



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 10 października 2016 r.

Poz. 6027

UCHWAŁA 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.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1, w zw. z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778), Rada Miasta i Gminy Wysoka uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie Placu Powstańców Wielkopolskich, zwany dalej „planem”, obejmujący obszar o powierzchni około 0,86 ha, położony w centrum miasta Wysoka.

2. Stwierdza się, iż ustalenia planu, o którym mowa w ust. 1, nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka, przyjętego uchwałą Nr XLVII/291/2010 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 8 września 2010 r.

3. Granice terenów objętych planem określa rysunek planu, o którym mowa w § 2 ust. 1.

§ 2. 1. Ustalenia planu przedstawiono w części tekstowej stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz w części graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”, zatytułowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie Placu Powstańców Wielkopolskich, opracowany w skali 1:1000.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wysoka o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wysoka o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

- 4) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

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

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

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale;
- 2) obowiązek lokalizacji nowej zabudowy w ustalonych liniach zabudowy;
- 3) dopuszczenie:
 - a) dowolnych kątów nachylenia połaci dachowych oraz materiałów pokrycia dachu w przypadku lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
 - b) lokalizowania budynków i budowli o określonych w planie parametrach na granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3 m od działek sąsiednich, zgodnie z oznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) lokalizowania obiektów i sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach,
 - d) obiektów małej architektury oraz elementów systemu informacji, również poza wyznaczonymi liniami zabudowy,
 - e) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamowej do 4 m²;

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

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

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

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej A – ścisłej ochrony historycznego układu urbanistycznego, gdzie obowiązuje nakaz ochrony:
 - a) historycznego układu komunikacyjnego: rozplanowania ulic i placów oraz zachowane oryginalne nawierzchnie,
 - b) historycznych linii regulacyjnych zabudowy i podziałów własnościowych,
 - c) historycznie zlokalizowanych terenów zielonych (cmentarze, parki) oraz składu gatunkowego zieleni,
 - d) rozplanowania zabudowy, rodzaju materiału budowlanego,

- e) form zabudowy z gabarytami wysokościowymi, kształtem dachów, detalami elewacyjnymi,
 - f) historycznych elementów małej architektury: ogrodzeń, bram itp.,
 - g) obiektów wpisanych do rejestru zabytków i wymienionych w ewidencji konserwatorskiej;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu wymagane jest prowadzenie badań archeologicznych. Wobec powyższego zastosowanie mają właściwe przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) 250 m² dla terenu **MW**;
- 2) 500 m² dla terenu **U**.

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

- 1) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 50 m n.p.t.;

2) do czasu skablowania elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia nakaz zachowania wolnego od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasu technologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie dla terenu MW;
- 2) 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej dla terenu U.

2. Należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii;
- 4) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
- 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 6) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 7) skanalizowanie i odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w obrębie własnych nieruchomości z dopuszczeniem odprowadzenia do kanalizacji deszczowej;
- 8) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
- 9) gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z ustawą o odpadach oraz ustawą o utrzymaniu porządku i czystości w gminach.

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

§ 19. Ustala się 30 % stawkę opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów których wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

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

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

Przewodniczący
Rady Miasta i Gminy Wysoka
(-) Henryk Stańczyk

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie Placu Powstańców Wielkopolskich



ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXVI/127/2016
RADY MIASTA I GMINY WYSOKA z dnia 30 sierpnia 2016r.
Uchwała ogłoszona w Dzienniku Urzędowym
Województwa Wielkopolskiego
poz. z dnia

miasto Wysoka

Skala 1:1 000



Legenda

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- MW** teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- U** teren zabudowy usługowej
- KDW** teren drogi wewnętrznej
- SN** linia energetyczna średniego napięcia wraz ze strefą oddziaływania
- strefa ochrony konserwatorskiej

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXVI/127/2016
Rady Miasta i Gminy Wysoka
z dnia 30 sierpnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE
RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU**

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie miało miejsc w terminie od dnia od 6.01.2016 do 5.02.2016 r. Uwagi można było składać do dnia 26.02.2016 r. W trakcie dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 14.01.2016 r. złożono do protokołu 2 uwagi.

Burmistrz rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu poprzez ich nieuwzględnienie. W zakresie przedmiotowych uwag Rada Miasta i Gmina Wysoka postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta *) w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr XXVI/127/2016 z dnia 30.08.2016 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	14.01.2016	Stanisław Mrotek	Przygotowanie planu przestrzennego pod wykup gruntów od firmy będącej właścicielem placu za urzędem gminy (dz.	Cały obszar objęty projektem	Uwaga odnosi się do całego obszaru		Uwaga nieuwzględniona		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga złożona do protokołu. Nie dotyczy

		<p>nr 382/3), że środków zabezpieczonych już w budżecie gminy na rok 2016 (pół miliona) uważa za nadużycie. Poddaje w wątpliwość zasadność ekonomiczną wykupu gruntu w sytuacji gdy;</p> <ul style="list-style-type: none"> - wykup ma nastąpić za cenę przewyższającą wartość terenu, - teren można było kupić w przeszłości od likwidatora za symboliczną kwotę, - aktualny właściciel terenu prowadzi działalność handlową i nie ukrywa, że jego obroty w wysockim punkcie z trudem wystarczają na utrzymanie dwóch pracowników, - firma ta poinformowała władze gminy, że przy tak małych obrotach, nie jest zainteresowana relokacją wysockiej siedziby na działkę, dla której przygotowywany jest wyłożony plan przestrzenny, - wykup byłby korzystniejszy, gdyby działkę nabyć w przetargu, ponieważ skoro właściciel terenu twierdzi, że zamknie działalność, to można się spodziewać, że działkę będzie musiał sprzedać. <p>Wnoszący wątpli ponadto w zasadność przystąpienia do sporządzania wyłożonego planu gdyż;</p> <ul style="list-style-type: none"> - rewitalizacja rynku i ograniczenie ilości miejsc parkingowych na rynku, spowoduje spadek obrotów w sklepach przy nim zlokalizowanych, co nie odbije się dobrze na interesach mieszkańców tylko właścicieli sieci Dino, - proponowane rozwiązanie jest niewygodne, czego dowodzą sami pracownicy urzędu, którzy parkują na rynku, choć mogliby parkować na podwórzu urzędu, - wprowadzenie niewygodnych rozwiązań spowoduje, że mieszkańcy w odwecie „potłuką młotkiem fontannę”, która jest 	planu.	objętego planem.						merytorycznych ustaleń projektu planu.
--	--	--	--------	------------------	--	--	--	--	--	--

			zaprojektowana w koncepcji rewitalizacji do zlokalizowania na rynku, - fakt, że raz do roku zjadą się mieszkańcy gminy na Jaselka i nie ma gdzie zaparkować nie powinien skutkować kosztami wysokości pół miliona, ponieważ sprawę czasowego parkowania (raz do roku) można rozwiązać organizacyjnie i bezkosztowo.						
2	14.01.2016	Łukasz Dembiński	Stwierdza, że zasadność ekonomiczna wykupu placu za urzędem gminy oraz relokacja jego aktualnego właściciela na działkę, która jest objęta wyłożonym planem, wymaga analizy. Jako przedstawiciel Policji widzi konieczność komunikacyjnego odciążenia rynku. Zauważa, że miejsc parkingowych jest w tej chwili na rynku dużo, ale nawet gdyby było ich więcej, problem wykroczeń związanych z nieprawidłowym parkowaniem, - nie zostałyby załatwiony. Powyższe z tej mianowicie przyczyny, że w małych miejscowościach funkcjonuje taka tendencja, aby niemalże „wjeżdżać do sklepu”. Rynek wymaga uporządkowania, w tym konkretnego wyznaczenia przestrzeni parkingowych. Wnoszący uwagę widzi możliwość organizacji parkingu na placu usługowym projektowanym w wyłożonym planie (bez wykupu czy wymiany gruntów). Nie ma wątpliwości co do jego równie sprawnego funkcjonowania jak przy lokalizacji na placu za urzędem gminy. Zauważa, że dojazd może odbywać się z ul. Św. Walentego, zaś dojście z Pl. Powstańców Wlkp. przejściem obok dawnego DH Rywał. Odcinek do przejechania jest nieco dłuższy, ale do przejścia krótszy (55 m z Pl. Powst. Wlkp.).	Cały obszar objęty projektem planu.	Uwaga odnosi się do całego obszaru objętego planem.		Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga złożona do protokołu. Nie dotyczy merytorycznych ustaleń projektu planu.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XXVI/127/2016
Rady Miasta i Gminy Wysoka
z dnia 30 sierpnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE
RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
O SPOSOBIE REALIZACJI ORAZ ZASADACH FINANSOWANIA ZAPISANYCH W
PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,
NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778), Rada Miasta i Gminy Wysoka rozstrzyga, co następuje:

§ 1 Sposób realizacji zadań zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie Placu Powstańców Wielkopolskich z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa w kompetencji, których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2 Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;

~~3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym~~
lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.