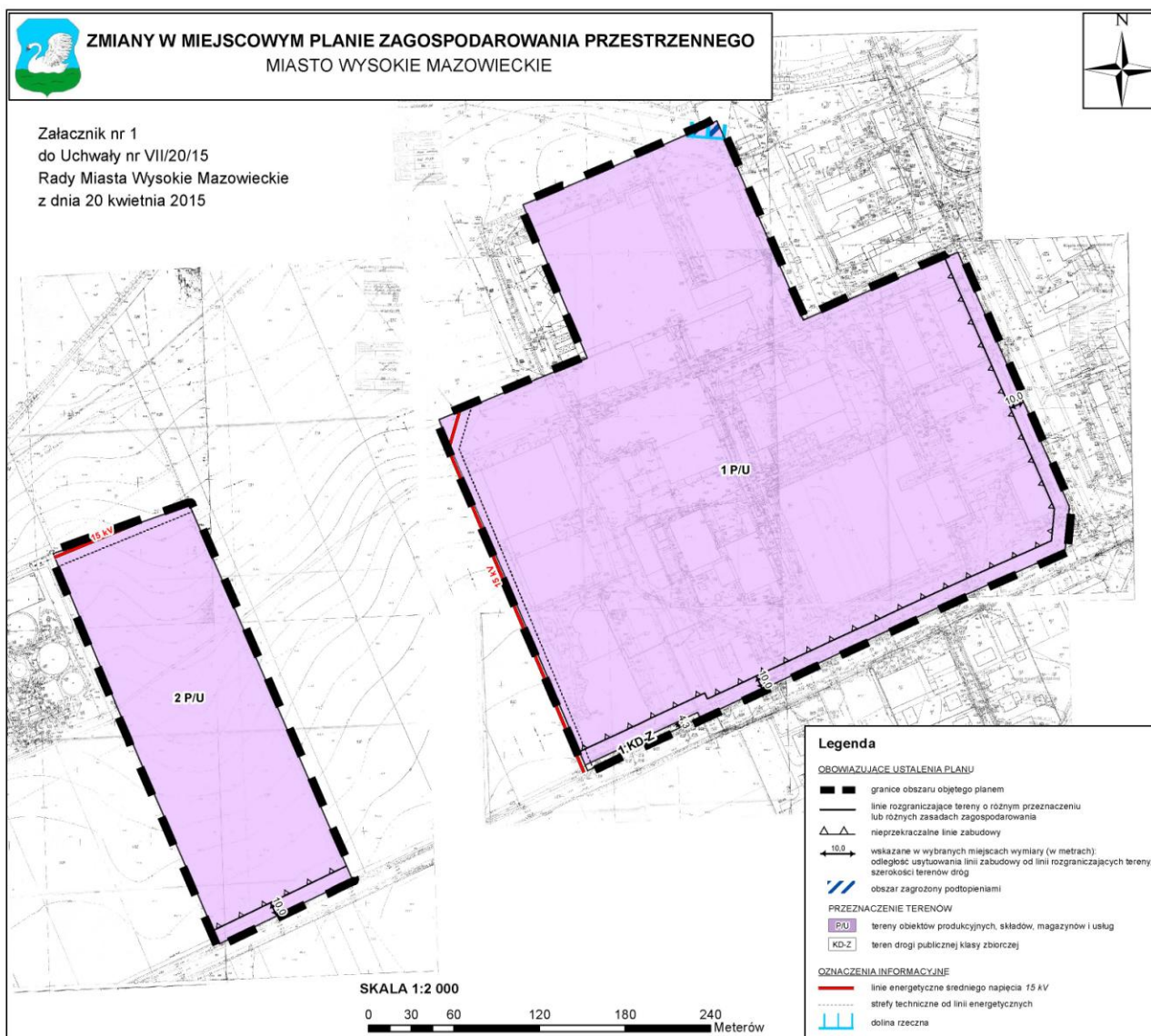
- a) jednokierunkowe o szerokości minimalnej 4 m,
 - b) dwukierunkowe o szerokości minimalnej 5 m;
 - 4) miejsca postojowe, parkingi;
 - 5) zieleni urządzona wraz z małą architekturą;
 - 6) ciągi piesze, rowerowe i utwardzone place.
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) wysokość budynków, nie większa niż 18 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) wysokość budowli i budynków technologicznych, nie większa niż 50 m;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny - 0,1,
 - b) maksymalny – 3,0;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dopuszcza się dachy:
 - a) płaskie o kącie nachylenia od 6° do 10°,
 - b) dwu i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°;
 - 7) obowiązek kształtowania zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy.
5. Ustala się obowiązek obsługi komunikacyjnej z przyległych dróg publicznych oraz poprzez drogi wewnętrzne.
- § 15.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KD-Z**, ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy zbiorczej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację fragmentu drogi publicznej klasy zbiorczej, o szerokości w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu.
3. W ramach linii rozgraniczających drogi, dopuszcza się lokalizację jezdni, chodników, ścieżki rowerowej, zieleni przyulicznej i oznakowań służących regulacji i zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu drogowego.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, której lokalizacja nie wpłynie, na ograniczenie widoczności i bezpieczeństwa na drodze.

PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

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

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

Przewodniczący Rady Miasta
Józef Sokolik



Załącznik nr 2 do uchwały nr VII/20/15

Rady Miasta Wysokie Mazowieckie

z dnia 20 kwietnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199), Rada Miasta Wysokie Mazowieckie rozstrzyga, co następuje:

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy projekt **zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego**, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą nr XLIV/212/14 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 sierpnia 2014 r. (z późn. zm.), wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 26 lutego 2015 r. do 27 marca 2015 r.

2. Zgodnie z terminem, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy, termin składania uwag upłynął odpowiednio w dniu 13 kwietnia 2015 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy, do projektu zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie wniesiono uwag. W związku z powyższym uwag nie rozstrzyga się.

Załącznik nr 3 do uchwały nr VII/20/15
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie
z dnia 20 kwietnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie zmian 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 2015 poz. 199) Rada Miasta Wysokie Mazowieckie rozstrzyga, co następuje:

W zmianach w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, nie zapisano nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.