



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 6 września 2021 r.

Poz. 3368

UCHWAŁA NR XXIX/163/2021 RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE

z dnia 31 sierpnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Białostockiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372 t.j.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 t.j. ze zm.) w związku z uchwałą Nr XVIII/100/2020 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Białostockiej, stwierdzając, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/195/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 września 2018 r., Rada Miasta uchwała co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Białostockiej, zwany dalej planem obejmujący obszar, którego granice wyznaczone są zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały nr XVIII/100/2020 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 25 czerwca 2020 r.

2. Granice obszaru planu, o których mowa w ust. 1, przedstawia sporządzony w skali 1:1000 rysunek planu, będący integralną częścią planu – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały i jej integralnymi częściami są również:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.;

- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu terenów;

2. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ze względu na brak konieczności określania w planie;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak występowania ich w granicach planu;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wysokie Mazowieckie;
- 5) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak konieczności określania w planie.

§ 3. 1. Ilekcć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie ograniczające przestrzeń, w obrębie, której możliwa jest lokalizacja zabudowy na zasadach określonych w planie;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć ustalone w planie dla terenu lub działki funkcje, których zasady realizacji określono w planie;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o określonych zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym przeznaczenia terenu;
- 4) usługach – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach lub lokalach użytkowych wbudowanych w budynki, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, przy czym działalność ta nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest prowadzona;
- 5) usługach publicznych z zakresu użyteczności publicznej – należy przez to rozumieć usługi dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych;
- 6) liczbie kondygnacji – należy przez to rozumieć maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych budynków.

2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust.1 należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych, a także potocznie stosowanych definicji i znaczeń słów określonymi w słownikach języka polskiego.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu, oznaczonymi symbolami graficznymi na rysunku planu, są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol literowy przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach,

2. Symbole graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 5. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się symbol literowy przeznaczenie terenu U – teren zabudowy usługowej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy

1) nakazuje się zachowanie i realizację zabudowy:

- a) zgodnie z zasadami zagospodarowania terenu oraz z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w przepisach szczegółowych dla terenów,
- b) w ramach linii rozgraniczających wydzielonych na rysunku planu terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- c) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków, w tym parkingów podziemnych i wjazdów do nich, budowli oraz obiektów małej architektury;

2) nakazuje się sytuowanie budynków w ramach wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza wyznaczoną nieprzekraczalną linię zabudowy, o nie więcej niż 2,0 m, elementów wejść do budynków w szczególności: schodów, podestów, daszków, pochylni, dźwigów osobowych (wind) oraz elementów termomodernizacji.

2. Zasady kształtowania krajobrazu:

1) ustala się zasady kształtowania krajobrazu poprzez:

- a) wydzielenie terenu zabudowy usługowej, w ramach którego obowiązują określone zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenu, jako elementy przestrzenne wpływające na walory krajobrazowe i walory estetyczno-widokowe,
- b) harmonijne wkomponowanie noworealizowanych budynków w istniejący otaczający krajobraz zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenu;

2) nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa podlaskiego nie został sporządzony na dzień uchwalenia planu.

3. W zakresie obrony cywilnej ustala się następujące zasady i wymagania:

- 1) zabudowę usługową zaleca się projektować jako obiekty o podwójnej funkcji, pozostające w ciągłym użyciu np.: garaże, parkingi podziemne, magazynu lub inne pomieszczenia najniżej położonej kondygnacji budynku, przy czym możliwość zaadaptowania obiektu do funkcji ochronnej zaleca się dopiero w przypadku podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia;
- 2) na terenie zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku planu symbolem U, w przypadku realizacji budynków bez podpiwniczenia należy wyznaczyć rezerwę terenu pod budowę budowli ochronnych wolnostojących, które będą wykonane w czasie podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 3) realizację na terenie określonym w pkt 2 awaryjne studnie wody pitnej o minimalnej wydajności 7,5 litra/osobę/dobę w odległości do 800 metrów od zabudowy o funkcji usług publicznych z zakresu użyteczności publicznej lub mieszkaniowej;
- 4) realizację systemu syren alarmowych do ostrzegania i alarmowania mieszkańców w wypadku zagrożenia, przy czym należy przyjąć promień słyszalności syreny alarmowej na minimum 300 metrów.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków określonych w § 10 ust. 3.

