

**UCHWAŁA NR IX/36/2011
RADY GMINY WYSOKIE**

z dnia 15 września 2011 r.

w sprawie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie

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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 i 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), oraz uchwał Nr XXXVI/189/10 z dnia 23 marca 2010 r. oraz Nr XXXVII/199/10 z dnia 26 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie, Rada Gminy Wysokie uchwala, co następuje:

**ROZDZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie”, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/124/2001 Rady Gminy Wysokie z dnia 27 kwietnia 2001 r. zmienionego uchwałą Nr XII/58/07 Rady Gminy Wysokie z dnia 17 września 2007 r. i uchwałą Nr IX/34/2011 Rady Gminy Wysokie z dnia 15 września 2011 r. - uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie dla obszarów położonych w miejscowościach:

- 1) Łosień dla działek o nr ew. 16/4 i 153/2 zgodnie z załącznikiem nr 1
- 2) Nowy Dwór dla działek o nr ew. 245/28 i 245/31 zgodnie z załącznikiem nr 2
- 3) Maciejów Stary dla działki o nr ew. 267/6 zgodnie z załącznikiem nr 3
- 4) Wysokie dla działek o nr ew. 1404, 1405, 1406, 1407 zgodnie z załącznikiem nr 4
- 5) Wysokie dla działki o nr ew. 479/1 zgodnie z załącznikiem nr 5

§ 2. 1. Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie, zatwierdzony uchwałą Nr X/54/03 Rady Gminy Wysokie z dnia 04 września 2003 r. z późn. zm., na obszarach wymienionych w niniejszej uchwale, oznaczonych na załącznikach graficznych do niniejszej uchwały.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o planie, należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie zatwierdzony uchwałą Nr X/54/03 Rady Gminy Wysokie z dnia 04 września 2003 r., z późn. zm.

3. Zmiany planu stanowią:

- 1) ustalenia zmian planu będące treścią niniejszej uchwały;
- 2) rysunki zmian planu w skali 1:1000 dla poszczególnych terenów, stanowiące załączniki do uchwały od nr 1 do nr 5;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie, stanowiące załącznik nr 6 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 7 do uchwały.

§ 3. Zmiany planu obejmują obszary na terenie gminy Wysokie w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych w skali 1:1000.

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmian planu są:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenu;
- 2) ochrona lokalnych interesów publicznych poprzez unormowanie i podporządkowanie działań inwestycyjnych wymogom zachowania ładu przestrzennego;

3) określenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, tak aby umożliwić kształtowanie ładu przestrzennego w sposób zapewniający ochronę środowiska i zdrowia ludzi oraz wartości kulturowych gminy.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń zmian planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny usług U;
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny urządzeń elektroenergetycznych i ciepłowniczych – biogazownia oznaczone symbolem P,EG;
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolem KDw;
- 5) zasady zagospodarowania terenów o których mowa w pkt. 1-4;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej;
- 7) zasady zaopatrzenia terenu w infrastrukturę techniczną.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmian planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

3. Oznaczenia graficzne na rysunkach zmian planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 6. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) rysunku zmian planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, przedstawiony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym w miejscowym planie przeznaczeniu podstawowym, ograniczony liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;
- 3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie;
- 5) przeznaczeniu wielofunkcyjnym - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia, oznaczonego jako kilka symboli literowych, które mogą istnieć samodzielnie;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, stanowiące jego uzupełnienie;
- 7) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z czynnościami wytwarzania, przetwórstwa surowców i materiałów oraz składowania i magazynowania produktów i towarów (w tym handlu hurtowego), realizowanymi w sposób nie zagrażający środowisku przyrodniczemu oraz zdrowiu i życiu ludzi, nie powodującymi negatywnego oddziaływania (ponadnormalnych zanieczyszczeń i zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedztwa) poza granicami własności;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, stanowiącą granicę dla usytuowania elementów elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania, linia zabudowy nie dotyczy m.in: schodów, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię nieutwardzoną, pokrytą roślinnością;
- 10) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie ludzi albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza i zanieczyszczenie powierzchni ziemi oraz wód;

- 11) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć zabudowę na potrzeby usług komercyjnych, publicznych lub rzemiosła, związanych z obsługą zespołu zabudowy oraz usług uzupełniających inne funkcje, pod warunkiem konieczności zachowania standardów jakości środowiska;
- 12) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć urządzenia (obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innym przeznaczeniu niż mieszkaniowe lub w części budynków mieszkalnych służące do działalności, której celem jest zaspokajanie stałych potrzeb ludności zarówno bytowych jak i socjalnych;
- 13) usługach publicznych - należy przez to rozumieć obiekty o funkcji usługowej realizowane z przewagą funduszy publicznych we wszystkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, realizowanych w ramach działań własnych przez samorząd lokalny;
- 14) rozbudowie – należy przez to rozumieć roboty budowlane prowadzące do powiększenia kubatury lub powierzchni zabudowy istniejących obiektów;
- 15) drodze publicznej – należy przez to rozumieć drogę zaliczoną na podstawie ustawy o drogach publicznych do kategorii dróg wojewódzkich, powiatowych i gminnych, wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 16) drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć komunikację łączącą teren objęty planem z drogami publicznymi;
- 17) zabudowie towarzyszącej - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garaże i inne obiekty budowlane związane z podstawową funkcją terenu;
- 18) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć roślinność ukształtowaną w sposób umożliwiający ograniczenie rozprzestrzeniania się hałasu i zanieczyszczeń;

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie, zatwierdzonego uchwałą Nr XXIV/132/08 Rady Gminy Wysokie z dnia 06 listopada 2008 r. wprowadza się następującą korektę:

- 1) § 11 ust. 2 pkt 2 lit. a) otrzymuje brzmienie: "KDW – droga gminna – odcinek projektowany o długości ok. 333 m:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 15,0 m,
 - szerokość jezdni - przy realizacji etapowej od 3,5 m do 5,0 metrów docelowo,
 - w terenach zainwestowanych – jednostronny chodnik oddzielony od jezdni pasem zieleni z ewentualnym wydzieleniem ścieżki rowerowej,
 - linia zabudowy liczona od krawędzi jezdni:
 - dla budynków mieszkalnych 15,0 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 8,0 m."

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

§ 8. Przepisy ogólne

1. Ustalenia ogólne, określające sposób zagospodarowania oraz kształtowania zabudowy obowiązują dla wszystkich terenów objętych opracowaniem.

2. Dopuszcza się inwestowanie jedynie zgodne z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem oraz zasadami zabudowy i zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunkach zmian planu odrębnymi symbolami i ograniczonymi za pomocą linii rozgraniczających.

3. 3. W terenie możliwa jest lokalizacja obiektów z zakresu przeznaczenia dopuszczalnego, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem tego terenu.

4. Teren, dla którego w planie przewidziano przeznaczenie inne od dotychczasowego, może być do czasu zagospodarowania zgodnie z niniejszą uchwałą użytkowany w sposób dotychczasowy.

5. Wszelkie zakazy i ograniczenia wynikające z zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, gdyż takie nie występują w granicach opracowania;
- 2) granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny nie występują w obszarach opracowania.

§ 9. Zasady realizacji

1. Realizacja ustaleń niniejszej uchwały winna odbywać się zgodnie z aktualnie obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi aktami prawnymi i przepisami związanymi z procesami inwestycyjnymi przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego.

2. 2. Realizacja planu winna respektować prawo własności oraz prawo władania terenem, w stosunku do którego plan wprowadza zmiany użytkowania.

3. 3. Realizacja inwestycji winna odbywać się w granicach terenu wyznaczonego planem pod określony rodzaj użytkowania.

4. Ewentualna przebudowa urządzeń i sieci infrastruktury technicznej kolidujących z planowanym zagospodarowaniem odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora projektowanej zabudowy.

5. Konieczności zmiany ustaleń niniejszej uchwały nie powodują:

- 1) lokalne zmiany przebiegu istniejących urządzeń liniowych infrastruktury technicznej, wynikające z uzasadnionych rozwiązań projektowych oraz rozbudowa lokalnych systemów uzbrojenia terenów – sieci wodociągowej, telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej, łącznie ze stacjami transformatorowymi;
- 2) wyznaczanie i urządzenie dróg wewnętrznych i dojazdowych do terenów przeznaczonych do zainwestowania oraz do terenów rolnych i leśnych.

§ 10. Zasady podziału nieruchomości

1. Podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami niniejszej uchwały oraz z przepisami odrębnymi.

2. Podział nieruchomości nie jest dopuszczony, jeżeli projektowane do wydzielenia działki gruntu nie mają dostępu do drogi publicznej (za dostęp do drogi publicznej uważa się również drogi wewnętrzne wraz z ustanowieniem na tej drodze odpowiednich służebności dla wydzielonych działek gruntu albo ustanowienia dla tych działek innych służebności drogowych).

3. Działki gruntu powstające w wyniku podziału nieruchomości są działkami budowlanymi, jeśli ich powierzchnia jest nie mniejsza niż:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wolnostojącej - min. 800 m² przy szerokości frontu działki nie mniejszej niż 18,0 m,
- bliźniaczej - min. 600 m² przy szerokości frontu działki min. 14,0 m,
- szeregowej - min. 500 m² przy szerokości frontu działki min. 10,0 m;

2) dla terenów zabudowy produkcyjnej oraz urządzeń elektroenergetycznych i ciepłowniczych – biogazowni, wielkość działki uzależniona jest od funkcji obiektu, ustalona każdorazowo zgodnie z potrzebami w oparciu o projekt zagospodarowania terenu.

4. Ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni działek nie dotyczą wydzielen:

- 1) pod urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) pod drogi wewnętrzne.

§ 11. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę, w tym również do celów przeciwpożarowych - z wodociągu wiejskiego;
- 2) możliwość konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące

2. Odprowadzania i oczyszczania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków, docelowo obowiązuje podłączenie do sieci kanalizacyjnej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) realizacja przydomowych oczyszczalni ścieków po dokonaniu uprzednich badań hydrogeologicznych terenu;

3. Elektroenergetyka:

- 1) zasilenie w energię elektryczną obecnych odbiorców realizowane będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej; przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości) lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne, gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia i dostarczania energii elektrycznej, na podstawie stosownej umowy z zarządcą sieci i po zrealizowaniu określonych przez niego warunków przyłączenia;
- 2) w przypadku wzrostu obciążenia dopuszcza się na terenach zurbanizowanych budowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/04 kV dla zasilania obecnych i przyszłych odbiorców energii elektrycznej; dla ewentualnych wewnętrznych stacji transformatorowych przewidywanych w osiedlach o zwartej zabudowie ich lokalizację planować w miejscach na terenach wywłaszczonych z dogodnym dojazdem dla ciężkiego sprzętu;
- 3) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych w odległości 1,5 metra od granicy sąsiedniej działki;
- 4) ewentualna przebudowa linii elektroenergetycznych kolidujących z planem zagospodarowania oraz wykonanie obostrzeń w miejscach skrzyżowań lub zbliżeń projektowanych obiektów (w zależności od rodzaju obiektu) z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy na podstawie warunków przebudowy kolidujących urządzeń elektroenergetycznych i stosownej umowy cywilno -prawnej;
- 5) wyznacza się pasy techniczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych: 15,0 m dla linii średniego napięcia SN 15 kV, oraz 10,0 m dla linii nN;
- 6) zabudowa w obszarze pasa technicznego pod liniami napowietrznymi jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących przepisów i uzgodnienia z zarządcą sieci;
- 7) na terenach planowanej zabudowy obowiązuje zagwarantowanie dla linii kablowych SN i nN oraz złączy kablowych nN pasa technicznego o szerokości min. 1,0 m;
- 8) w pasach technicznych nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

4. Gospodarka odpadami: usuwanie odpadów stałych przez służby komunalne na składowisko odpadów przy jednoczesnym zastosowaniu częściowej segregacji odpadów w miejscu ich powstawania.

5. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) ustala się docelowo zaopatrzenie w gaz z systemu gazowniczego, przy budowie układu przesyłowego;
- 2) możliwość konserwacji, modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych istniejących sieci i urządzeń oraz rozbudowy sieci w oparciu o systemy istniejące.
- 3) strefy bezpieczeństwa oraz kontrolowane od sieci gazowych przyjmuje się zgodnie z wymaganiami obowiązujących przepisów odrębnych;
- 4) warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określają odrębne przepisy;
- 5) drzewa i krzewy mogą być sadzone w odległości min. 1,5 m od zewnętrznej ścianki gazociągu.

6. Zagospodarowanie terenu należy wykonać w sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

§ 12. Zasady ochrony środowiska

1. Zakazuje się lokalizowania obiektów o uciążliwości wykraczającej poza granice władania terenem przez inwestora, za wyjątkiem lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2. Wprowadza się nakaz zachowania istniejącej wartościowej zieleni, dopuszcza się wycinkę drzew wyłącznie w przypadkach szczególnych, związanych z pielęgnacją drzewostanu, w innych wypadkach nakazuje się odtworzenie zniszczonego drzewostanu.

3. Dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nie powodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenu nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiska.

5. Obszar objęty planem znajduje się w terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 406, dla którego należy zapewnić ochronę ilościową i jakościową zasobów wodnych.

§ 13. Zasady ochrony wartości kulturowych

1. Jeżeli zostanie znaleziony przedmiot na terenach objętych niniejszą uchwałą, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest ona zabytkiem archeologicznym, obowiązuje:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli to nie jest możliwe właściwego wójta.

ROZDZIAŁ III

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1P,EG** (załącznik nr 1) zlokalizowanego w miejscowości Łosień na działkach ozn. nr ew. 16/4 i 153/2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) wielofunkcyjne - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń elektroenergetycznych i ciepłowniczych – biogazownia,
 - b) dopuszczalne - funkcje administracyjne, socjalno - sanitarne towarzyszące funkcji podstawowej, zaplecze infrastruktury technicznej;
- 2) realizacja budynków produkcyjnych, gospodarczych i garażowych oraz urządzeń elektroenergetycznych i ciepłowniczych (biogazownia) pod warunkiem utrzymania uciążliwości projektowanych obiektów w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu;
- 3) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni terenu;
- 4) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy - 15 m od krawędzi jezdni drogi gminnej;
- 6) zakazuje się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt. 8);
- 7) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, warunkuje się zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych; obowiązuje ograniczenie oddziaływania działalności gospodarczej w granicach terenu do którego inwestor ma tytuł prawny oraz dotrzymanie standardów jakości środowiska na granicy terenu wyznaczonego w planie z zastrzeżeniem pkt.8);
- 8) ustalenia zawarte w pkt. 6 i 7 nie mają zastosowania w przypadku realizacji infrastruktury i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 9) obowiązuje uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymogów ochrony środowiska dotyczących ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem przez odpady i ścieki technologiczne; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w niniejszym planie;
- 10) zasady zabudowy i zagospodarowania dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
 - a) maksymalna wysokość do 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu w dachu;
 - b) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°;
- 11) przy realizacji budynków administracyjnych, gospodarczych i garażowych obowiązuje:

- a) budynki administracyjne o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnej wysokości mierzona od topograficznej powierzchni terenu – 9,0 m do kalenicy i połaciach dachowych nachylonych pod kątem do 45° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków,
 - b) budynki gospodarcze i garażowe o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej, maksymalnej wysokości mierzona od topograficznej powierzchni terenu – 6,0 m do kalenicy i połaciach dachowych nachylonych pod kątem 15°-45°,
 - c) okap o szerokości od 50 - 70 cm,
 - d) posadowienie parteru do 1,0 m powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - e) ustala się pokrycie dachów dachówką, blachą, blachodachówką lub materiałami bitumicznymi, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach;
- 12) nie ustala się wymagań architektonicznych w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;
 - 13) dla budowli, w których lub wokół których mogą tworzyć się mieszaniny niebezpiecznych palnych gazów z powietrzem, należy wyznaczyć strefy zagrożenia wybuchem z uwzględnieniem warunku ustalanego w pkt. 16;
 - 14) proces technologiczny elektrowni biogazowych powinien być rozwiązany w sposób eliminujący możliwość zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
 - 15) przy budowie elektrowni biogazowych zastosować należy nowoczesne rozwiązania techniczne i technologiczne spełniające wymogi BAT;
 - 16) instalacje elektrowni biogazowych należy wyposażyć w środki ograniczające emisję odorów do powietrza oraz skutecznie zabezpieczyć przed wyciekami biogazu;
 - 17) odpady technologiczne z elektrowni biogazowych wykorzystywać na cele rolnicze lub przekazywać do najbliższych położonych miejsc, w których mogą być poddane odzyskowi lub unieszkodliwione;
 - 18) powstające odpady niebezpieczne należy gromadzić selektywnie i wywozić do najbliższych położonych miejsc, gdzie zostaną poddane odzyskowi lub unieszkodliwione zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych, w szczególności z ustawą o odpadach;
 - 19) realizacja inwestycji wymaga szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
 - 20) właściciel elektrowni jest zobowiązany do prowadzenia monitoringu inwestycji na środowisko przyrodnicze;
 - 21) obowiązuje zagwarantowanie miejsc do parkowania w ilości zaspakajającej potrzeby projektowanego przeznaczenia – min. 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku;
 - 22) miejsca do parkowania winny być utwardzone z zaleceniem stosowania płyt azurowych;
 - 23) grodzenie działki w odległości nie bliższej niż w linii rozgraniczającej drogi;
 - 24) obowiązuje wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej o szerokości minimum 5,0 metrów, pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania;
 - 25) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
 - 26) obsługa komunikacyjna z drogi gminnej KG 107300 (L);
 - 27) obowiązują ustalenia ogólne planu (rozdział II).

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2P,EG** (załącznik nr 2) zlokalizowanego w miejscowości Nowy Dwór na działkach ozn. nr ew. 245/28 i 245/31 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) wielofunkcyjne - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń elektroenergetycznych i ciepłowniczych – biogazownia o mocy do 1,6MW,
- b) dopuszczalne - funkcje administracyjne, socjalno - sanitarne towarzyszące funkcji podstawowej, zaplecze infrastruktury technicznej;

