



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 sierpnia 2022 r.

Poz. 5865

UCHWAŁA NR LI/381/2022 RADY MIASTA I GMINY WYSOKA

z dnia 12 lipca 2022 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 uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała 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 Nr XLIX/366/2022 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 30 maja 2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wysoka.

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 m², 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 prostopadłe 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) 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 pieszko-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 m² 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 m² 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) urządzeń, 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 m² 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 m² 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 m² 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 połączeń dachowych od 0° do 40°,
 - pokrycie adekwatne do kąta nachylenia połączenia dachu;
- 6) intensywność zabudowy, rozumiana 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 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.

§ 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%;

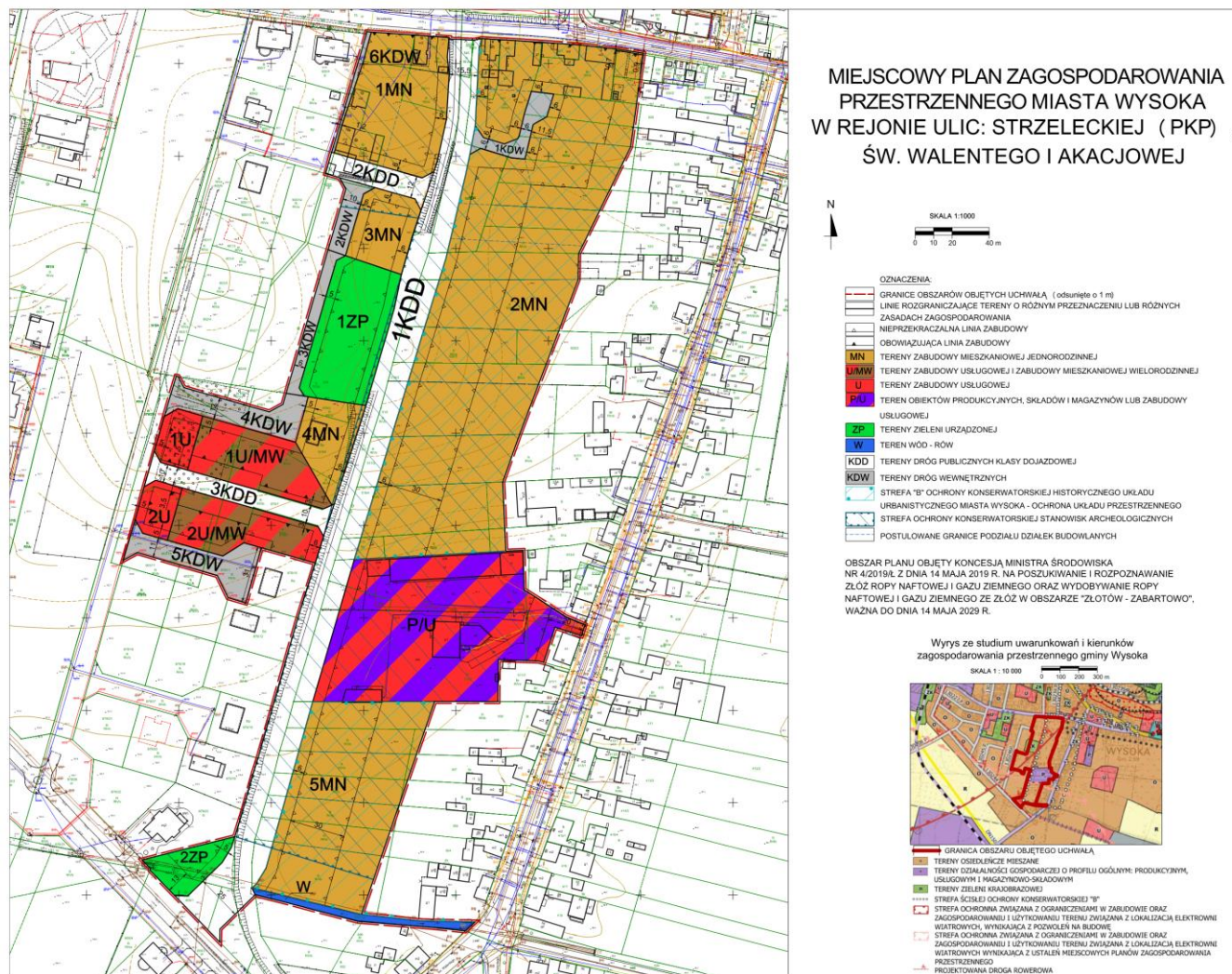
8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW w wysokości 1%.

§ 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.

Przewodniczący Rady Miasta i Gminy Wysoka
(-) Stanisław Grzybowski

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LI/381/2022
Rady Miasta i Gminy Wysoka
z dnia 12 lipca 2022 r.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LI/381/2022
Rady Miasta i Gminy Wysoka
z dnia 12 lipca 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSOKA
W REJONIE ULIC: STRZELECKIEJ (PKP), ŚW. WALENTEGO I AKACJOWEJ**

Zgodnie z 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), Rada Miasta i Gminy Wysoka, rozstrzyga co następuje:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie ulic: Strzeleckiej (PKP), Św. Walentego i Akacjowej został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 maja 2022 r. do 15 czerwca 2022 r. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 30 maja 2022 r. Uwagi do projektu planu były przyjmowane w nieprzekraczalnym terminie do dnia 29 czerwca 2022 r.

W związku z powyższym, Rada Miasta i Gminy Wysoka postanawia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do przedmiotowego projektu planu, nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta i Gminy Wysoka, zgodnie z poniższym wykazem.

WYKAZ UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WYSOKA W REJONIE ULIC: STRZELECKIEJ (PKP),
ŚW. WALENTEGO I AKACJOWEJ

| Lp | Data wpływu uwagi | Nazwisko i imię, nazwa jednostki i organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrz Miasta i Gminy Wysoka w sprawie rozpatrzenia uwagi | | Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wysoka załącznik nr 2 do uchwały nr ... z dnia | | Uwagi |
|----|-------------------|---|--|---|---|--|-----------------------|--|-----------------------|--|
| | | | | | | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | uwaga uwzględniona | uwaga nieuwzględniona | |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |
| 1. | 01.06.2022 r. | aa. | <p>Uwaga dotycząca zmiany funkcji terenów: 1U, 2U, 1U/MW, 2U/MW, 3KDD na teren MN</p> <p><i>Działając w imieniu i z upoważnienia Pani (...), na podstawie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie ulic Strzeleckiej, Św. Walentego i Akacjowej.</i></p> <p><i>Po zapoznaniu się z projektem planu stwierdziliśmy, że jeden z istotnych z naszego punktu widzenia, celów zmian planu nie został spełniony.</i></p> <p><i>Pani (...) jest właścicielem działek nr 603/5, 603/6, 603/8, 603/9, 603/10, 603/13, 603/14, 603/16, 879/2, 879/5, 879/6, 879/7, 879/8, 879/9, 879/11. Wyznaczony obowiązującym planem podział i sposobów przeznaczenia terenu nie spotkał się z zainteresowaniem potencjalnych inwestorów. Pomysł tworzenia lokalnego „ryнку” na terenie osiedla okazał się nierealnym. 14 lat, w czasie których nie zgłosił się żaden chętny do budowy obiektów na tym terenie udowadnia to w sposób jednoznaczny. Z drugiej strony było bardzo duże zainteresowanie budową w tym miejscu</i></p> | Działki nr ewid. 603/5, 603/6, 603/7, 603/8, 603/9, 603/10, 603/14, 879/5, 879/6, 879/7, 879/8, 879/9 | <p>Tereny 1U, 2U – tereny zabudowy usługowej</p> <p>Tereny 1U/MW, 2U/MW – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</p> <p>Teren 3KDD – teren drogi publicznej klasy dojazdowej</p> | - | X | - | X | <p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Biorąc pod uwagę bliskie sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, zasadnym jest pozostawienie funkcji usługowej, o charakterze centrotwórczym.</p> <p>Prawidłowy rozwój przestrzeni miasta powinien się opierać na współwystępowaniu funkcji, które się wzajemnie uzupełniają. Pozostawienie w tym miejscu funkcji usługowej jest właśnie takim kształtowaniem struktury przestrzennej miasta i relacji między poszczególnymi funkcjami, w tym czasookresów dotarcia z funkcji do funkcji.</p> <p>Obszary mieszkaniowe</p> |

| | | | | | | | | | |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
| | | | <p><i>domów jednorodzinnych tak jak na pozostałej części osiedla.</i></p> <p><i>Celem planowania przestrzennego jest określenie funkcji terenu w sposób, który jest zgodny z realną potrzebą mieszkańców, a nie tworzenie nierealnych wizji. Załączam po raz wtóry naszą propozycję zagospodarowania terenu. Rozwiązanie powyższe obowiązywało na tym terenie przed wprowadzeniem poprzedniego planu.</i></p> | | | | | | <p>wymagają uzupełniania innymi funkcjami: zieleni, dróg i właśnie usługami. W planie zdefiniowano usługi jako: 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 m², gastronomii, usługi hotelarskie, przy czym zakazuje się realizacji myjni samochodowych, stacji obsługi pojazdów, stacji benzynowych, handlu hurtowego, stolarni, usług związanych z transportem ciężarowym.</p> <p>W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr XXXIV/231/2005 z dnia 18 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2006 r., poz. 500) obszar ten określony został jako teren U11 – tereny zabudowy usługowej i Kx – tereny komunikacji pieszej i rowerowej.</p> <p>Projekt planu pozostawia tereny zabudowy usługowej</p> |
|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | | | |
|----|---------------|-----|--|----------------------|-----------------------------|---|---|---|---|--|
| | | | | | | | | | | (U) od strony ul. Dębowej, z kolei – w głąb, w kierunku torowiska kolejki wąskotorowej – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (U/MW), co jest rozwiązaniem kompromisowym, które zachowuje funkcję usługową, a także wprowadza nową funkcję mieszkaniową wielorodzinną. Zgodnie z obowiązującym planem na terenie tym mogły powstać budynki usługowe z możliwością wbudowania niezbędnego mieszkania zakładowego lub domu mieszkalnego właściciela. Projekt planu rozszerza możliwości zagospodarowania tego terenu, co tym samym zwiększy zainteresowanie inwestorów tym terenem. |
| 2. | 29.06.2022 r. | bb. | <p>Uwaga nr 1: dotycząca dodania słów „na załączniku nr 1” w § 5 ust. 1 projektu uchwały.</p> <p><i>Dotyczy § 5.1) str. 3, cyt.:</i></p> <p>„§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:</p> <p>1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, przy czym:”.</p> <p><i>Wnioskuje: o dodanie ww. zdaniu po słowie zabudowy - słowa „na załączniku nr 1”, tj. ostatecznie proponowana treść § 5.1) byłaby następująca:</i></p> <p>„§5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:</p> <p>1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy na załączniku nr 1, przy czym:”.</p> | Obszar objęty planem | § 5 ust. 1 projektu uchwały | - | X | - | X | <p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Odwołanie do załącznika nr 1 znajduje się w § 2 pkt 1 i w § 3 pkt 5 i 6 projektu uchwały:</p> <p>„§ 2. Załącznikami do uchwały są:</p> <p>1) <u>załącznik nr 1</u> – stanowiący integralną część uchwały i będący częścią graficzną uchwały, <u>zwanym dalej rysunkiem planu</u>, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie ulic: Strzeleckiej (PKP), Św. Walentego i Akacyjowej”;</p> <p>„§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:</p> <p>5) nieprzekraczalnej linii</p> |

| | | | | | | | | | | |
|----|--|--|--|------------|-----------------------|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną <u>na rysunku planu</u> , 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 <u>na rysunku planu</u> , przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 70% długości zewnętrznej ściany nowego budynku, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1”. |
| 3. | | | <p>Uwaga nr 2: dotycząca uzupełnienia ustaleń dla terenów KDD w § 19 projektu uchwały o ciąg pieszo – rowerowy. Dotyczy § 19 str. 9, cyt.: „§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.” Wnioskuje: o doprowadzenie do spójności zapisów z uwagi na niewymieniony zakres, tj. ciąg pieszo -rowerowy w § 19, który to występuje w § 8.2.</p> | Tereny KDD | § 19 projektu uchwały | - | X | - | X | <p>Uwaga nieuwzględniona. O ciągu pieszo-rowerowym jest mowa w § 8 pkt 2 uchwały, gdzie przywołano sformułowania użyte przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: „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;” Natomiast w § 19 ustalającym warunki zagospodarowania terenu KDD jest dopuszczenie budowy chodników, dróg</p> |

| | | | | | | | | | | |
|----|--|--|---|-------------------------|-----------------------|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | | | | rowerowych z doprecyzowaniem, iż obiekty te mogą być realizowane łącznie lub odrębnie. Zatem, co do zasady ciąg pieszo-rowerowy może powstać poprzez połączenie chodnika (będącego ciągiem pieszym) i drogi rowerowej (będącej ciągiem rowerowym). Zapis w uchwale umożliwiający realizację elementów infrastruktury drogowej etapami, czy też wybiórczo, pozwoli na realizację tej infrastruktury w zależności od potrzeb gminy i jej mieszkańców, a przede wszystkim możliwości finansowych. Wszystkie bez wyjątku inwestycje w gminie realizowane są z udziałem środków pochodzących z dofinansowań. Zapis § 19 celowo zbudowano w sposób pozwalający ukształtować inwestycje stosownie do rozdań unijnych. (Czyli jeżeli będą dotowane drogi rowerowe – można aplikować, jeśli chodniki – można aplikować, jeśli ciągi pieszo – rowerowe, też można aplikować, ponieważ plan dopuszcza dowolne łączenie elementów infrastruktury drogowej). |
| 4. | | | Uwaga nr 3: dotycząca zwiększenia stawki procentowej. Dotyczy § 22 str. 10, cyt.: „§ 22. <i>Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:</i> Wnioskuje: w § 22.1);2);3);4) - zwiększyć stawkę procentową (%) dla ww. terenów MN, U/MW, U, P/U – jest 5% na stawkę % maksymalną, tj. - 30%. | Tereny MN, U/MW, U, P/U | § 22 projektu uchwały | - | X | - | X | Uwaga nieuwzględniona. Burmistrz jako organ sporządzający projekt planu proponuje wysokość stawki procentowej opłaty planistycznej. Proponowana stawka została określona przy zachowaniu zasady proporcjonalności by |

| | | | | | | | | | | |
|----|--|--|---|------------|----------------------------|---|---|---|---|--|
| | | | | | | | | | | <p>nadmiernie nie ograniczać i nakładać nieuzasadnionych obowiązków na właścicieli gruntów.</p> <p>Stawka procentowa służy do naliczenia opłaty planistycznej w przypadku zbywania gruntu objętego planem, z tytułu wzrostu wartości związanej z uchwaleniem tego planu.</p> <p>Opłatę planistyczną nalicza się w ciągu 5 lat od dnia uchwalenia planu.</p> <p>Ustalenie wyższej stawki planistycznej powoduje sytuację, że właściciele terenów czekają aż minie okres 5 lat i dopiero wówczas zbywają nieruchomości. Plan obejmuje część terenów, która jest niezainwestowana, a biorąc pod uwagę zainteresowanie mieszkańców nowymi terenami mieszkaniowymi i inwestycyjnymi, pożądanym jest by tereny te zostały zaktywizowane przed upływem 5 lat od uchwalenia planu.</p> |
| 5. | | | <p>Uwaga nr 4 dotycząca: wykreślenia z § 8 pkt 2 projektu uchwały zapisu „z dopuszczeniem rozbiórki tego fragmentu torowiska i lokalizację w miejscu torowiska ciągu pieszo-rowerowego, przy zastosowaniu odwzorowania kolorystycznego przebiegu toru w tym miejscu”.</p> <p>Dotyczy § 8.2) str. 4, cyt. <i>„§8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:</i> 2) <i>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;”.</i></p> | Teren 1KDD | § 8 pkt 2 projektu uchwały | - | X | - | X | <p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Planem nie przesądza się konieczności rozbiórki toru kolejki wąskotorowej.</p> <p>Zgodnie z zapisami projektu uchwały w § 19, na terenie 1KDD dopuszczono realizację m.in. jezdni, chodników, dróg rowerowych.</p> <p>Z kolei w § 8 uszczegółowiono, iż na terenie 1KDD dopuszcza się rozbiórkę tego fragmentu torowiska. Ponadto dopuszcza się lokalizację ciągu pieszo-rowerowego w miejscu tego torowiska, przy zastosowaniu</p> |

| | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | <p><i>Wnioskuje o: wykreślenie z §8.2) treści zapisu w zakresie słów, cyt.z dopuszczeniem rozbiórki tego fragmentu torowiska i lokalizację w miejscu torowiska ciągu pieszo-rowerowego, przy zastosowaniu odwzorowania kolorystycznego przebiegu toru w tym miejscu,</i></p> <p><i>Ww. wniosek uzasadniam faktem, iż zaproponowana treść zapisu ww. paragrafie 8.2) dopuszcza warunkowo - wyłącznie lokalizację ciągu pieszo-rowerowego w miejscu torowiska tylko przypadku rozbiórki torowiska.</i></p> <p><i>Z powyższego jednoznacznie wynika, że na obszarze 1KDD dopuszcza się lokalizację drogi publicznej oraz ciągu pieszo-rowerowego w miejscu rozebranego torowiska.</i></p> <p><i>Powyższe rozumowanie przyjmuję twierdząco rozpatrując treść ww. projektu uchwały jako logiczną całość, w uzasadnieniu której na stronie 13 w jej akapicie jest następujący zapis, cyt:</i></p> <p><i>„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.”</i></p> <p><i>W powyższym stwierdzeniu, iż cyt.: Szerokość planowanej drogi pozwala na wyznaczenie w ramach tej drogi również drogi rowerowej”, to literalnie interpretuję, że w ramach tej drogi przewiduje się tylko możliwość wyznaczenia drogi rowerowej, rozbierając (nie zachowując) toru kolejki wąskotorowej wraz z niezbędną infrastrukturą.</i></p> <p><i>W tym miejscu jednoznacznie podkreślam, że istnieje w terenie faktyczna możliwość przy dobrej woli stron przyjęcie rozwiązania na zasadzie współlistnienia różnych form komunikacji, tj. zachowania kolejki wąskotorowej z jednoczesną lokalizacją zarówno drogi publicznej klasy dojazdowej oraz zlokalizowania pełnowymiarowego ciągu pieszo - rowerowego z zastosowaniem obowiązującej skrajni i przepisów BHP przy maksymalnym wykorzystaniu terenu „PKP”, (Tk - wykopy, nasypy, rowy, skarpy, itp.).</i></p> <p><i>Nadmieniam, iż właścicielem tego gruntu stała się gmina poprzez nabycie aktami notarialnymi od przedsiębiorstwa PKP zarówno odcinka od ulicy Walentego do ulicy</i></p> | | | | | | <p>odwzorowania kolorystycznego przebiegu toru w tym miejscu.</p> <p>W § 8 pkt 2 uchwały nie przesądzone, iż można realizować tylko ciąg pieszo-rowerowy, zachowując odwzorowania kolorystycznego przebiegu toru w tym miejscu.</p> <p>W § 4 uchwały ustalone jest przeznaczenie terenu, a w § 19 – zasady zagospodarowania terenu 1KDD, przy ustalaniu których zachować należy również ustalenia § 8 pkt 2.</p> <p>Zatem, plan stwarza możliwości zagospodarowania terenu i dopiero na kolejnym etapie, zostanie rozstrzygnięta kwestia budowy np. drogi lub ciągu pieszo-rowerowego, z zachowaniem odwzorowania kolorystycznego przebiegu toru.</p> <p>Zapisy dotyczące zachowania torowisk kolejki wąskotorowej są rozwiązaniem kompromisowym, uzgodnionym z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Pile.</p> <p>Przywołany w uwadze zapis: „Szerokość planowanej drogi pozwala na wyznaczenie w ramach tej drogi również drogi rowerowej” zawiera partyculę wzmacniającą „również”, która oznacza, że jest możliwa realizacja zarówno ciągu pieszo-rowerowego, jaki i pozostawienie torowiska lub częściową jego rozbiórkę z pozostawieniem śladu kolorystycznego po tym</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
| | | <p><i>Strzeleckiej objęty niniejszym projektem w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie ulic: Strzeleckiej (PKP), Św. Walentego i Akacyjowej wyłożony do publicznego wglądu z terminem do wnoszenia uwag do dnia 29.06.2022r. a także dalszego odcinka objętego wcześniej opracowanym planem, tj. od ulicy Strzeleckiej do ul. Dworcowej.</i></p> <p><i>Podsumowując jestem za przyjęciem rozwiązania ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie ulic: Strzeleckiej (PKP), Św. Walentego i Akacyjowej, które będzie uwzględniało jednocześnie lokalizację zarówno publicznej drogi dojazdowej wraz z ciągiem pieszo-rowerowym z zachowaniem istniejącej kolejki wąskotorowej bez jej rozbiórki.</i></p> <p><i>Wobec powyższego proponuje w pierwszej kolejności rozwiązanie polegające na zaprojektowaniu publicznej drogi dojazdowej z przyległym ciągiem pieszo - rowerowym zlokalizowanym tak żeby maksymalnie wykorzystać tereny „PKP” i teren przylegającego do podstawy nasypu kolejowego (na rzędnych wysokościowych zbliżonych do wysokości terenu przyległych działek) wzdłuż toru kolejki wąskotorowej począwszy od działki nr 501 (zlokalizowanej przy torze w sąsiedztwie ul. Akacyjowej, wcześniej w projekcie planu ujęta w obszarze 6MN) aż do ul. Strzeleckiej.</i></p> <p><i>Takie rozwiązanie w żaden sposób poza przejściami poprzecznymi (przejazdami) nie naruszałoby istniejącej infrastruktury kolejki wąskotorowej. Jednocześnie w tym miejscu należy dodać, iż zgodnie z §18 uchwały zapewniona byłaby pełna obsługa wyznaczonego terenu mieszkaniowego poprzez wyznaczone drogi gminne 2KDD i 3 KDD łączące ul. Dębową dalej ul. Akacyjową a w przeciwnym kierunku także ulicę Strzelecką.</i></p> <p><i>Nadmieniam, iż właścicielom działek w pierwszej kolejności chodziło tylko o zapewnienie możliwości dojazdów do ich działek od strony torów kolejki wąskotorowej z uwagi na brak wjazdów od ulicy Walentego do swoich posesji, co przypadku proponowanego rozwiązania wola mieszkańców zostałaby spełniona z dodatkową korzyścią polegającą na maksymalnym przeznaczeniu ich gruntów pod budownictwo mieszkaniowe MN czy produkcyjno -usługowe U ; P/U.</i></p> <p><i>Rozwiązanie to byłoby najmniej kosztowne dla budżetu</i></p> | | | | | | <p>fragmentie torowiska, które zostałyby rozebrane.</p> <p>W uzasadnieniu ww. zapis przywołany w uwadze został poddany doprecyzowaniu: <i>„Szerokość planowanej terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD pozwala na wyznaczenie w ramach tego przeznaczenia zarówno jezdni, jak i drogi rowerowej. Jednocześnie, szczegółowe rozwiązania będą rozpatrywane na kolejnym etapie inwestycji realizowanych na tym terenie.”</i></p> <p>Proponowane rozwiązanie podziału na teren ciągu pieszo-rowerowego po śladzie kolejki wąskotorowej i odrębnie drogi dojazdowej było rozpatrywane na etapie koncepcyjnym. Jednak wyznaczenie jednego terenu daje większe możliwości projektowe i nie przesądza konkretnych lokalizacji poszczególnych części drogi, którymi mogą być: chodniki (ciągi piesze), drogi rowerowe (ciągi rowerowe) lub ciąg pieszo-rowerowy, ale i jezdni.</p> <p>Zatem zastosowane w projekcie planu rozwiązanie nie narzuca, umożliwia jednocześnie lokalizowanie:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jezdni, - chodników (ciągów pieszych), - dróg rowerowych (ciągów rowerowych), - ciągów pieszo-rowerowych, w dwóch opcjach. <p>Pierwsza: w sąsiedztwie torowisk bądź z wbudowaniem</p> |
|--|--|---|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|--|--|--|
| | | <p><i>gminy a także nie ingerujące aż nadto w obszar ww. działek.</i></p> <p><i>Dodam więcej, iż w tym ww. pierwszym rozwiązaniu możliwa jest realizacja zadania inwestycyjnego praktycznie z „marszu”, po zabezpieczeniu środków finansowych i przygotowaniu dokumentacji projektowej w uzgodnieniu z Konserwatorem Zabytków a także bez względu na stanowisko Konserwatora zarówno w przypadku podjęcia decyzji o wpisie kolejki wąskotorowej do rejestru zabytków lub jego odmowie.</i></p> <p><i>Powyższe uzasadniam faktem, iż ww. sugerowane rozwiązanie byłoby optymalne i zachowujące racjonalne proporcje oraz godziłoby interesy wszystkich stron.</i></p> <p><i>Natomiast sugerowane drugie rozwiązanie odnosiłoby się do opracowanego ww. projektu planu. Przede wszystkim wymagałoby ewentualnej przemyślanej korekty położenia wjazdu / zjazdu od strony ulicy Akacyjowej (poprzez działki nr 606/1 ; 547 ; 501 ; 500 ; 499 ; 502 ; 503) oraz zweryfikowania – potwierdzenia szerokości wymaganego obszaru IKDD i ewentualnego jego nieznacznego zwiększenia kosztem przyległych do terenu „PKP” działek prywatnych z uwagi na zróżnicowanie wysokościowe zarówno podłużne i poprzeczne terenu (max. ca. 1,5 m - 2,0 m.) celem umożliwienia wjazdów / zjazdów z IKDD do działek szczególnie w obszarze 5 MN, co zapewniłoby możliwości jednoczesnego wkomponowania, tj. współlistnienia ww. 3 (trzech) form komunikacji poprzez zachowanie istniejącej kolejki wąskotorowej i zlokalizowania planowanego ciągu pieszo - rowerowego z jednoczesną lokalizacją drogi publicznej klasy dojazdowej. Ponadto rozwiązanie docelowo musiałyby uwzględniać skomunikowanie obszaru IKDD z działkami nr 499 ; 500 ; 501 ; 503 ; 504 i 505 drogą alternatywną umożliwiającą wjazd / zjazd.</i></p> <p><i>W tym miejscu podkreślam, iż ww. drugie rozwiązanie nawet w przypadku jego skorygowania byłoby pomimo to trudniejsze technicznie a tym samym zdecydowanie kosztowniejsze niż ww. pierwsze, a także nie naruszające infrastruktury kolejowej jednakże byłoby korzystniejsze pod względem komunikacyjnym gdyż zaproponowany obszar IKDD łączyłby się nadal bezpośrednio z ulicą Akacyjną. Wobec sugerowanych powyższych dwóch możliwych do wyboru rozwiązań niezrozumiałym jest fakt uporczywego dążenia Burmistrza Pana Artura Kłysza jako „gospodarza” terenu gminy Wysoka do fizycznej likwidacji ww. odcinka,</i></p> | | | | | | <p>torowisk w jezdnię drogi (torowiska nie mogą przebiegać wzdłużnie w ciągach pieszych i rowerowych, stoją temu na przeszkodzie warunki techniczne i bezpieczeństwa użytkowania).</p> <p>Druga: bez torowisk, gdzie po ich rozbiórce ciąg pieszo – rowerowy byłby odwzorowaniem dawnego przebiegu toru, reszta elementów lokalizowałaby się w pozostałej części pasa 1 KDD.</p> <p>Plan przestrzenny nie rozstrzyga, które z rozwiązań jest najwłaściwszym do zastosowania. Plan daje możliwość lokalizacji obiektów na danym obszarze, w danej przestrzeni. Reszta jest składową procesu inwestycyjnego w którym szczegółowe rozstrzygnięcia zapadają na łamach projektów inżyniersko – budowlanych. Zaprojektowany wjazd na ul. Akacyjną w większości stanowi podtrzymanie istniejącego przebiegu wjazdu na ul. Akacyjną w obowiązującym planie miejscowym.</p> <p>Wymienione w uwadze działki nr ewid. 606/1, 501, 500, 499 znajdują się poza terenem objętym projektem planu.</p> <p>Obsługa komunikacyjna bezpośrednio z ul. Św. Walentego była rozpatrywana na etapie koncepcyjnym, jednak ostatecznie nie znalazła</p> |
|--|--|---|--|--|--|--|--|--|

| | | | | | | | | |
|--|--|---|--|--|--|--|--|---|
| | | <p><i>tak unikatowej na miarę europejską kolejki wąskotorowej (o prześwicie 600 mm) z dojazdem do centrum Wysokiej a tym samym przedłużania procedury administracyjnej prowadzonej już od 2020 roku. Takie postępowanie przedłużyło w konsekwencji całościowo procedurę opracowania ww. MPZP rozpoczętego uchwałą nr LIV/290/2018r. z dnia 28 czerwca 2018r. a tym samym przedstawienia tut. Radzie do uchwalenia w terminie granicznym, tj. do 16 lipca 2022r. (z uwagi na obowiązująca ustawę o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych – tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 981 z późn. zm.) nie dając możliwości w przypadku złożenia zasadnej uwagi do ww. projektu ponowienia procedury planistycznej bez szkody dla całości uchwalanego przez radnych planu z uwagi na dobro mieszkańców.</i></p> <p><i>Jednocześnie zaznaczam, iż zaproponowane rozwiązanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie ulic: Strzeleckiej (PKP), Św. Walentego i Akacjowej wyłożone do publicznego wglądu moim zdaniem nie uwzględnia sytuacji wpisu kolejki wąskotorowej do rejestru zabytków przez Konserwatora Zabytków, lecz wyłącznie opiera się na rozwiązaniu polegającym na rozbiórce kolejki wąskotorowej na odcinku objętym niniejszym planem, czemu jestem zdecydowanie przeciwny.”</i></p> | | | | | | <p>uzasadnienia m.in. z uwagi na istniejące zagospodarowanie na działkach nr ewid. 499, 500, 501, 503 (budynki mieszkalne, gospodarze i inne) oraz rów (działka nr ewid. 502). Wyznaczenie drogi w miejscu ww. działek wiązałoby się zae znacznymi kosztami związanymi m.in. z trudnym ukształtowaniem terenu.</p> <p>Projekt planu sporządzono w poszanowaniu toczących się równolegle procedur dotyczących wpisania Wyrzyskiej Kolejki Wąskotorowej do rejestru zabytków i przy pełnej współpracy organów. Treści zamieszczone w planie są konsekwencją ustaleń dokonanych przez rzeczoznawcę powołanego przez Ministerstwo Kultury. Jak już wcześniej wyjaśniono, projekt planu przestrzennego nie przesądza o likwidacji torowisk, choć na końcowym odcinku taką możliwość daje (o ile oczywiście odcinek ten nie zostanie ustanowiony zabytkiem). Rzeczoznawca zalecił wykreślenie z gminnej ewidencji zabytków budynku byłego dworca uznając, że nie przedstawia on wartości historycznej. Obiekt ten wraz z przyległym terenem i zabudowaniami zlokalizowanymi na skraju torowiska, stanowi od lat własność prywatną. Projekt przebudowy drogi</p> |
|--|--|---|--|--|--|--|--|---|

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|
| | | | | | | | | | | <p>wojewódzkiej nr 190 nie przewiduje lokalizacji przejazdu kolejowego przez pas drogowy. Trudno zatem ustalić dokąd, wedle intencji Wnoszącego uwagę miałyby kolejka jechać i o ile zaproponowana przy drodze gminnej (przed ul. Św. Walentego lokalizacja infrastruktury mijania/zawracania i postoju, jest nieodpowiednia, to gdzie znajduje się miejsce właściwsze.</p> <p>Niestety nie ma warunków prawnych (ustawa o transporcie kolejowym i przepisy towarzyszące), technicznych, i terenowych, aby prowadzić ruch kolejowy przez ten dyskusyjny końcowy odcinek. Odrębną trudność stanowią kwestie własnościowe oraz istniejące zagospodarowanie terenu. Plan przestrzenny sam w sobie nie ma mocy tworzenia czy zmiany faktów.</p> <p>Przedstawiony projekt planu przestrzennego uwzględnia wszystkie występujące w obszarze opracowania okoliczności. Przedstawiono w nim rozwiązania najlepsze z możliwych. Pozwolą one na sprawne zagospodarowanie terenu, niezależnie od rozwoju wypadków.</p> |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LI/381/2022
Rady Miasta i Gminy Wysoka
z dnia 12 lipca 2022 r.

**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**

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), Rada Miasta i Gminy Wysoka, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie ulic: Strzeleckiej (PKP), Św. Walentego i Akacjowej, rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu, są: budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz wykup, budowa i urządzenie dróg publicznych.

2. Budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz wykup, budowa i urządzenie dróg publicznych będzie obciążała budżet gminy, przy czym zadania własne gminy będą realizowane zgodnie z § 2 i § 3 rozstrzygnięcia.

§ 2. 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będzie odbywał się na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Podstawą przyjęcia do realizacji zadań należących do zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą zapisy uchwał budżetowych gminy Wysoka oraz wieloletnie plany inwestycyjne gminy.

3. Termin wykonania zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie ustalany sukcesywnie, według kryteriów i zasad stosowanych przy konstruowaniu uchwał budżetowych i wieloletnich planów inwestycyjnych.

§ 3. 1. Finansowanie inwestycji opisanych w § 1 rozstrzygnięcia, podlega przepisom odrębnym, w tym przepisom wprowadzającym ustawę o finansach publicznych oraz ustawie o samorządzie gminnym. Kolejność realizacji inwestycji oraz limit wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne, będzie każdorazowo przewidywany w budżecie gminy na dany rok.

2. Finansowanie inwestycji, o których mowa wyżej, będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminny, uzyskiwanymi 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.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LI/381/2022
Rady Miasta i Gminy Wysoka
z dnia 12 lipca 2022 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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę