

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Wysoka w rejonie ulic: Dworcowej, Kościuszki, Akacjowej – strona południowa,
Strzeleckiej, Św. Walentego i Kościelnej**

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 rejonie ulic: Dworcowej, Kościuszki, Akacjowej – strona południowa, Strzeleckiej, Św. Walentego i Kościelnej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta i Gminy Wysoka Nr XXXII/221/2001 z dnia 13 lutego 2001 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta i Gminy Wysoka Nr XLVII/291/2010 z dnia 8 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka w okolicy miejscowości Bądecz, Czajcze, Gmurowo, Jezioroki Kosztowskie, Kijaszkowo, Młotkowo, Nowa Rudna, Rudna, Sędziniec, Stare i Tłukomy (tekst jednolity), zmienionego uchwałą Rady Miasta i Gminy Wysoka Nr XXVII/133/2016 z dnia 19 września 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka (tekst jednolity).

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunkach, o których mowa w § 2.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1.1 – 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 rejonie ulic: Dworcowej, Kościuszki, Akacjowej – strona południowa, Strzeleckiej, Św. Walentego i Kościelnej”;
- 2) załącznik nr 1.2 – 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 rejonie ulic: Dworcowej, Kościuszki, Akacjowej – strona południowa, Strzeleckiej, Św. Walentego i Kościelnej”;
- 3) załącznik nr 1.3 – 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 rejonie ulic: Dworcowej, Kościuszki, Akacjowej – strona południowa, Strzeleckiej, Św. Walentego i Kościelnej”;
- 4) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wysoka o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 5) 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;
- 6) załącznik nr 4 – stanowiący dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

Dział I Ustalenia ogólne

§ 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) budynku usługowo-mieszkalnym wielorodzinnym – należy przez to rozumieć budynek, w którym funkcja usługowa zlokalizowana jest w pierwszej kondygnacji nadziemnej, a funkcja mieszkaniowa na pozostałych kondygnacjach nadziemnych, funkcję mieszkaniową należy rozumieć jako funkcję mieszkaniową wielorodzinną;
- 3) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym funkcja usługowa zlokalizowana jest w pierwszej kondygnacji nadziemnej, a funkcja mieszkaniowa na pozostałych kondygnacjach nadziemnych, funkcję mieszkaniową należy rozumieć jako funkcję mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunkach planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej tereny, z zastrzeżeniem § 5 pkt 2;
- 7) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunkach planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 70% długości zewnętrznej ściany budynku, z zastrzeżeniem § 5 pkt 2;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 11) usługach – należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, takich jak usługi kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji w tym pocztowe, biurowe, gastronomii, usługi hotelarskie, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m² za wyjątkiem terenów 1U i 2U, na których dopuszcza się powierzchnię sprzedaży do 2000 m², przy czym zakazuje się realizacji myjni samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji

benzynowych, handlu hurtowego, stolarni, usług związanych z transportem ciężarowym.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunkach 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, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW;**
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U;**
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;**
- 5) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1U/MW, 2U/MW;**
- 6) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1US/ZP, 2US/ZP, 3US/ZP, 4US/ZP;**
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP;**
- 8) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem: **RM;**
- 9) tereny wód – rowy, oznaczone symbolami: **1W, 2W;**
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD;**
- 11) teren komunikacji – plac publiczny, oznaczony symbolem **KD-P;**
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW;**
- 13) tereny dróg pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami: **1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, 6KX;**
- 14) tereny obsługi komunikacji wewnętrznej – parking, oznaczone symbolami: **1KDW-P, 2KDW-P, 3KDW-P, 4KDW-P, 5KDW-P, 6KDW-P;**
- 15) teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami z oczyszczalnią ścieków, oznaczony symbolem: **O/K;**
- 16) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami: **1E, 2E, 3E.**