- 2) realizacja budynków produkcyjnych, gospodarczych i garażowych oraz urządzeń elektroenergetycznych i ciepłowniczych (biogazownia) pod warunkiem utrzymania uciążliwości projektowanych obiektów w granicach władania terenem przez dysponenta obiektu;
- 3) udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni terenu;
- 4) obowiązuje pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) zakazuje się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, warunkuje się zachowaniem procedur określonych w przepisach odrębnych; obowiązuje ograniczenie oddziaływania działalności gospodarczej w granicach terenu do którego inwestor ma tytuł prawny oraz dotrzymanie standardów jakości środowiska na granicy terenu wyznaczonego w planie z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) ustalenia zawarte w pkt 5 i 6 nie mają zastosowania w przypadku realizacji infrastruktury technicznej i inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 8) obowiązuje uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymogów ochrony środowiska dotyczących ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem przez odpady i ścieki technologiczne; obowiązuje zabezpieczenie przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, odwodnienie placu i odprowadzenie ścieków i wód skażonych na warunkach określonych w niniejszym planie;
- 9) zasady zabudowy i zagospodarowania obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
 - a) maksymalna wysokość do 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu w dachu,
 - b) dachy o połaciach nachylonych pod kątem do 45°;
- 10) przy realizacji budynków administracyjnych, gospodarczych i garażowych obowiązuje:
 - a) budynki administracyjne o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, maksymalnej wysokości mierzona od topograficznej powierzchni terenu – 9,0 m do kalenicy i połaciach dachowych nachylonych pod kątem do 45° z możliwością wprowadzenia przyczółków i naczółków;
 - b) budynki gospodarcze i garażowe o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej, maksymalnej wysokości mierzona od topograficznej powierzchni terenu – 6,0 m do kalenicy i połaciach dachowych nachylonych pod kątem 15°-45°;
 - c) okap o szerokości od 50 - 70 cm;
 - d) posadowienie parteru do 1,0 m powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - e) ustala się pokrycie dachów dachówką, blachą, blachodachówką lub materiałami bitumicznymi, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach;
- 11) nie ustala się wymagań architektonicznych w stosunku do obiektów, których formy wynikają z wymagań technologicznych;
- 12) dla budowli, w których lub wokół których mogą tworzyć się mieszaniny niebezpieczne palnych gazów z powietrzem, należy wyznaczyć strefy zagrożenia wybuchem z uwzględnieniem warunku ustalanego w pkt. 15;
- 13) proces technologiczny elektrowni biogazowych powinien być rozwiązany w sposób eliminujący możliwość zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 14) przy budowie elektrowni biogazowych zastosować należy nowoczesne rozwiązania techniczne i technologiczne spełniające wymogi BAT;
- 15) instalacje elektrowni biogazowych należy wyposażyć w środki ograniczające emisję odorów do powietrza oraz skutecznie zabezpieczyć przed wyciekami biogazu;
- 16) odpady technologiczne z elektrowni biogazowych wykorzystywać na cele rolnicze lub przekazywać do najbliższych położonych miejsc, w których mogą być poddane odzyskowi lub unieszkodliwione;
- 17) powstające odpady niebezpieczne należy gromadzić selektywnie i wywozić do najbliższych położonych miejsc, gdzie zostaną poddane odzyskowi lub unieszkodliwione zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów prawnych, w szczególności z ustawą o odpadach;

- 18) realizacja inwestycji wymaga szczegółowego rozpoznania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 19) właściciel elektrowni jest zobowiązany do prowadzenia monitoringu inwestycji na środowisko przyrodnicze;
- 20) obowiązuje zagwarantowanie miejsc do parkowania w ilości zaspakajającej potrzeby projektowanego przeznaczenia – min. 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku;
- 21) dopuszcza się wydzielenie i utwardzenie placów manewrowych oraz dróg wewnętrznych o min. szerokości 5,0 m,
- 22) miejsca do parkowania winny być utwardzone z zaleceniem stosowania płyt ażurowych;
- 23) grodzenie działki w odległości nie bliższej niż w linii rozgraniczającej drogi;
- 24) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 25) obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej KW 835 (GP);
- 26) obowiązują ustalenia ogólnego planu (rozdział II).

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MN** (załącznik nr 3) zlokalizowanego w miejscowości Maciejów Stary na działce ozn. nr ew. 267/6 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) dopuszczalne - usługi nieuciążliwe nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną;
- 2) realizacja budynku mieszkalnego, gospodarczego bądź gospodarczo – garażowego;
- 3) adaptacja, możliwość rozbudowy, remontów i zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
- 4) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą;
- 5) wymogi wobec budynku mieszkalnego:
 - a) wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja winna zawrzeć się w poddaszu użytkowym;
 - b) wysokość budynku mierzona od topograficznej powierzchni terenu do kalenicy – do 12,0 m,
 - c) poziom parteru nie wyżej niż 1,0 m od naturalnego poziomu terenu, mierzony w najwyższym punkcie,
 - d) dach o połaciach nachylonych pod kątem 20°-45°;
 - e) okap o szerokości 50 - 70 cm;
 - f) ustala się pokrycie dachu dachówką, blachą, blachodachówką lub materiałami bitumicznymi, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach,
 - g) obowiązuje kolorystyka elewacji w jasnych kolorach materiałów (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji), kolory winny być zharmonizowane z kolorem dachu, kolorystyka detali może umożliwić podkreślenie detali;
- 6) przy realizacji budynków: gospodarczego lub garażowo - gospodarczego obowiązuje:
 - a) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dach o połaciach nachylonych pod kątem 15°-45°,
 - c) okap o szerokości 50 - 70 cm,
 - d) ustala się pokrycie dachówką, blachą, blachodachówką lub materiałami bitumicznymi, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach,
 - e) wysokość budynku mierzona od topograficznej powierzchni terenu do kalenicy – do 6,0 m,
 - f) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,

- g) obowiązuje kolorystyka elewacji w jasnych kolorach;
- 7) udział powierzchni zabudowy maksymalnie do 40% powierzchni działki;
- 8) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy - 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;
- 10) grodzenie działki w odległości nie bliższej niż w linii rozgraniczającej drogi;
- 11) ogrodzenia o wysokości max. do 2,0 m, wykonane w technice materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, stal itp., za wyjątkiem prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 12) obowiązuje zagwarantowanie co najmniej 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w garażu lub w formie wydzielonych na działce miejsc do parkowania;
- 13) miejsca do parkowani winny być utwardzone z zaleceniem stosowania płyt ażurowych;
- 14) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
- 15) obsługa komunikacyjna terenu z drogi powiatowej KP 2316 (L);
- 16) obowiązują ustalenia ogólnego planu (rozdział II).

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **4MN** (załącznik nr 4) zlokalizowanego w miejscowości Wysokie na działkach ozn. nr ew. 1404, 1405, 1406, 1407 ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) dopuszczalne - usługi nieuciążliwe nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną;

2) realizacja budynków mieszkalnych, gospodarczych bądź gospodarczo - garażowych;

3) adaptuje się istniejące budynki zlokalizowane na działce ozn. nr ew. 1404, dla których ustala się możliwość remontu i zmiany sposobu użytkowania;

4) lokalizowanie usług nieuciążliwych wbudowanych w bryły budynków mieszkalnych pod warunkiem, iż nie będą przekraczały 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub będą stanowiły parterową zabudowę towarzyszącą;

5) wymogi wobec budynków mieszkalnych:

- a) wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja winna zawrzeć się w poddaszu użytkowym;
- b) wysokość budynku mierzona od topograficznej powierzchni terenu do kalenicy – do 12,0 m,
- c) poziom parteru budynku mieszkalnego nie wyżej niż 1,0 m od naturalnego poziomu terenu, mierzony w najwyższym punkcie,
- d) dachy o połaciach nachylonych pod kątem 20°-45°,
- e) okap o szerokości 50 - 70 cm,
- f) ustala się pokrycie dachów dachówką, blachą, blachodachówką lub materiałami bitumicznymi, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach,
- g) obowiązuje kolorystyka elewacji w jasnych kolorach materiałów (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji), kolory winny być zharmonizowane z kolorem dachu, kolorystyka detali może umożliwiać podkreślenie detali;

6) przy realizacji budynków gospodarczych, lub gospodarczo – garażowych obowiązuje:

- a) wysokość budynków – 1 kondygnacja nadziemna,
- b) dachy o połaciach nachylonych pod kątem 15°-45°,
- c) okap o szerokości 50 - 70 cm,
- d) ustala się pokrycie dachów dachówką, blachodachówką lub materiałami bitumicznymi, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach,

- e) wysokość budynku mierzona od topograficznej powierzchni terenu do kalenicy – do 6,0 m,
 - f) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - g) obowiązuje kolorystyka elewacji w jasnych kolorach;
- 7) udział powierzchni zabudowy maksymalne do 40% powierzchni działki;
 - 8) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - 10) grodzenie działek w odległości nie bliższej niż w linii rozgraniczającej drogi;
 - 11) ogrodzenia o wysokości max. do 2,0 m, wykonane w technice materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, stal itp., za wyjątkiem prefabrykowanych przęseł betonowych;
 - 12) obowiązuje zagwarantowanie co najmniej 1 miejsca do parkowania na 1 mieszkanie w garażu lub w formie wydzielonych na działce miejsc do parkowania;
 - 13) miejsca do parkowania winny być utwardzone z zaleceniem stosowania płyt ażurowych;
 - 14) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
 - 15) obsługa komunikacyjna terenu z drogi wewnętrznej KDw dla której ustala się:
 - a) szerokość jezdni – 6,0 m,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 metrów,
 - c) dostępność nieograniczona;
 - 16) obowiązują ustalenia ogólne planu (rozdział II).

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **5U** (załącznik nr 5) zlokalizowanego w miejscowości Wysokie na działce ozn. nr ew. 479/1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - tereny zabudowy usługowej (handel, gastronomia, rzemiosło, usługi publiczne oraz inne nie powodujące negatywnego oddziaływania na funkcję mieszkalną),
 - b) dopuszczalne: lokalizacja funkcji mieszkaniowej w bryle budynku;
- 2) adaptacja, możliwość rozbudowy, remontu i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków;
- 3) wymogi wobec rozbudowy istniejącego budynku:
 - a) wysokość do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja winna zawrzeć się w poddaszu;
 - b) wysokość budynku mierzona od topograficznej powierzchni terenu do kalenicy – do 12,0 m,
 - c) poziom parteru budynku mieszkalnego nie wyżej niż 1,0 m od naturalnego poziomu terenu, mierzony w najwyższym punkcie,
 - d) dach o połaciach nachylonych pod kątem do 45°, dopuszcza się dach mansardowy;
 - e) okap o szerokości 50 - 70 cm;
 - f) ustala się pokrycie dachu dachówką, blachą, blachodachówką lub materiałami bitumicznymi, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach,
 - g) obowiązuje kolorystyka elewacji w jasnych kolorach materiałów (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji), kolory winny być zharmonizowane z kolorem dachu, kolorystyka detali może umożliwiać podkreślenie detali;
- 4) dla budynku gospodarczego lub gospodarczo – garażowych ustala się:
 - a) wysokość – 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) dach o połaciach nachylonych pod kątem 15°-45°,
 - c) okap o szerokości 50 - 70 cm;

- d) ustala się pokrycie dachów dachówką, blachą, blachodachówką lub materiałami bitumicznymi, zakaz stosowania materiałów o jaskrawych kolorach,
 - e) wysokość budynku mierzona od topograficznej powierzchni terenu do kalenicy – do 6,0 m,
 - f) posadowienie parteru do 1,0 metra powyżej najwyższego punktu terenu w obrysie budynku,
 - g) obowiązuje kolorystyka elewacji w jasnych kolorach;
- 5) udział powierzchni zabudowy maksymalnie do 40% powierzchni działki;
 - 6) obowiązuje pozostawienie na działce nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - 7) nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej;
 - 8) grodzenie działek w odległości nie bliższej niż w linii rozgraniczającej drogi;
 - 9) ogrodzenia o wysokości max do 2,0m, wykonane w technice materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, stal itp., za wyjątkiem prefabrykowanych przęseł betonowych;
 - 10) obowiązuje zagwarantowanie miejsc do parkowania w ilości zaspakajającej potrzeby projektowanego przeznaczenia – min. 1 miejsce do parkowania na każde 25 m² powierzchni użytkowej w budynku;
 - 11) miejsca do parkowania winny być utwardzone z zaleceniem stosowania płyt ażurowych;
 - 12) zaopatrzenie w media w/g ogólnych warunków uzbrojenia i obsługi inżynierskiej terenu;
 - 13) obsługa komunikacyjna terenu z drogi gminnej KG 107339 (D);
 - 14) obowiązują ustalenia ogólne planu (rozdział II).

ROZDZIAŁ I PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. Ustala się stawkę procentową wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości w wysokości:

- a) 20% wzrostu wartości - dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) 30% wzrostu wartości - dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów, urządzeń elektroenergetycznych i ciepłowniczych (biogazownii) oraz usług,
- c) 1% dla pozostałych terenów.

§ 16. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie zatwierdzonego uchwałą Nr X/54/03 Rady Gminy Wysokie z dnia 04 września 2003 r. z późn. zm. w obszarach objętych niniejszą uchwałą.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wysokie.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Wysokie

Stanisław Zdun

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/36/2011
Rady Gminy Wysokie
z dnia 15 września 2011 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/36/2011
Rady Gminy Wysokie
z dnia 15 września 2011 r.
Zalacznik2.pdf

Załącznik Nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/36/2011

Rady Gminy Wysokie

z dnia 15 września 2011 r.

Zalacznik3.pdf

Załącznik Nr 3

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr IX/36/2011

Rady Gminy Wysokie

z dnia 15 września 2011 r.

Zalacznik4.pdf

Załącznik Nr 4

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr IX/36/2011
Rady Gminy Wysokie
z dnia 15 września 2011 r.
Zalacznik5.pdf

Załącznik Nr 5

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr IX/36/2011

Rady Gminy Wysokie

z dnia 15 września 2011 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE
RADY GMINY WYSOKIE**

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie oraz w czasie 14 dni po okresie wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady Gminy
Wysokie

Stanisław Zdun

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

W zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono następujące zasady zaopatrzenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji:

1. Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez istniejącą sieć dróg: wojewódzkiej, powiatowej, gminnych oraz projektowaną drogę wewnętrzną znajdujących się na terenie gminy Wysokie.
2. Koszt realizacji drogi wewnętrznej ponoszą właściciele terenów.
3. W zakresie gospodarki ściekowej plan zakłada realizację zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków realizowanych indywidualnie na działkach przez inwestorów planowanej zabudowy na własny koszt.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan zakłada przyłączenie projektowanych obiektów do sieci wodociągowej lub realizację indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę w przypadku terenów położonych poza zasięgiem wodociągów wiejskich w związku z czym nie ma potrzeby rozbudowy sieci wodociągowej.
5. Koszt realizacji przyłączy wodociągowych do istniejących sieci poniosą inwestorzy projektowanej zabudowy.
6. Realizacja pozostałych sieci infrastruktury technicznej, tj. elektroenergetycznej, gazowniczej, telekomunikacyjnej prowadzona jest przez odrębne przedsiębiorstwa.

Uzasadnienie

Rada Gminy Wysokie podjęła uchwały Nr XXXVI/189/10 z dnia 23 marca 2010 r. oraz Nr XXXVII/199/10 z dnia 26 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie.

Procedura formalnoprawna dotyczyła 5 obszarów w granicach administracyjnych gminy i polegała na wprowadzeniu terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz urządzeń elektroenergetycznych i ciepłowniczych – biogazownia, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy usługowej. Zmiany planu zostały sporządzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm).

Opracowanie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, składa się z tekstu zmian planu miejscowego, stanowiącego treść uchwały i rysunków zmian planu miejscowego będących jego częścią graficzną, a także rozstrzygnięcia Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu miejscowego, rozstrzygnięcia Rady Gminy o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

Zmiany planu są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie, które były wiążące przy ich sporządzaniu. Uwzględnione zostały ponadto zasady zagospodarowania przestrzennego, wynikające z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wytyczne organów uprawnionych do uzgadniania i opiniowania.

Zmiany planu zostały pozytywnie zaopiniowane przez Gminną Komisję Urbanistyczno - Architektoniczną powołaną Zarządzeniem Nr 23/2010 Wójta Gminy Wysokie z dnia 29 listopada 2010 r.

Do projektu zmian planu wykładanego do publicznego wglądu oraz w terminie 14 po okresie wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi.

Przeprowadzona analiza terenów w świetle art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wykazała iż w przypadku jednego terenu istnieje konieczność pozyskiwania zgoda Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 20.07.2011 r., znak: GZ.tr.057-602-281/11 wyraził zgodę na przeznaczenie w projekcie zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie na cele nierolnicze 0,5118 ha gruntów rolnych klas RIIIB położonych w miejscowości Łosień.

Pozostałe tereny zgodnie z ww ustawą stanowią w świetle art. 2 ust. 1 grunty rolne, bądź zlokalizowane są na niższych klasach bonitacyjnych, nie objętych ochroną, a tym samym nie wymagających stosownej decyzji.

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie oraz w czasie 14 dni po okresie wyłożenia nie wpłynęły żadne uwagi.

Realizacja omawianych przedsięwzięć jest uwarunkowana aktywną polityką gminy, a zwłaszcza przygotowaniem zasobów pod zabudowę mieszkaniową indywidualną (w celu umożliwienia łatwego nabywania działek budowlanych, wyposażeniem w komunikację i infrastrukturę techniczną).

Obowiązek zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych miejscowej ludności nałożony został na gminy przepisami ustawy o samorządzie gminnym. Na sposób wykonywania codziennych czynności, a co za tym idzie jakość życia mieszkańców, wpływa dostępność do sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W projektowanych terenach przeznaczonych pod dość zróżnicowane funkcje terenu – w celu zwiększenia ładności przestrzennej – ustalono warunki kształtowania zabudowy, wielkości działek, udziału powierzchni działki biologicznie aktywnej, gabarytu zabudowy oraz warunków dotyczących nieuciążliwości obiektów służących działalności wytwórczej i usługowej.

Uwzględnienie w przedmiotowym opracowaniu terenów urządzeń elektroenergetycznych i ciepłowniczych – biogazownia, wynika ze strategii Rozwoju Energetyki Odnawialnej została zatwierdzonej przez polski Sejm w sierpniu 2001 roku. Jest to najważniejszy dokument dla rozwoju odnawialnych źródeł energii w naszym kraju. Wskazuje on podstawowe cele i możliwości rozwoju energetyki odnawialnej do roku 2020. Zmiany zachodzące na rynku energetycznym prowokują do intensyfikowania działań mających

na celu znalezienie alternatywnych źródeł energii. Biogaz można wytwarzać praktycznie w każdym miejscu bez względu na warunki otoczenia.

Inwestowanie w odnawialne źródła energii, oprócz korzyści dla środowiska naturalnego, sprzyja rozwojowi lokalnych gospodarek. Produkcja biomasy dla biogazowni rolniczych może stanowić istotne źródło dochodów dla rolnictwa. Z kolei wyprodukowana energia, a wraz z nią rozwój infrastruktury energetycznej, będzie gwarantować stabilność energetyczną oraz zwiększać potencjał inwestycyjny regionu. W ujęciu globalnym biogazownie mają szansę wpłynąć w stopniu istotnym na dywersyfikację źródeł energii, zapewniając tym samym bezpieczeństwo energetyczne oraz ograniczenie wydobycia i spalania wyczerpywanych paliw kopalnych.

Opracowana do projektu zmian planu miejscowego prognoza oddziaływania na środowisko nie wykazała znaczących negatywnych skutków projektowanego zagospodarowania dla środowiska przyrodniczego.

Projektowane zagospodarowanie może przynieść gminie korzyści finansowe w krótkim terminie, w postaci potencjalnych wpływów z tytułu opłaty planistycznej oraz długoterminowe, w postaci wzrostu podatku od nieruchomości po zagospodarowaniu terenów zgodnie z planem.

Celem działania władz samorządowych powinno być zwiększanie potencjału społeczno-ekonomicznego gminy, wyrażającego się pośrednio w poprawie dobrobytu jej mieszkańców.