

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Wysoka w rejonie ulic: Strzeleckiej (PKP), Św. Walentego i Akacjowej**

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: Strzeleckiej (PKP), Św. Walentego i Akacjowej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka, zatwierdzonego 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, Jeziorki 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 rysunku, 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 rejonie ulic: Strzeleckiej (PKP), Św. Walentego i Akacjowej”;
- 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) 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) dach o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;

- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) 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;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) wskaźnik 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;
- 9) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 10) usługach – należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność, której oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska poza granicami własności terenu, na którym jest prowadzona, związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, takich jak usługi kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji w tym pocztowe, biurowe, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>, gastronomii, usługi hotelarskie, 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 rysunku 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**;
- 2) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1U/MW, 2U/MW**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U**;
- 4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **P/U**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP**;
- 6) teren wód – rów, oznaczony symbolem: **W**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**.

**§ 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) z wyłączeniem przypadków, w których przekroczenia linii wychodzą poza granice obszaru objętego uchwałą dopuszcza się wysunięcie przed linię 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;
- 2) 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) 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,
  - d) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

- 1) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów, zgodnie 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 na terenach oznaczonych symbolami:
  - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) U/MW – 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,
  - c) 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 „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wysoka – dla której ustalenia ochronne dotyczą terenów oznaczonych symbolami **2MN**, **5MN** i **1KDW**. W strefie tej:
  - a) ochronie podlegają rozplanowanie, skala i bryły zabudowy,
  - b) prace w obrębie strefy prowadzić przy zachowaniu przepisów odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem **1KDD**, ochronę infrastruktury torowej wąskotorowej linii kolejowej ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków, z dopuszczeniem rozbiórki tego fragmentu torowiska i lokalizację w miejscu torowiska ciągu pieszo-rowerowego, przy zastosowaniu odwzorowania kolorystycznego przebiegu toru w tym miejscu, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, w granicy strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonej na rysunku planu; prowadzenie badań archeologicznych realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

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

- 1) ustala się obszary przestrzeni publicznej:
  - a) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP**, **2ZP**,
  - b) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**;
- 2) nakazuje się zapewnienie dostępności terenów osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Z zastrzeżeniem § 8, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN**, **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 budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
  - a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,0 m,
  - b) dach:
    - dwuspadowy o połaciach symetrycznych,
    - kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
    - 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 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką, blachodachówką lub blachą;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną: 2,4,
  - b) minimalną: 0,01;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) 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 postojowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 6.

**§ 11.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1U/MW, 2U/MW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków usługowo-mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych jako towarzyszących budynkom usługowo-mieszkalnym wielorodzinnym,
  - c) wiat jako towarzyszących budynkom usługowo-mieszkalnym wielorodzinnym,
  - 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, przy zachowaniu lit. b i c;
- 2) dla budynków usługowo-mieszkalnych wielorodzinnych:
  - a) wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12,0 m,
  - b) dach:
    - dwuspadowy o połaciach symetrycznych,
    - kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
    - 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 30° do 45°,
  - pokrycie dachówką, blachodachówką lub blachą;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną: 2,4,
  - b) minimalną: 0,01;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) miejsca postojowe:
  - a) nakaz zapewnienia:
    - minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
    - minimum 4 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
    - minimum 4 miejsc postojowych na każde 10 stanowisk konsumpcyjnych lokalu gastronomicznego,
    - sumarycznej ilości miejsc postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
  - b) sposób realizacji miejsc postojowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 6,
  - c) przy zachowaniu przepisów odrębnych, dopuszcza się wliczenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc urządzonych w granicach terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 3KDD.

**§ 12.** 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) urzędzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - e) obiektów wymienionych w lit. od a do d łącznie lub odrębnie;
- 2) dla budynków usługowych:
  - a) wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12,0 m,
  - b) dach:
    - dwuspadowy o połaciach symetrycznych,
    - kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
    - pokrycie dachówką lub blachodachówką;
- 3) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną: 2,4,
  - b) minimalną: 0,01;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) miejsca postojowe:
  - a) nakaz zapewnienia:

- minimum 4 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - minimum 4 miejsc postojowych na każde 10 stanowisk konsumpcyjnych lokalu gastronomicznego,
  - sumarycznej ilości miejsc postojowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
- b) sposób realizacji miejsc postojowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 5.

§ 13.W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej **P/U** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków, budowli przemysłowych, w tym produkcyjnych,
  - b) budynków, budowli magazynowych,
  - c) budynków, budowli składowych,
  - d) budynków, budowli usługowych,
  - e) budynków administracyjno-biurowych,
  - f) budynków gospodarczo-garażowych,
  - g) wiat,
  - h) miejsc postojowych,
  - i) obiektów małej architektury,
  - j) urzędzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
  - k) obiektów wymienionych w lit. od a do j łącznie lub odrębnie;
- 2) dla budynków wymienionych w pkt 1 lit. a-e:
  - a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m,
  - b) dach:
    - płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 0° do 40°,
    - pokrycie adekwatne do kąta nachylenia połaci dachu;
- 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, dwuspadowy lub wielospadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 40°,
    - pokrycie adekwatne do kąta nachylenia połaci dachu;
- 4) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną: 1,5,
  - b) minimalną: 0,01;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) miejsca postojowe:
  - a) nakaz zapewnienia:
    - dla zabudowy usługowej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych lub nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,

- dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych lub nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
- b) sposób realizacji miejsc postojowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 6.

