

**UCHWAŁA NR ...../.../...**  
**RADY MIASTA I GMINY WYSOKA**  
z dnia ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Wysoka w obszarze ul. Dworcowej – rejon ogródków działkowych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Wysoka uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w obszarze ul. Dworcowej – rejon ogródków działkowych, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka.  
2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

**§ 2.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący integralną część uchwały i będący częścią graficzną uchwały, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w obszarze ul. Dworcowej – rejon ogródków działkowych”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wysoka o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 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.
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

**§ 3.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
- 2) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 70% długości zewnętrznej ściany nowego budynku, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 6) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
  - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie

- zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
- b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 7) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
- a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
  - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 8) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **MW**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **ZP**;
- 4) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem **ZD**;
- 5) tereny drogi publicznej klasy głównej, oznaczone symbolami: **1KDG, 2KDG**;
- 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW**;
- 8) teren drogi wewnętrznej o charakterze ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem **Kxx**;
- 9) teren obsługi komunikacji wewnętrznej – parking, oznaczony symbolem: **KDW-P**;
- 10) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem: **K**.

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

- 1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, przy czym:
  - a) dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, wykusze, ryzality, tarasy, ganki wejściowe, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 2,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - b) dla działek, w obrębie których wyznaczono więcej niż jedną obowiązującą linię zabudowy dopuszcza się sytuowanie budynków wzdłuż jednej z wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy, pozostałe linie zabudowy należy wówczas traktować jako nieprzekraczalne,
  - c) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
  - d) dla budynków istniejących, niezachowujących wyznaczonych linii zabudowy dopuszcza się roboty budowlane oraz zmianę sposobu użytkowania, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie:
  - a) jej zachowania lub prowadzenia innych robót budowlanych:

- z zachowaniem istniejącej funkcji, geometrii dachu, wskaźnika powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości i geometrii dachu, lub
  - przy zachowaniu ustaleń planu,
  - b) zmiany sposobu użytkowania zgodnie z funkcją terenu ustaloną w planie,
  - c) sytuowania budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub pełnych ścian z blachy,
  - b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
  - c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.
- 4) nakazuje się zapewnienie dostępności terenów osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
  - a) na terenach oznaczonych symbolami: MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami: MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - c) na terenie ogrodów działkowych, oznaczonym symbolem ZD – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania krajobrazu zakazuje się:

- 1) realizacji budynków z bali drewnianych;
- 2) stosowania pokryć dachowych w formie strzechy.

**§ 8.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę budynku mieszkalnego przy ul. Dworcowej 21, dla którego nakazuje się jego zachowanie oraz ochronę:
  - a) ukształtowania elewacji (podział stolarek okiennych, drzwi),
  - b) wystroju zewnętrznego elewacji, pokrycia dachowego (konieczność zachowania historycznego pokrycia lub wymiany na nowe z materiałów i kolorystyki jak pokrycie historyczne), nakaz zachowania historycznej, jednorodnej elewacji i dachu,
  - c) nakaz utrzymania formy otworów i dawnego podziału stolarek okiennych oraz zewnętrznych drzwi i zachowania ich jednorodności;
- 2) wszelkie roboty budowlane przy zabytku realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej: nie podejmuje się ustaleń.

**§ 10.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach

zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** ustala się:

- 1) dla istniejącej zabudowy zastosowanie mają przepisy §5 pkt 1 i 2,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych,
  - c) wiat,
  - d) miejsc postojowych,
  - e) obiektów małej architektury,
  - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zachowaniem § 15 pkt 1 i 2,
  - g) obiektów wymienionych w lit. od a do f łącznie lub odrębnie;
- 3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
  - a) wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,0 m,
  - b) dach:
    - dwuspadowy lub wielospadowy o połaciach symetrycznych,
    - kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką lub blachodachówką;
- 4) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
  - a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
  - b) dach:
    - dwuspadowy,
    - kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką, blachodachówką lub blachą;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną: 2,00,
  - b) minimalną: 0,01;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) miejsca postojowe:
  - a) nakaz zapewnienia:
    - minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
    - minimum 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 35,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - b) sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 7;
- 9) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 600 m<sup>2</sup>, przy czym podana powierzchnia nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**, ustala się:

- 1) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego zastosowanie mają przepisy §5 pkt 1 i 2,
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków gospodarczo-garażowych,
  - b) wiat,

- c) miejsc postojowych,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zachowaniem § 15 pkt 1 i 2,
  - f) obiektów wymienionych w lit. od a do e łącznie lub odrębnie;
- 3) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego:
- a) wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 13,0 m, dopuszcza się podpiwniczenie,
  - b) dach:
    - dwuspadowy o połaciach symetrycznych,
    - kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką lub blachodachówką;
- 4) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
- a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
  - b) dach:
    - dwuspadowy,
    - kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką, blachodachówką lub blachą;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną: 3,00,
  - b) minimalną: 0,01;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) miejsca postojowe:
- a) nakaz zapewnienia: minimum 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny,
  - b) sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 7,
- 9) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych: 150 m<sup>2</sup>, przy czym podana powierzchnia nie dotyczy działek gruntu wydzielanych na cele sytuowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 12.** W zakresie zasad zagospodarowania na terenie zieleni urządzonej **ZP**:

- 1) ustala się przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni terenu;
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków i wiat;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów małej architektury,
  - b) dróg pieszych lub rowerowych,
  - c) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zachowaniem § 15 pkt 1 i 2.

**§ 13.** W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania na terenie ogrodów działkowych **ZD**:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynku administracyjnego lub socjalnego,
  - b) altan działkowych,
  - c) wiat,
  - d) miejsc postojowych,
  - e) zbiorników wodnych,

- f) obiektów małej architektury,
  - g) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zachowaniem § 15 pkt 1 i 2;
  - h) obiektów wymienionych w lit. od a do g łącznie lub odrębnie;
- 2) altany działkowe realizować z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) dla budynku administracyjnego lub socjalnego:
- c) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,0 m, dopuszcza się podpiwniczenie,
  - d) dach:
    - płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
    - kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 0° do 45°,
    - pokrycie adekwatne do kąta nachylenia dachu;
- 4) dla wiat:
- a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
  - b) dach:
    - płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
    - kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 0° do 45°,
    - pokrycie adekwatne do kąta nachylenia dachu;
- 5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną: 0,20,
  - b) minimalną: 0,01;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej;
- 8) miejsca postojowe:
- a) nakaz zapewnienia: minimum 1 miejsca postojowego na 100 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy budynku administracyjnego lub socjalnego,
  - b) sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 7.

**§ 14.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) minimalna powierzchnia nowych działek
    - na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN: 600 m<sup>2</sup>,
    - na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW: 150 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki: 5,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°;
- 3) podane w pkt 2 parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 15.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych,

wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych z pasami technologicznymi, których przebieg pokazano informacyjnie na rysunku planu, ponadto:

- a) dla elektroenergetycznych linii napowietrznych SN-15 kV zachować pas technologiczny o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii), w granicach którego zakazuje się:
    - sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej na trasie linii według przepisów odrębnych,
    - sytuowania obiektów z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi,
  - b) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych, po skablowaniu ustalenia dla zagospodarowania pasów technologicznych tracą moc,
  - c) dopuszcza się roboty budowlane dla istniejącej sieci infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się zachowanie systemu melioracyjnego, przy czym dopuszcza się jego przebudowę z zastrzeżeniem konieczności zastosowania rozwiązań zastępczych, przełożenia lub przebudowy urządzeń drenarskich;
  - 3) ustalenia dotyczące nieprzekraczalnej linii zabudowy, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej i wyznaczania miejsc postojowych nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych na cele lokalizacji infrastruktury technicznej.

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

- 1) obsługę komunikacyjną
  - a) z zastrzeżeniem lit b, z drogi wojewódzkiej nr 190 za pośrednictwem dróg publicznych klasy głównej, dróg publicznych klasy dojazdowej oraz dróg wewnętrznych,
  - b) zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 190, za wyjątkiem istniejących zjazdów z terenu oznaczonego symbolem **ZD**, terenów oznaczonych symbolami **MW** oraz terenu **7MN**, dla obsługi istniejącej zabudowy na tych terenach;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 17.** W zakresie terenów dróg publicznych głównych **1KDG**, **2KDG**, ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
  - a) jezdni,
  - b) chodników,
  - c) dróg rowerowych,
  - d) drogowych obiektów inżynierskich,
  - e) miejsc postojowych,
  - f) obiektów małej architektury,
  - g) tablic informacyjnych,
  - h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 15 pkt 1 i 2,
  - i) obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie.

**§ 18.** W zakresie terenów dróg publicznych dojazdowych **1KDD**, **2KDD**, ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
  - a) jezdni,
  - b) chodników,

- c) dróg rowerowych,
- d) drogowych obiektów inżynierskich,
- e) miejsc postojowych,
- f) obiektów małej architektury,
- g) tablic informacyjnych,
- h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 15 pkt 1 i 2,
- i) obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie.

**§ 19.** W zakresie terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
  - a) jezdni,
  - b) chodników,
  - c) dróg rowerowych,
  - d) drogowych obiektów inżynierskich,
  - e) miejsc postojowych,
  - f) obiektów małej architektury,
  - g) tablic informacyjnych,
  - h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 15 pkt 1 i 2;
  - i) obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie.

**§ 20.** W zakresie teren drogi wewnętrznej o charakterze ciągu pieszo-rowerowego **Kxx**, ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie realizacji:
  - a) dróg pieszych lub rowerowych,
  - b) drogowych obiektów inżynierskich,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) tablic informacyjnych,
  - e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 15 pkt 1 i 2,
  - f) obiektów wymienionych w lit. od a do e łącznie lub odrębnie.

**§ 21.** W zakresie terenu obsługi komunikacji wewnętrznej – parkingu **KDW-P**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wiat,
  - b) miejsc postojowych,
  - c) dróg pieszych lub rowerowych,
  - d) parkingów rowerowych,
  - e) chodników,
  - f) drogowych obiektów inżynierskich,
  - g) tablic informacyjnych,
  - h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem § 15 pkt 1 i 2,
  - i) zieleni,
  - j) obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie;
- 2) dla wiat:
  - a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
  - b) dach: płaski, kąt pochylenia głównych połączeń dachowych do 12°, pokrycie – dowolne;
- 3) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:



- a) maksymalną: 0,75,
- b) minimalną: 0,01;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 22. W zakresie terenu infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczonego symbolem: **K**, ustala się:

- 1) lokalizację:
  - a) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej związanych z gospodarką ściekami,
  - b) innych niż wymienione w lit. a, urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem § 15 pkt 1 i 2,
  - c) tablic informacyjnych,
  - d) obiektów małej architektury,
  - e) zieleni;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi i do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci energetycznej; dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz urządzeń wytwarzających energię z wiatru;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
  - a) ze spalania paliwa płynnego, gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
  - b) z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, przy czym zakazuje się wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz urządzeń wytwarzających energię z wiatru;
- 8) zaopatrzenie w inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 24. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN** w wysokości 5%;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem: **MW**, w wysokości

- 1%;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem: **ZP**, w wysokości 1%;
  - 4) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem: **ZD**, w wysokości 1%;
  - 5) tereny dróg publicznych klasy głównej, oznaczone symbolami: **1KDG, 2KDG**, w wysokości 1%;
  - 6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD**, w wysokości 1%;
  - 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW** w wysokości 1%;
  - 8) teren drogi wewnętrznej o charakterze ciągu pieszo-rowerowego **Kxx** w wysokości 1%;
  - 9) teren obsługi komunikacji wewnętrznej – parking, oznaczony symbolem: **KDW-P**, w wysokości 1%;
  - 10) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony symbolem: **K**, w wysokości 1%.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wysoka.

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR ...../.../...**  
**RADY MIASTA I GMINY WYSOKA**  
**Z DNIA ..... R.**

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 16 grudnia 2019 r. uchwały Nr XVII/116/2019 Rady Miasta i Gminy Wysoka w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w obszarze ul. Dworcowej – rejon ogródków działkowych. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 11,5 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka, uchwalony uchwałą Nr XXXIV/231/2005 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 18 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2005 r.). Zgodnie z ww. planem, na obszarze objętym przedmiotową uchwałą wyznaczono: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren rolniczy oraz tereny dróg publicznych.

Opracowanie miejscowego planu ma na celu dostosowanie funkcji do bieżących potrzeb mieszkańców, a także nowych możliwości pozyskania dla Miasta i Gminy Wysoka zewnętrznych środków inwestycyjnych.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka, obszar planu został określony jako tereny osiedleńcze oraz tereny ogrodów działkowych.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r., poz. 503) oraz art. 39 ustawy 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 2021 r., poz. 2373 ze zm.), Burmistrz Miasta i Gminy Wysoka przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem oraz mieszkańców miasta Wysoka. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „*oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa*” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. W ramach przysługującego jej władztwa planistycznego Rada Miasta i Gminy uprawniona była do określenia przeznaczenia obszaru na cele m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny dróg. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie m.in. wytyczanie terenów budowlanych.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy 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, miało miejsce w terminie od 20 kwietnia 2022 r. do 12 maja 2022 r. r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 12 maja 2022 r., uwagi przyjmowano do 27 maja 2022 r. W ustawowym terminie .....

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wysoka. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu jest m.in. wydzielenie, wykup, urządzenie oraz utrzymanie dróg publicznych klasy dojazdowej oraz terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji. W związku z powyższym, uchwalenie przedmiotowego planu spowoduje zwiększenie dotychczasowych wydatków gminy, głównie związanych z nowymi rozwiązaniami komunikacyjnymi. Tylko wydzielenie i urządzenie dróg wewnętrznych nie obciążą budżetu gminy. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Zachowano również kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju i ustalając powierzchnie biologicznie czynną. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii.

W związku z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Ponadto w przedmiotowym planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. Zgodnie z wytycznymi organu wojskowego przyjęto wskazane ograniczenia wysokości. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1062). Projektując plan miejscowy, uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich w możliwie największym stopniu. W planie uwzględniono również interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie parametrów i wskaźników zabudowy.

W uchwale nie podjęto ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich terenów w granicach planu. Nie nastąpiła konieczność określenia również sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Uchwała w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przygotowana na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będzie podjęta przed zakończeniem obecnej kadencji Rady Miasta i Gminy Wysoka.

Jak to zostało przywołane na wstępie, przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w obszarze ul. Dworcowej – rejon ogródków działkowych, został skierowany przez Burmistrza Miasta i Gminy Wysoka, do przedstawienia Radzie Miasta i Gminy Wysoka.

Ze względu na porządkującą rolę przedmiotowego planu oraz zakończoną procedurę prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.