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

- 1) sytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
- 2) sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy na załącznikach nr 1.1, 1.2 i 1.3, przy czym:
 - a) z wyłączeniem przypadków, w których niżej wymienione elementy budynku przekraczają granice obszaru objętego uchwałą, 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 1,5 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) w przypadku nadbudowy, przebudowy, rozbudowy i remontu budynków istniejących, odsuniętych od obowiązującej linii zabudowy należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - e) w granicach obszaru objętego uchwałą dla budynków istniejących lub ich części, zlokalizowanych przed wyznaczoną linią zabudowy dopuszcza się nadbudowę, przebudowę, remonty i zmianę geometrii dachu, bez możliwości rozbudowy w obszarze przed wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - f) dla działek budowlanych, dla których obowiązująca linia zabudowy nie jest prostopadła do bocznych granic działki, dopuszczenie lokalizowania głównej kalenicy budynku mieszkalnego prostopadle do jednej z bocznych granic, w taki sposób, aby co najmniej jeden narożnik głównej bryły budynku stykał się z obowiązującą linią zabudowy;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie:
- a) jej zachowania, zmiany sposobu użytkowania 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) dowolnych kątów nachylenia połączeń dachowych oraz materiałów pokrycia dachu dla lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
 - c) sytuowania budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) 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.

§ 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 na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW – dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) U/MW, MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, przy czym w sytuacji lokalizacji usług:
 - nauki i oświaty: jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - opieki społecznej i socjalnej: jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - d) ZP i US/ZP – 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) strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego: Wysoka, stan. 14, obszar AZP 36-29/127 ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz nawarstwień kulturowo-osadniczych znajdujących się w „strefie A ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wysoka”, wyznaczonych na załączniku nr 1.3, dla których przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu prace należy prowadzić przy zastosowaniu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) ochronę parku dworskiego zlokalizowanego przy ul. Strzeleckiej ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego nakazuje się utrzymanie istniejącego starodrzewia;
- 3) zgodnie z załącznikiem nr 1.3, strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wysoka, dla której ustalenia ochronne dotyczą terenów oznaczonych symbolami: **6MN** i północnej części terenów **3U**, **RM**, **10MN**, **12MN** i **11KDD**; ustalenia szczegółowe zawarte zostały w § 30, § 32 § 33 i § 38 planu, ponadto zabudowę i zagospodarowanie w granicach strefy prowadzić przy zachowaniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) zgodnie z załącznikiem nr 1.3, strefę „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wysoka, dla której ustalenia ochronne dotyczą fragmentu terenów oznaczonych symbolami: północnej części terenu **14MN** i zachodniej części terenów **3U**, **8KDD**, **1MN/U** i **7MN**; ustalenia szczegółowe zawarte zostały w § 30, § 31 i § 38 planu, ponadto zabudowę i zagospodarowanie w granicach strefy prowadzić przy zachowaniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami **3KDD**, **4KDD** i **5KDD** nakaz zachowania istniejącej infrastruktury torowej i torowiska kolejki wąskotorowej, ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków, z dopuszczeniem:
 - a) rozbudowy infrastruktury torowej i torowiska kolejki wąskotorowej o tor mijankowy, zlokalizowany na terenie **5KDD**, przy zastosowaniu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - b) rozbiórki torowiska leżącego w granicach terenu **3KDD** i lokalizację w miejscu torowiska ciągu pieszo-rowerowego, przy zastosowaniu odwzorowania kolorystycznego przebiegu toru w tym miejscu.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

- 1) ustala się obszary przestrzeni publicznej:
 - a) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1US/ZP**, **2US/ZP**, **3US/ZP**, **4US/ZP**,
 - b) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP**, **4ZP**, **5ZP**, **6ZP**, **10ZP**, **11ZP**,
 - c) teren komunikacji – plac publiczny, oznaczony symbolem: **KD-P**,
 - d) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**,
 - e) tereny dróg pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami: **1KX**, **2KX**, **3KX**, **4KX**, **5KX**, **6KX**;
- 2) nakazuje się zapewnienie dostępności terenu osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 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: 400 m²,
 - 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.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się

- 1) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury technicznej w trójkątach widoczności na włączeniach dróg publicznych i wewnętrznych do drogi wojewódzkiej;
- 2) nakaz sytuowania obiektów w zależności od kategorii geotechnicznej obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w tym pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z ustaleniami planu oraz z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się poza granicami planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych 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 lub do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci energetycznej,
 - 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;
- 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.

Dział II

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych załącznikiem nr 1.1

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) wiat,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) obiektów wymienionych w lit. od a do f łącznie lub odrębnie;
- 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: dwuspadowy o połaciach symetrycznych lub wielospadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, układ głównej kalenicy dowolny, pokrycie dachówką lub blachodachówką;
- 3) 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 18° do 45°, pokrycie dachówką, blachodachówką lub blachą, przy czym dachu o nachyleniu do 20° pokrycie – dowolne;
- 4) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 2,40,
 - b) minimalną: 0,01;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) miejsca postojowe:
 - a) nakaz zapewnienia:
 - minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
 - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35,0 m² 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 6.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1MW, 2MW, 3MW, 4MW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) wiat,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) obiektów wymienionych w lit. od a do f łącznie lub odrębnie;
- 2) dla istniejącej zabudowy zachować ustalenia § 5 pkt 2 i 3 uchwały;
- 3) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
 - a) wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: płaski, kąt pochylenia głównych połączeń dachowych do 12°, pokrycie – dowolne;
- 4) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
 - 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;
- 5) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 1,60,
 - b) minimalną: 0,01;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 8) miejsca postojowe:
 - a) nakaz zapewnienia: minimum 2 miejsc postojowych 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.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej **1U/MW, 2U/MW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków usługowych,
 - b) budynków usługowo-mieszkalnych wielorodzinnych,
 - c) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych,
 - e) wiat,
 - f) miejsc postojowych,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - i) zieleni, w tym z nasadzeniami o charakterze izolacyjnym od strony drogi KDW,
 - h) obiektów wymienionych w lit. od a do f łącznie lub odrębnie;
- 2) dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych:
 - a) wysokość:
 - budynków usługowo-mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12,0 m,
 - budynków usługowych maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,0 m,

- b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
- c) dach: płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie – dowolne,
- 3) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
 - a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach: płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie – dowolne,
- 4) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 2,00,
 - b) minimalną: 0,01;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 7) miejsca postojowe:
 - a) nakaz zapewnienia:
 - minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
 - minimum 4 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - sumarycznej ilości miejsc postojowych,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 6.

§ 17. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenach usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej **1US/ZP, 2US/ZP, 3US/ZP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji inwestycji publicznych w zakresie krzewienia kultury fizycznej, w szczególności
 - a) plenerowych obiektów sportowych, w tym boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw,
 - b) dróg pieszych lub rowerowych,
 - c) wiat,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) parkingów rowerowych,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) obiektów wymienionych w lit. od a do f łącznie lub odrębnie;
- 2) zakaz lokalizowania budynków;
- 3) dla wiaty:
 - a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach: płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie – dowolne;
- 4) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,20,
 - b) minimalną: 0,01;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 7) miejsca postojowe:
 - a) nakaz zapewnienia: minimum 1 miejsca postojowego na każde 200 m² powierzchni obiektów plenerowych,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym

zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 6.

§ 18. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP** ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 2) zakaz lokalizowania budynków oraz miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) dróg pieszych lub rowerowych,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów wymienionych w lit. od a do d łącznie lub odrębnie.

§ 19. W zakresie terenów dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1.1;
- 2) z zastrzeżeniem § 8 pkt 5 uchwały, dopuszczenie realizacji:
 - a) jezdni,
 - b) chodników,
 - c) dróg rowerowych lub pieszo-rowerowych,
 - d) drogowych obiektów inżynierskich,
 - e) miejsc postojowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) tablic informacyjnych,
 - h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - i) obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie.

§ 20. W zakresie terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1.1;
- 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,
 - i) obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie.

§ 21. W zakresie terenów dróg pieszo-rowerowych **1KX, 2KX** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1.1;
- 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,
 - f) obiektów wymienionych w lit. od a do e łącznie lub odrębnie.

§ 22. W zakresie terenów obsługi komunikacji wewnętrznej – parkingu **1KDW-P, 2KDW-P, 3KDW-P, 4KDW-P, 5KDW-P, 6KDW-P** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków garażowych, 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,
 - i) zieleni,
 - j) obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie;
- 2) dla budynku garażowego i wiaty:
 - a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) 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: 1,00,
 - b) minimalną: 0,01;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0%.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach urządzeń elektroenergetycznych **1E, 2E** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, takich jak: stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV, sieci elektroenergetyczne i obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń;
- 2) dla obiektu budowlanego stacji transformatorowej:
 - a) maksymalną wysokość 3,5 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy następczej stacji transformatorowej,
 - b) dowolną geometrię dachu;
- 3) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,35,
 - b) minimalną: 0,01;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.

Dział III

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych załącznikiem nr 1.2

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **2MN, 3MN, 4MN, 5MN**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) wiat,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) obiektów wymienionych w lit. od a do f łącznie lub odrębnie;
- 2) dla istniejącej zabudowy zachować ustalenia § 5 pkt 2 i 3 uchwały;
- 3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
- a) wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: dwuspadowy o połaciach symetrycznych lub wielospadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, układ głównej kalenicy prostopadły do bocznej granicy, pokrycie dachówką lub blachodachówką;
- 4) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
- 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: 1,60,
 - b) minimalną: 0,01;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) miejsca postojowe:
- a) nakaz zapewnienia:
 - minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
 - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35,0 m² 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.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej **1U, 2U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków usługowych,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) drogi pieszej lub rowerowej na terenie 2U,
 - f) obiektów wymienionych w lit. od a do e łącznie lub odrębnie;
- 2) dla istniejącej zabudowy zachować ustalenia § 5 pkt 2 i 3 uchwały;
- 3) dla budynków usługowych:
 - a) wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie – dowolne,
 - dwuspadowy o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych

- od 30° do 45°, układ głównej kalenicy prostopadły do bocznej granicy, pokrycie dachówką lub blachodachówką;
- 4) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 2,00,
 - b) minimalną: 0,01;
 - 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
 - 7) miejsca postojowe:
 - a) nakaz zapewnienia:
 - minimum 4 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - minimum 4 miejsc postojowych na każde 10 stanowisk konsumpcyjnych lokalu gastronomicznego,
 - sumarycznej ilości miejsc postojowych,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 6.

§ 26. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej **4US/ZP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji inwestycji publicznych w zakresie krzewienia kultury fizycznej, w szczególności:
 - a) plenerowych obiektów sportowych, w tym boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw,
 - b) dróg pieszych lub rowerowych,
 - c) wiat,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) parkingów rowerowych,
 - f) obiektów wymienionych w lit. od a do e łącznie lub odrębnie;
- 2) dla istniejącej zabudowy zachować ustalenia § 5 pkt 2 i 3 uchwały;
- 3) zakaz lokalizowania nowych budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) parkingów rowerowych,
 - b) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) dla wiaty:
 - a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dach: płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie – dowolne;
- 6) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,20,
 - b) minimalną: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 9) miejsca postojowe:
 - a) nakaz zapewnienia: minimum 1 miejsca postojowego na każde 200 m² powierzchni obiektów plenerowych,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym

zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8.

§ 27. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej **8ZP**, **9ZP** ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 2) zakaz lokalizowania budynków oraz miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) dróg pieszych lub rowerowych,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów wymienionych w lit. od a do d łącznie lub odrębnie.

§ 28. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenie wód – rowy **1W** ustala się:

- 1) zachowanie rowu melioracyjnego z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia wszelkich prac związanych z konserwacją oraz innych służących zachowaniu przepływu wody,
 - b) przebudowy i skanalizowania rowu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) drogowych obiektów inżynierskich,
 - c) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) obiektów wymienionych w lit. od a do c łącznie lub odrębnie.

§ 29. W zakresie terenów dróg pieszo-rowerowych **3KX**, **4KX** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1.2;
- 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,
 - f) obiektów wymienionych w lit. od a do e łącznie lub odrębnie.

Dział IV

Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych załącznikiem nr 1.3

§ 30. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) wiat,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - g) obiektów wymienionych w lit. od a do f łącznie lub odrębnie;
- 2) dla istniejącej zabudowy zachować ustalenia § 5 pkt 2 i 3 uchwały;

- 3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
- a) wysokość:
 - z zastrzeżeniem tiretu drugiego i trzeciego, maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
 - dla części terenu **14MN**, leżącej w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wysoka maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,5 m,
 - dla terenu oznaczonego symbolem **6MN** leżącego w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wysoka II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - z zastrzeżeniem tiretu drugiego, dwuspadowy o połaciach symetrycznych lub wielospadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, układ głównej kalenicy równoległy do frontowej granicy, pokrycie dachówką lub blachodachówką,
 - na terenie **6MN**:
 - - płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 12°, pokrycie – dowolne,
 - - dwuspadowy o połaciach symetrycznych lub wielospadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, układ głównej kalenicy równoległy do frontowej granicy, pokrycie dachówką lub blachodachówką;
- 4) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
- a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach: dwuspadowy, kąt nachylenia 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: 1,60,
 - b) minimalną: 0,01;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) miejsca postojowe:
- a) nakaz zapewnienia:
 - minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
 - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35,0 m² 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.

§ 31. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej **1MN/U**, **2MN/U**, **3MN/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych,
 - c) budynków usługowych,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych,

- e) wiat,
 - f) miejsc postojowych,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - i) obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie;
- 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych:
- a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: dwuspadowy o połaciach symetrycznych lub wielospadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, układ głównej kalenicy prostopadły do bocznej granicy, pokrycie dachówką lub blachodachówką;
- 3) dla budynków usługowych:
- a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 8,0 m,
 - c) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - d) dach: dwuspadowy o połaciach symetrycznych lub wielospadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, układ głównej kalenicy prostopadły do bocznej granicy, pokrycie dachówką lub blachodachówką;
- 4) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
- a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach: dwuspadowy, kąt nachylenia 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: 1,60,
 - b) minimalną: 0,01;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 8) miejsca postojowe:
- a) nakaz zapewnienia:
 - minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
 - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35,0 m² 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.

§ 32. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej **3U, 4U, 5U, 6U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków usługowych,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów wymienionych w lit. od a do d łącznie lub odrębnie;
- 2) dla istniejącej zabudowy zachować ustalenia § 5 pkt 2 i 3 uchwały;
- 3) dla budynków usługowych:
 - a) wysokość:
 - na terenie 3U maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 11,0 m, przy

- czym na części terenu leżącej w granicach strefy „A” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wysoka maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,0 m,
- na terenach 4U, 5U, 6U maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,0 m,
- b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
- c) dach:
- płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie – dowolne,
 - dwuspadowy o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, układ głównej kalenicy prostopadły do bocznej granicy, pokrycie dachówką lub blachodachówką;
- 4) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną: 2,40,
 - b) minimalną: 0,01;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 7) miejsca postojowe:
- a) nakaz zapewnienia: minimum 4 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 6.

§ 33. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej **RM** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) wiat,
 - d) budynków i obiektów służących gospodarce rolnej, przy czym zakazuje się sytuowania obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt,
 - e) miejsc postojowych,
 - f) obiektów małej architektury,
 - g) urzędzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - h) obiektów wymienionych w lit. od a do g łącznie lub odrębnie;
- 2) dla istniejącej zabudowy zachować ustalenia § 5 pkt 2 i 3 uchwały;
- 3) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach: dwuspadowy o połaciach symetrycznych lub wielospadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, układ głównej kalenicy dowolny, pokrycie dachówką lub blachodachówką;
- 4) dla budynków innych niż mieszkalne oraz dla wiat:
 - a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach: dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, pokrycie dachówką, blachodachówką lub blachą;
- 5) dla obiektów budowlanych, nie będących budynkami, służących gospodarce rolnej:
 - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego,

- b) dowolna geometria dachu;
- 6) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - c) maksymalną: 1,60,
 - d) minimalną: 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 9) miejsca postojowe:
 - a) nakaz zapewnienia: minimum 2 miejsc postojowych 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 8.

§ 34. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej **10ZP**, **11ZP** ustala się:

- 1) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 2) zakaz lokalizowania budynków oraz miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) ścieżek pieszych lub rowerowych,
 - d) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - e) obiektów wymienionych w lit. od a do d łącznie lub odrębnie.

§ 35. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenie komunikacji – plac publiczny **KD-P** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) plenerowych obiektów sportowych, w tym boisk, kortów tenisowych, lodowisk, placów zabaw,
 - b) budowli typu pomnik, fontanna,
 - c) dróg pieszych lub rowerowych,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) parkingów rowerowych,
 - f) miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
 - g) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - h) obiektów wymienionych w lit. od a do g łącznie lub odrębnie;
- 2) zakaz lokalizowania budynków i wiat;
- 3) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%.