**§ 14.** W zakresie zasad zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 70% powierzchni terenu;
- 2) dla istniejącego rowu melioracyjnego:
  - a) zachowanie rowu,
  - b) dopuszczenie prowadzenia prac związanych z konserwacją oraz innych służących zachowaniu przepływu wody,
  - c) dopuszczenie przebudowy i skanalizowania rowu;
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) wiat,
  - b) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) dróg pieszych lub rowerowych,
  - e) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) dla wiat:
  - a) wysokość: nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
  - b) dach:
    - płaski, dwuspadowy lub wielospadowy,
    - kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 0° do 40°,
    - pokrycie adekwatne do kąta nachylenia połaci dachu;
- 6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną: 0,4,
  - b) minimalną: 0,001;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej.

**§ 15.** W zakresie zasad zagospodarowania na terenie wód – rów **W** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego;
- 2) dopuszczenie prowadzenia prac związanych z konserwacją oraz innych służących zachowaniu przepływu wody;
- 3) dopuszczenie przebudowy i skanalizowania rowu;
- 4) dopuszczenie budowy drogi pieszej lub rowerowej.

**§ 16.** 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 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.

**§ 17.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się nakaz realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 1060P – ul. Strzelecka, z drogi powiatowej nr 1184P – ul. Św. Walentego i z dróg gminnych – ul. Akacyjowa i ul. Dębowa;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 19.** W zakresie terenów dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD, 3KDD** 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,
  - i) obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie.

**§ 20.** W zakresie terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW** 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,
  - i) obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie.

**§ 21.** W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych 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:
  - 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.

**§ 22.** 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 w wysokości 5%;
- 2) tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: 1U/MW, 2U/MW w wysokości 5%;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1U, 2U w wysokości 5%;
- 4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: P/U w wysokości 5%;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP w wysokości 1%;
- 6) teren wód – rów, oznaczony symbolem: W w wysokości 1%;
- 7) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, w wysokości 1%;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW 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 28 czerwca 2018 r. uchwały Nr LIV/290/2018 Rady Miasta i Gminy Wysoka w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie ulic: Strzeleckiej (PKP), Św. Walentego i Akacjowej, która została zmieniona uchwałą Nr XLVIII/363/2022 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LIV/290/2018 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie ulic: Strzeleckiej (PKP), Św. Walentego i Akacjowej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 6,7 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 2006 r., poz. 500). Zgodnie z ww. planem, na obszarze objętym przedmiotową uchwałą wyznaczono: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny ogrodów, tereny zieleni urządzonej, tereny dróg publicznych, tereny komunikacji pieszej i rowerowej.

Opracowanie miejscowego planu ma na celu ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów zagospodarowania i zabudowy. Do planu przystąpiono 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 kl. I-III, tereny zabudowane, obszary predysponowane pod zabudowę mieszkaniową, wyznaczone tereny mieszkaniowe. Przez obszar planu przebiega teren nieczynnej linii kolejki wąskotorowej. Ponadto teren leży w strefie osadniczej miasta Wysoka.

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 2022 r., poz. 1029), Burmistrz Miasta i Gminy Wysoka przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu wpłynęły wnioski od mieszkańców. Wnioski dotyczyły utworzenia drogi w przebiegu torowiska kolejki wąskotorowej i utworzenia możliwości lokalizacji budynków przy torowisku – wnioskowanej drodze oraz zmiany przeznaczenia terenu ogrodów na tereny mieszkaniowe jednorodzinne. 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. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków pomimo podjętych ponownych uzgodnień projektu miejscowego planu, nie uzgodnił projektu planu, a proponowane przez niego rozwiązania nie są korzystne dla właścicieli gruntów i dla gminy oraz mogą wiązać się z koniecznością wypłaty odszkodowań. Wobec powyższego uchwałą Nr XLVIII/363/2022 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LIV/290/2018 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie ulic: Strzeleckiej (PKP), Św. Walentego i Akacjowej z granic obszaru planu wyłącza się część terenu, dla którego nadal obowiązywał będzie 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. Następnie projekt ponownie skierowano do uzgodnienia.

Dalej 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 25 maja 2022 r. do 15 czerwca 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 30 maja 2022 r., uwagi przyjmowano do 29 czerwca 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 wydzielenie, wykup, urządzenie oraz utrzymanie dróg publicznych. W jednej z wydzielonych dróg istnieje infrastruktura, jednak reszta wymaga urządzenia z infrastrukturą włącznie. W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu spowoduje zwiększenie dotychczasowych wydatków gminy, głównie związanych z nowymi rozwiązaniami komunikacyjnymi: drogami publicznymi. Tylko wydzielenie i urządzenie dróg wewnętrznych nie obciążą budżetu gminy. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci 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 i ochrony gruntów rolnych i leśnych 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. Teren dawnej kolejki wąskotorowej włączono do terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, co umożliwi w przyszłości zagospodarowanie jako inwestycja celu publicznego. Szerokość planowanej drogi pozwala na wyznaczenie w ramach tej drogi również drogi rowerowej. Jednocześnie, szczegółowe rozwiązania będą rozpatrywane na kolejnym etapie. Plan ma za zadanie ustalić przeznaczenie terenu. Ponadto w przedmiotowym planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. 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 potrzeby interesu publicznego 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 określono 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 rejonie ulic: Strzeleckiej (PKP), Św. Walentego i Akacjowej, 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.