

- projekt -

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA I GMINY WYSOKA**

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie Placu Powstańców Wielkopolskich.**

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 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), Rada Miasta i Gminy Wysoka uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie Placu Powstańców Wielkopolskich, po stwierdzeniu, iż nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka, uchwalonego uchwałą nr XLVII/291/2010 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 8 września 2010 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie Placu Powstańców Wielkopolskich, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wysoka o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wysoka 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której musi znajdować się przynajmniej 70 % długości ściany frontowej budynku, przy dopuszczeniu wysunięcia lub wycofania pozostałych 30% długości ściany frontowej na odległość nie większą niż 2 m;
- 3) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ich ścian na powierzchni terenu;
- 4) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW**.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) możliwość:
  - a) dowolnych kątów nachylenia połaci dachowych oraz materiałów pokrycia dachu w przypadku lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
  - b) lokalizowania budynków i budowli o określonych w planie parametrach na granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od działek sąsiednich, zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizowania obiektów i sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach,
  - d) obiektów małej architektury oraz elementów systemu informacji,
  - e) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamowej do 4 m<sup>2</sup>;

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wyposażenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w zbiorowe zaopatrzenie w wodę i docelowo w zbiorowy odbiór ścieków bytowych;
- 2) zapewnienie ochrony wód zgodnie z przepisami Prawa wodnego;
- 3) ochronę ziemi przez zorganizowany, selektywny system odbioru odpadów zgodnie z przepisami o odpadach i o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 4) ochronę powietrza przed emisją zanieczyszczeń przez zastosowanie do ogrzewania budynków paliw o niskiej emisji zanieczyszczeń, w tym źródeł odnawialnej energii, zgodnie z przepisami Prawa ochrony środowiska i prawa miejscowego;
- 5) zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem **MW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 6) kształtowanie terenów zieleni przez ustalenie wymaganego min. wskaźnika terenu powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na terenie przeznaczonym pod zabudowę;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej A, dla której należy zachować zgodność zapisów dotyczących Ochrony Zabytków i strefy ochrony konserwatorskiej zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Wysoka;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu wymagane jest prowadzenie badania archeologicznych. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem **MW** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy, w tym zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy w gabarytach jak dla nowej zabudowy;
- 2) lokalizację nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i gospodarczo-garażowych;
- 3) dachy płaskie z dopuszczeniem dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) wysokość budynków:
  - a) dla budynków mieszkalnych o dachach płaskich nie większą niż 7 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - b) dla budynków mieszkalnych o dachach dwuspadowych nie większą niż 9 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego dachu i do 2 kondygnacji nadziemnych, z dopuszczeniem podpiwniczenia,
  - c) dla budynków gospodarczo-garażowych nie większą niż 3 m oraz 1 kondygnacja nadziemna;
- 5) powierzchnię zabudowy do 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,1 do 2;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 5 % powierzchni działki budowlanej.

§ 9. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem: **U** ustala się:

- 1) budowę budynków o następujących parametrach:
  - a) dachy płaskie,
  - b) wysokość budynków usługowych nie większa niż 12 m i 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- 2) powierzchnię zabudowy do 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy od 0 do 3;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 2 % powierzchni działki budowlanej.

§ 10. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie ulic, pieszojezdni oraz elementów infrastruktury technicznej.

§ 11. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 12. Ustala się podział na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż:

- 1) 250 m<sup>2</sup> dla terenu MW;
- 2) 500 m<sup>2</sup> dla terenu U.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 50 m n.p.t.;
- 2) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości 5 m od osi linii w obie strony, przy jednoczesnym dopuszczeniu zmniejszeniu tej odległości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Dostęp do działek budowlanych z drogi publicznej znajdującej się poza obszarem opracowania planu – Placu Powstańców Wielkopolskich i drogi wewnętrznej KDW.

§ 15. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się lokalizację stanowisk postojowych, w obrębie działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko postojowe na mieszkanie dla terenu MW;
  - 2) 1 stanowisko postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla terenu U.
2. Należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii;
- 4) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
- 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 7) skanalizowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnych nieruchomości;

- 8) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
- 9) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z ustawą o odpadach oraz ustawą o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

§ 17. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 18. Ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wysoka.

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

Główny projektant planu:	Miłosz Sura