§ 36. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenie wód – rowy **2W** ustala się:

- 1) zachowanie rowu melioracyjnego z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia wszelkich prac związanych z konserwacją oraz innych służących zachowaniu przepływu wody,
 - b) przebudowy i skanalizowania rowu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń wodnych,
 - b) drogowych obiektów inżynierskich,
 - c) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,

d) obiektów wymienionych w lit. od a do c łącznie lub odrębnie.

§ 37. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenie infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami z oczyszczalnią ścieków **O/K** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
 - b) obiektów budowlanych oczyszczalni ścieków,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) zieleni,
 - f) obiektów wymienionych w lit. od a do e łącznie lub odrębnie;
- 2) dla budynków i wiat:
 - a) wysokość: nie więcej niż 11,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcyjnego,
 - b) dachy:
 - płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie – dowolne,
 - dwuspadowy o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, układ głównej kalenicy prostopadły do bocznej granicy, pokrycie dachówką lub blachodachówką;
- 3) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 1,00,
 - b) minimalną: 0,01;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 6) miejsca postojowe:
 - a) nakaz zapewnienia: minimum 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 5.

§ 38. W zakresie terenów dróg publicznych klasy dojazdowej **4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1.3;
- 2) z zastrzeżeniem § 8 pkt 5, 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,
 - g) obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie;
- 3) zachowanie istniejącego rowu z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia wszelkich prac związanych z konserwacją oraz innych służących zachowaniu przepływu wody,
 - b) przebudowy i skanalizowania rowu,
 - c) lokalizacji urządzeń wodnych.

§ 39. W zakresie terenów dróg wewnętrznych **10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1.3;
- 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,
 - i) obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie.

§ 40. W zakresie terenów dróg pieszo-rowerowych **5KX, 6KX** ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1.3;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) chodników,
 - b) drogowych obiektów inżynierskich,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - f) obiektów wymienionych w lit. od a do e łącznie lub odrębnie.

§ 41. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie urządzeń elektroenergetycznych **3E** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, takich jak: stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV, sieci elektroenergetyczne i obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń;
- 2) dla obiektu budowlanego stacji transformatorowej:
 - a) maksymalną wysokość 3,5 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej,
 - b) dowolną geometrię dachu;
- 3) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną: 0,35,
 - b) minimalną: 0,01;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0%.

Dział V **Ustalenia końcowe**

§ 42. 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, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN** w wysokości 5%;

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW** w wysokości 5%;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U** w wysokości 5%;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U** w wysokości 5%;
- 5) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1U/MW, 2U/MW** w wysokości 5%;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1US/ZP, 2US/ZP, 3US/ZP, 4US/ZP** w wysokości 1%;
- 7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP** w wysokości 1%;
- 8) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RM** w wysokości 1%;
- 9) tereny wód – rowy, oznaczone symbolami: **1W, 2W** w wysokości 1%;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD** w wysokości 1%;
- 11) teren komunikacji – plac publiczny, oznaczony symbolem **KD-P** w wysokości 1%;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW** w wysokości 1%;
- 13) tereny dróg pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami: **1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, 6KX** w wysokości 1%;
- 14) tereny obsługi komunikacji wewnętrznej – parking, oznaczone symbolami: **1KDW-P, 2KDW-P, 3KDW-P, 4KDW-P, 5KDW-P, 6KDW-P** w wysokości 1%;
- 15) teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami z oczyszczalnią ścieków, oznaczony symbolem: **O/K** w wysokości 1%;
- 16) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami **1E, 2E, 3E** w wysokości 1%.

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

§ 44. 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 7 maja 2018 r. uchwały Nr LII/273/2018 Rady Miasta i Gminy Wysoka w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie ulic: Dworcowej, Kościuszki, Akacjowej – strona południowa, Strzeleckiej, Św. Walentego i Kościelnej. Obszar objęty planem obejmuje 10 terenów o łącznej powierzchni ok. 27 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązują:

- 1) 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 6 lutego 2006 r., poz. 500). Zgodnie z ww. planem, na obszarze objętym przedmiotową uchwałą wyznaczono: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny rolnicze, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich, tereny zieleni urządzonej, tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych, tereny kolei, tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, kanalizacji;
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie Placu Powstańców Wielkopolskich, uchwalony uchwałą Nr XXVI/127/2016 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie Placu Powstańców Wielkopolskich (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 10 października 2016 r., poz. 6027). Zgodnie z ww. planem, na obszarze objętym przedmiotową uchwałą wyznaczono teren drogi wewnętrznej;
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wysoka w rejonie wsi Mościska, Kostrzynek, Rudna, Nowa Rudna, Stare, Gmurowo, Sędziniec, Czajcze, Kijaszkowo, Młotkowo – Jądrowo, Młotkowo, Jeziorki Kosztowskie, Wysoczka, Wysoka Wielka oraz miasta Wysoka w rejonie ulic Kościelnej, Dworcowej, Księdza Romana Budniaka, Generała Świerczewskiego, Placu Wolności, Świętego Walentego, Ogrodowej, Placu Powstańców Wielkopolskich, uchwalony uchwałą Nr XXVI/128/2016 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wysoka w rejonie wsi Mościska, Kostrzynek, Rudna, Nowa Rudna, Stare, Gmurowo, Sędziniec, Czajcze, Kijaszkowo, Młotkowo – Jądrowo, Młotkowo, Jeziorki Kosztowskie, Wysoczka, Wysoka Wielka oraz miasta Wysoka w rejonie ulic Kościelnej, Dworcowej, Księdza Romana Budniaka, Generała Świerczewskiego, Placu Wolności, Świętego Walentego, Ogrodowej, Placu Powstańców Wielkopolskich (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 17 października 2016 r., poz. 6139). Zgodnie z ww. planem, na obszarze objętym przedmiotową uchwałą wyznaczono: tereny zieleni, tereny infrastruktury technicznej – energetyki, tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, tereny parkingów i garaży, tereny zabudowy usługowej.

Opracowanie miejscowego planu ma na celu ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów zagospodarowania i zabudowy. Do planu przystąpiono głównie w związku ze zgłaszanymi potrzebami mieszkańców w formie wniosków.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka, obszar planu został określony jako obszary zainwestowane w tym produkcyjne, tereny rolne w tym

grunty orne I-III kl., tereny zabudowane, obszary predysponowane pod zabudowę mieszkaniową, wyznaczone tereny mieszkaniowe, park. Przez teren przebiega linia kolejki wąskotorowej. Ponadto obszar leży w strefie osadniczej miasta Wysoka. Obszary zainwestowane w tym produkcyjne, tereny rolne w tym grunty orne I-III kl. i park, które zostały wyznaczone w studium, to stan i uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Z kolei w kierunkach zagospodarowania przestrzennego wymienione są tereny zabudowane, obszary predysponowane pod zabudowę mieszkaniową, wyznaczone tereny mieszkaniowe. Wszystkie te tereny zlokalizowane są w strefie osadniczej miasta Wysoka, co oznacza, że plan jest zgodny ze studium.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., 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 został złożony żaden wniosek od mieszkańców. Jeden wniosek wpłynął po zakończeniu etapu przyjmowania wniosków i został częściowo uwzględniony. 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 uuiś, miało miejsce w terminie od 20 kwietnia 2022 r. do 12 maja 2022 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.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Inwestycjami w tym zakresie, zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu, jest uzbrojenie terenu. W związku z powyższym

uchwalenie przedmiotowego planu spowoduje zwiększenie dotychczasowych wydatków gminy. W projekcie planu wprowadzono nowe rozwiązania komunikacyjne poprzez wyznaczenie m.in. dróg publicznych, czy też dróg pieszo-rowerowych, których wydzielenie i urządzenie będzie obciążać budżet gminy. Tylko wydzielenie i urządzenie dróg wewnętrznych nie obciąży budżetu gminy. Budżet obciąży również urządzenie terenu przewidzianego dla poszerzenia oczyszczalni ścieków z miejsca gospodarowania odpadami. 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. W 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. 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, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie parametrów i wskaźników zabudowy. W niniejszym planie nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów, dlatego odstąpiono od formułowania ustaleń szczegółowych w tym zakresie. Ustalenia planu dopuszczają zachowanie istniejącej zabudowie.

Ze względu na brak na obszarze planu 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, odstąpiono od podejmowania ustaleń w tym zakresie.

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 rejonie ulic: Dworcowej, Kościuszki, Akacjowej – strona południowa, Strzeleckiej, Św. Walentego i Kościelnej, 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.