§ 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) ustala się kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od na 60° do 120°;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działki, nie mniejszą niż 20,0 m;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię działki, nie mniejszą niż 800 m²;
- 4) dopuszcza się wydzielenie działek o parametrach mniejszych niż ustalone w pkt 2 i 3, wyłącznie pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz drogi.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

§ 10. 1. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej na całym obszarze planu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zachowanie, budowę i przebudowę infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami planu i wymogami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się minimalne parametry dla sieci: wodociągowej - DN 100, kanalizacyjnej - DN 100, ciepłowniczej - DN 32, gazowniczej - DN 32, elektroenergetycznej - 0,4 kV;
- 4) ustala się maksymalną moc na 100kW dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę nakazuje się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzania ścieków nakazuje się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych lub roztopowych:

- 1) ustala się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w miejscu ich powstawania poprzez wprowadzenie do ziemi, jeżeli pozwalają na to warunki gruntowo-wodne lub odprowadzenie do zbiorników retencyjnych;
- 2) dopuszcza się, w przypadku braku możliwości realizacji ustaleń pkt 1, przy zastosowaniu urządzeń opóźniających ich odpływ do odbiornika odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) dla istniejących obiektów budowlanych dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w dotychczasowy sposób, zgodny z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z:

- 1) sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 2) urządzeń kogeneracyjnych lub;
- 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego lub geotermalną.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia istniejących lub projektowanych gazociągów;

2) dopuszcza się wykorzystanie gazu ziemnego w urządzeniach wytwarzających ciepło oraz urządzeniach kogeneracji.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z:

- 1) indywidualnych urządzeń zasilanych paliwem gazowym, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki (do 0,3%), biomasą oraz energią elektryczną;
- 2) urządzeń kogeneracyjnych lub;
- 3) odnawialnych źródeł energii wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego lub geotermalną.

8. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną z:

- a) sieci kablowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych przewodów lub,
- b) sieci bezprzewodowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych nadawczo-odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) nakazuje się sytuowanie wszelkich urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, w takich miejscach lub na takiej wysokości, by zasięg promieniowania elektromagnetycznego przekraczający dopuszczalny poziom, wystąpił w miejscach niedostępnych dla ludzi.

9. W zakresie gospodarowania odpadami stałymi nakazuje się zapewnienie na terenie nieruchomości miejsc służących do czasowego magazynowania odpadów z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

§ 11. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego.

§ 12. Dopuszcza się na całym obszarze objętym planem lokalizowanie inwestycji celu publicznego, zgodnie z przepisami niniejszego planu.

§ 13. Zasady w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) ustala się stosowanie stonowanej pastelowej kolorystyki dla elewacji budynków, dachów;
- 2) dopuszcza się realizację dachów z nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 3) ustalenie pkt 1 nie dotyczy materiałów elewacyjnych i pokryć dachowych w kolorach dla nich naturalnych:
 - a) dla materiałów elewacyjnych w szczególności drewna, cegły, kamienia, szkła,
 - b) dla pokryć dachowych w szczególności łupków, gontów, wiór.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie - teren zabudowy usługowej, w szczególności usług:

- 1) handlu hurtowego i detalicznego, w tym targowiska;
- 2) turystyki, w tym hoteli i obiektów obsługi ruchu turystycznego;
- 3) publicznych z zakresu użyteczności publicznej;
- 4) administracji;
- 5) gastronomii;
- 6) rzemiosła;
- 7) sportu i kultury fizycznej, w tym obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakazuje się realizację zabudowy:

- a) zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami linii zabudowy z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 1,
 - b) zgodnie z parametrami i wskaźnikami kształtowania zabudowy określonymi w ust. 3;
- 2) dopuszcza się na potrzeby istniejącej i projektowanej zabudowy realizację:
- a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - b) budynków gospodarczych, parkingów, garaży,
 - c) zieleni urządzonej i obiektów małej architektury;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży w obiektach handlowych nie więcej niż 2000 m²;
- 4) ustala się geometrię dachu – dachy płaskie, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45° włącznie,

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się minimalną intensywność zabudowy – 0,1;
- 2) ustala się maksymalną intensywność zabudowy – 1,5;
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 12,0 m, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i obiektów małej architektury – 6,0 m;
- 5) ustala się liczbę kondygnacji nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 6) ustala się minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 7) ustala się maksymalną procentową powierzchnię zabudowy w stosunku do działki budowlanej – 50%;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 800 m².

4. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg przyległych, w szczególności ulic: Ludowej i Białostockiej;
- 2) w zakresie zapewnienia miejsc postojowych ustala się wskaźniki parkingowe dla obiektów nowo wznoszonych i rozbudowywanych, zapewnionych w ramach własnej działki budowlanej:
 - a) dla hoteli, moteli, pensjonatów – 5 na 10 miejsc noclegowych,
 - b) dla obiektów handlowych - 3 na 100 m² powierzchni usług,
 - c) dla składów i magazynów - 20 miejsc postojowych na każde 100 osób zatrudnionych,
 - d) dla targowisk - 25 na 1000 m² powierzchni całkowitej,
 - e) dla obiektów gastronomicznych - 25 na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - f) dla biur, banków - 30 na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla obiektów sportowych - 20 na 100 użytkowników;
- 3) w przypadku realizacji parkingów ustala się realizację minimalnej ilości miejsc postojowych dla rowerów 10 miejsc na 50 miejsc postojowych dla samochodów.

5. W zakresie nieuregulowanym powyżej, obowiązują przepisy ogólne dotyczące w szczególności nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

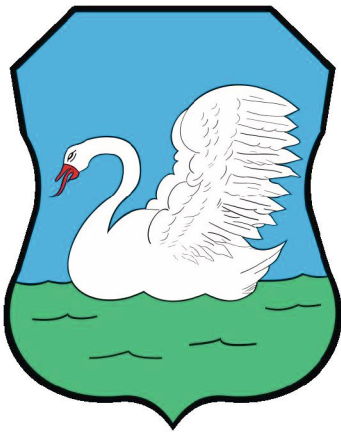
§ 15. Na obszarze objętym planem traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obszaru miasta Wysokie Mazowieckie uchwalony uchwałą nr XXXVII/141/05 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 24 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 272 z 2005 r., poz. 3197).

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

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

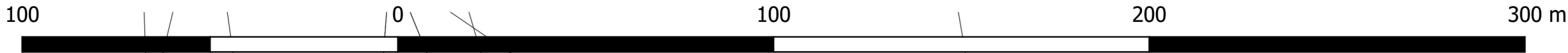
**Przewodniczący Rady
Miasta**

Marek Kajurek



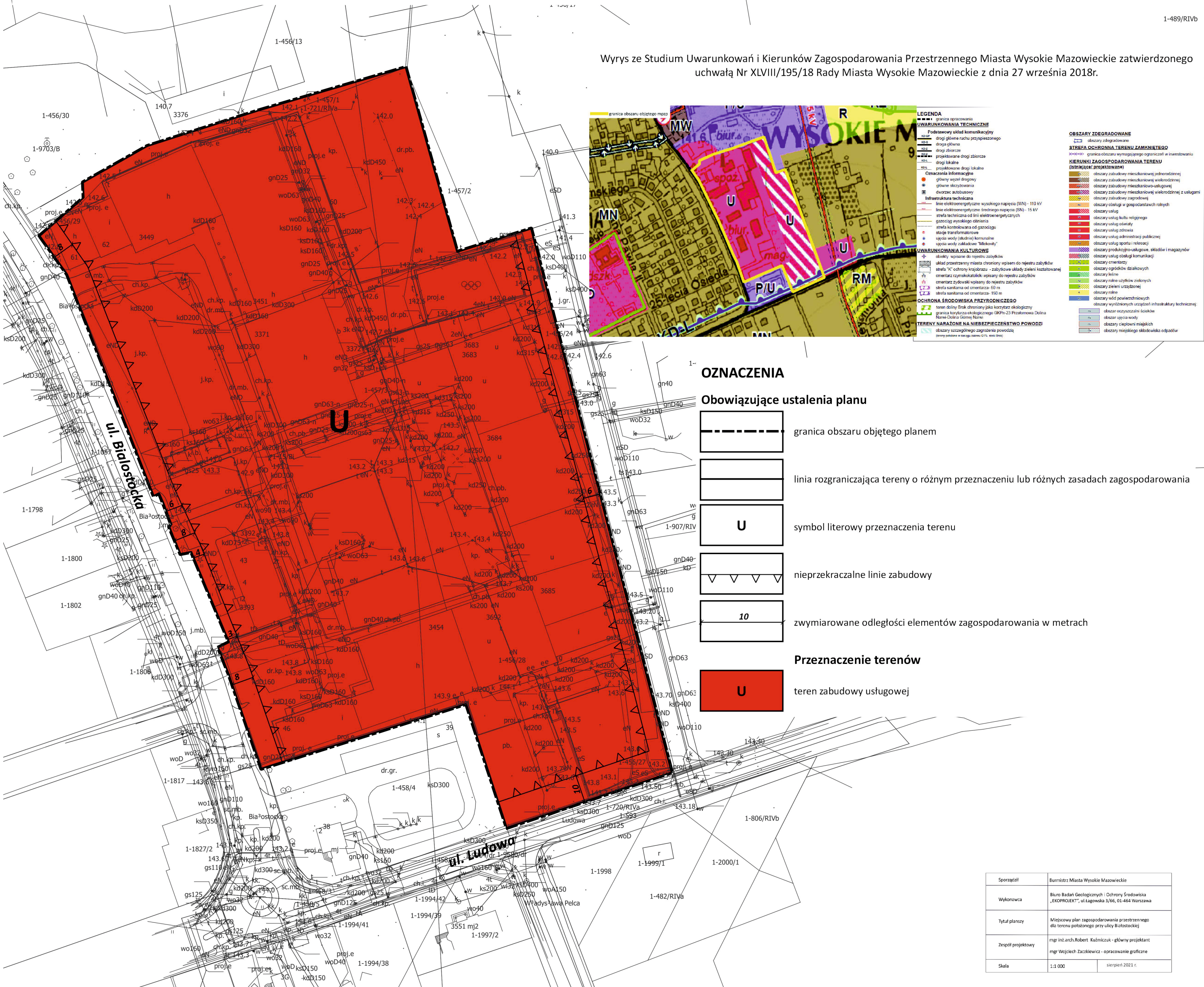
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY ULICY BIAŁOSTOCKIEJ

SKALA 1:1 000



Załącznik nr 1 do Uchwały nr XXIX/163/2021 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 31 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Białostockiej

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/195/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 września 2018r.



OZNACZENIA

Obowiązujące ustalenia planu

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- U symbol literowy przeznaczenia terenu
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 10 zwymiarowane odległości elementów zagospodarowania w metrach

Przeznaczenie terenów

- U teren zabudowy usługowej

Sporządził	Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie
Wykonawca	Biuro Badań Geologicznych i Ochrony Środowiska „EXPROJEKT”, ul. Łagowska 3/66, 01-464 Warszawa
Tytuł planu	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Białostockiej
Zespół projektowy	mgr inż. arch. Robert Kulmizuk - główny projektant mgr Wojciech Zaczekiewicz - opracowanie graficzne
Skala	1:1 000
	sierpień 2021 r.

Załącznik nr 2

Do uchwały Nr XXIX/163/2021
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie
z dnia 31 sierpnia 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy
Białostockiej**

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741), Rada Miasta Wysokie Mazowieckie rozstrzyga co następuje:

1. Przedmiotowy projekt planu wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 01.06.2021 r. do 09.07.2021 r. W dniu 11.06.2021 r. odbyła się dyskusja publiczna.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi były przyjmowane do 30.07.2021 r. W ustawowym terminie żadna uwaga nie wpłynęła.
3. W zawiązku z powyższym Rada Miasta Wysokie Mazowieckie nie podejmuje przedmiotowego rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 3

Do uchwały Nr XXIX/163/2021
Rady Miasta Wysokie Mazowieckie
z dnia 31 sierpnia 2021 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego przy ulicy Białostockiej

Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Białostockiej z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie.

Obszar planu to teren o powierzchni około 3,7 ha, położony w rejonie ulic: Białostocka, Ludowa i Czesława Miłosza.

Celem opracowywanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Białostockiej jest właściwe określenie przeznaczenia i parametrów oraz wskaźników zagospodarowania w nawiązaniu do obowiązującego Studium. Opracowanie planu, stworzy możliwość rozwoju zabudowy usługowej, regulacje planu ułatwia ich realizację, czego konsekwencją będzie wzrost atrakcyjności tej części gminy.

Teren opracowania w przewadze jest zainwestowany. Zlokalizowane są tu liczne obiekty handlowe i usługowe, w tym wielkopowierzchniowe obiekty handlowe jak market budowlany „Mrówka” czy market „Biedronka”. Budynki są niskie – parterowe. Obiektom handlowym towarzyszą magazyny. W rejonie „Mrówki” i „Biedronki” znajdują się zbiorcze parkingi dla samochodów osobowych. W rejonach istniejącej zabudowy tereny biologicznie czynne zajmują niewielkie powierzchnie, są zagospodarowane dobrze utrzymanymi trawnikami, gdzieś rosną pojedyncze drzewa, udział zieleni wysokiej jest bardzo mały. W części północno-wschodniej zlokalizowany jest odkryty kort tenisowy.

Opracowanie planu przyczyni się do ułatwienia realizacji zabudowy na tym obszarze, czego konsekwencją będzie wzrost atrakcyjności tej części miasta.

Przyjęte w niniejszej prognozie założenia, a na ich podstawie oszacowane dochody, wskazują na korzystne dla gminy pod względem finansowym rozwiązanie, wynikające z ustaleń planu. Przeznaczenie obszaru planu pod funkcję zabudowy usługowej oraz brak kosztów wynikających z realizacji ustaleń planu, w tym kosztów realizacji inwestycji celu publicznego, powoduje zwiększenie dochodów budżetu gminy.

2. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych gminy

Na obszarze planu nie wystąpi konieczność budowy przez gminę obiektów z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

W związku z przyjętymi w planie ustaleniami, nie zachodzi konieczność wykupu gruntów w trybie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W momencie uchwalenia planu, na jego obszarze nie wystąpią roszczenia, o których mowa w art. 36 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Realizacja ustaleń planu, nie powoduje powstania kosztów obciążających budżet gminy.

UZASADNIENIE
PROJEKTU UCHWAŁY RADY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
terenu położonego przy ulicy Białostockiej

Prace dotyczące sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Białostockiej prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1741). Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej dnia 25 czerwca 2020 r. uchwały nr Nr XVIII/100/2020 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Białostockiej.

Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/195/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 września 2018r. Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w zakresie sporządzania planu przepisami, w tym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przy sporządzaniu analiz urbanistycznych oraz projektu planu uwzględnione zostały wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni,

prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym, przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz ważone były interes publiczny i interes prywatny.

Założeniem planu jest uporządkowanie zabudowy, ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego oraz określenie podstawowych zasad kompozycji funkcjonalno – przestrzennej istniejącej i nowej zabudowy. Zamierzony cel zrealizowano poprzez określenie zasad kształtowania i zagospodarowania zabudowy, w szczególności poprzez określenie parametrów i wskaźników zagospodarowania dla istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej. Ponadto poprzez ustalenia planu wprowadzono jednolite zasady przekształcenia i uporządkowanie istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagospodarowanych oraz określono zasad i warunków kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej dla nowej zabudowy.

W zakresie ochrony środowiska ustalono m.in.: zasady ochrony, kształtowania zieleni i krajobrazu kulturowego poprzez zakaz przekraczania standardów jakości środowiska przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych oraz zakaz odprowadzania do gleby i wód powierzchniowych ścieków. Ponadto wprowadzono zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych; zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska oraz zakaz sprowadzenia działalności w zakresie przetwarzania odpadów.

W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni, miasto w perspektywie czasowej będzie mogło uzyskać dochody z podatku w związku z nowozrealizowanymi inwestycjami usługowymi.

W obszarze nie występują elementy związane z zapewnieniem potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa oraz ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby interesu publicznego zostały zapewnione poprzez umożliwienie realizacji usług, w szczególności usług publicznych z zakresu użyteczności publicznej umożliwiających poprawę jakości życia mieszkańców.

W planie zapewniono także potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej dopuszczając jej lokalizację w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych, w taki sposób, aby ich lokalizacja nie kolidowała z projektowanym lub istniejącym zagospodarowaniem terenu.

W planie uwzględniono potrzeby w zakresie uporządkowania i określenia zasad obsługi komunikacyjnej terenu, między innymi poprzez określenie sposobu obsługi oraz określenie wskaźników parkingowych dla poszczególnych rodzajów usług.

W procedurze prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Białostockiej, Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie dnia 11 września 2020 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Białostockiej i możliwości składania wniosków do planu do dnia 14 października 2020 r. W ustalonym terminie wpłynęło 7 wniosków, które zostały rozpatrzone w trakcie prac nad projektem planu.

Burmistrz Miasta Wysokie Mazowieckie dnia 19 maja 2021 r. ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu w/w projektu planu. W trakcie wyłożenia, od dnia 1 czerwca 2021 r. do dnia 9 lipca 2021 r., przeprowadzono dyskusję publiczną z udziałem przedstawicieli miasta oraz mieszkańców i zainteresowanych stron.

Do dnia 30 lipca 2021 r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Jawność i przejrzystość procedury została zachowana poprzez kolejność przeprowadzenia etapów procedury wymaganych zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2021 r. poz. 1741.), w tym uzyskano stosowne wnioski, opinie i uzgodnienia organów.

Projekt planu był przedmiotem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art.46 ww. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie. Zgodnie z procedurą wynikającą z powyższych przepisów prawa, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko, która stwierdza, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała znaczącego wpływu na przyrodnicze elementy środowiska oraz na warunki życia na tym obszarze.

Ponadto uzyskano uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko oraz

uzgodniono projekt z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Wysokiem Mazowieckim oraz uzyskano pozytywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku.

Poprzez nakaz podłączenia zabudowy do miejskiej sieci wodociągów w planie spełniono potrzebę zaopatrzenia ludności w wodę o odpowiedniej ilości i jakości.

Przeznaczenie terenu oraz określony potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z niego zostały ustalone w planie z uwzględnieniem wyważenia interesu publicznego i interesu prywatnego, w tym zgłaszanych wniosków i uwag, w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W wyniku uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Białostockiej, nie powstaną zobowiązania finansowe wynikające z realizacji zadań z zakresu inwestycji celu publicznego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta dla terenu położonego przy ulicy Białostockiej, spełnia wymogi obowiązujących przepisów, w tym zgodności i nie sprzeczności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Wysokie Mazowieckie zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/195/18 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 września 2018r., i może być przedstawiony Radzie Miasta Wysokie Mazowieckie do uchwalenia. Plan po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIX/163/2021

Rady Miasta Wysokie Mazowieckie

z dnia 31 sierpnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę