**UCHWAŁA NR ……../…/…**

# RADY MIASTA I GMINY WYSOKA

z dnia …………. r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**miasta Wysoka w rejonie ulic: Dworcowej, Kościuszki, Akacjowej – strona południowa, Strzeleckiej, Św. Walentego i Kościelnej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Wysoka uchwala, co następuje:

**§ 1**. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie ulic: Dworcowej, Kościuszki, Akacjowej – strona południowa, Strzeleckiej, Św. Walentego i Kościelnej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wysoka, zatwierdzonym 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 rysunkach, o których mowa w § 2.

**§ 2**. Załącznikami do uchwały są:

* + 1. załącznik nr 1.1 – 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: Dworcowej, Kościuszki, Akacjowej – strona południowa, Strzeleckiej, Św. Walentego i Kościelnej”;
    2. załącznik nr 1.2 – 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: Dworcowej, Kościuszki, Akacjowej – strona południowa, Strzeleckiej, Św. Walentego i Kościelnej”;
    3. załącznik nr 1.3 – 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: Dworcowej, Kościuszki, Akacjowej – strona południowa, Strzeleckiej, Św. Walentego i Kościelnej”;
    4. załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wysoka o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
    5. 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;
    6. załącznik nr 4 – stanowiący dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

**Dział I**

**Ustalenia ogólne**

**§ 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. budynku mieszkalno-usługowym – 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 jednorodzinną;
    4. dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
    5. działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
    6. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunkach planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej tereny, z zastrzeżeniem § 5 pkt 2;
    7. obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunkach planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 70% długości zewnętrznej ściany budynku, z zastrzeżeniem § 5 pkt 2;
    8. powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
    9. 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,
    10. powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
    11. wskaźniku 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:

1. powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu,
2. powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
   * 1. tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
     2. usługach – należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, takich jak usługi kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji w tym pocztowe, biurowe, gastronomii, usługi hotelarskie, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m2 za wyjątkiem terenów 1U i 2U, na których dopuszcza się powierzchnię sprzedaży do 2000 m2, 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 rysunkach planu 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, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN**;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW**;
3. tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U**;
4. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**;
5. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1U/MW, 2U/MW**;
6. tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1US/ZP, 2US/ZP, 3US/ZP, 4US/ZP**;
7. tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP**;
8. teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem: **RM**;
9. tereny wód – rowy, oznaczone symbolami: **1W, 2W**;
10. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**, **6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD**;
11. teren komunikacji – plac publiczny, oznaczony symbolem: **KD-P**;
12. tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**, **6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW**;
13. tereny dróg pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami: **1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, 6KX;**
14. tereny obsługi komunikacji wewnętrznej – parking, oznaczone symbolami: **1KDW-P, 2KDW-P**, **3KDW-P**, **4KDW-P, 5KDW-P, 6KDW-P**;
15. teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami z oczyszczalnią ścieków, oznaczony symbolem: **O/K;**
16. tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami: **1E, 2E, 3E**.

**§ 5**. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. sytuowanie nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej;
2. sytuowanie budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy na załącznikach nr 1.1, 1.2 i 1.3, przy czym:
3. z wyłączeniem przypadków, w których niżej wymienione elementy budynku przekraczają granice obszaru objętego uchwałą, dopuszcza się wysunięcie przed linie 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,
4. 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,
5. dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako nieprzekraczalną,
6. w przypadku nadbudowy, przebudowy, rozbudowy i remontu budynków istniejących, odsuniętych od obowiązującej linii zabudowy należy ją traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy,
7. 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,
8. dla działek budowlanych, dla których obowiązująca linia zabudowy nie jest prostopadła do bocznych granic działki, dopuszczenie lokalizowania głównej kalenicy budynku mieszkalnego prostopadle do jednej z bocznych granic, w taki sposób, aby co najmniej jeden narożnik głównej bryły budynku stykał się z obowiązującą linią zabudowy;
9. dla istniejącej zabudowy dopuszczenie:
10. jej zachowania, zmiany sposobu użytkowania lub prowadzenia innych robót budowlanych:

* z zachowaniem istniejącej funkcji, geometrii dachu, wskaźnika powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy, wysokości i geometrii dachu, lub
* przy zachowaniu ustaleń planu,

1. dowolnych kątów nachylenia połaci dachowych oraz materiałów pokrycia dachu dla lukarn, zadaszeń wejść do budynków i tarasów,
2. sytuowania budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
3. zakaz lokalizacji:
4. budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przęseł betonowych lub pełnych ścian z blachy,
5. obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji,
6. nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych.

**§ 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 na terenach oznaczonych symbolami:
5. MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
6. MW – dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
7. U/MW, MN/U – 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,

1. ZP i US/ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
2. RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 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 ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego: Wysoka, stan. 14, obszar AZP 36-29/127 ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz nawarstwień kulturowo-osadniczych znajdujących się w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wysoka, wyznaczonych na załączniku nr 1.3, dla których przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu prace należy prowadzić przy zastosowaniu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
2. ochronę parku dworskiego zlokalizowanego przy ul. Strzeleckiej ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, dla którego nakazuje się utrzymanie istniejącego starodrzewia;
3. zgodnie z załącznikiem nr 1.3, strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wysoka, dla której ustalenia ochronne dotyczą terenów oznaczonych symbolami: **6MN** i północnej części terenów **3U**, **RM**, **10MN**, **12MN** i**11KDD**; ustalenia szczegółowe zawarte zostały w § 30, § 32 § 33 i § 38 planu, ponadto zabudowę i zagospodarowanie w granicach strefy prowadzić przy zachowaniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
4. zgodnie z załącznikiem nr 1.3, strefę „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wysoka, dla której ustalenia ochronne dotyczą fragmentu terenów oznaczonych symbolami: północnej części terenu **14MN** i zachodniej części terenów **3U**, **8KDD**, **1MN/U** i **7MN**; ustalenia szczegółowe zawarte zostały w § 30, § 31 i § 38  planu, ponadto zabudowę i zagospodarowanie w granicach strefy prowadzić przy zachowaniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
5. na terenach oznaczonych symbolami **3KDD**, **4KDD** i **5KDD** nakaz zachowania istniejącej infrastruktury torowej i torowiska kolejki wąskotorowej, ujętej w wojewódzkiej ewidencji zabytków, z dopuszczeniem:
6. rozbudowy infrastruktury torowej i torowiska kolejki wąskotorowej o tor mijankowy, zlokalizowany na terenie **5KDD**, przy zastosowaniu przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
7. rozbiórki torowiska leżącego w granicach terenu **3KDD** i lokalizację w miejscu torowiska ciągu pieszo-rowerowego, przy zastosowaniu odwzorowania kolorystycznego przebiegu toru w tym miejscu.

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

1. ustala się obszary przestrzeni publicznej:
2. tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1US/ZP, 2US/ZP**, **3US/ZP, 4US/ZP**,
3. tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP**, **4ZP, 5ZP, 6ZP, 10ZP, 11ZP,**
4. teren komunikacji – plac publiczny, oznaczony symbolem: **KD-P**,
5. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**,
6. tereny dróg pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami: **1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX**, **6KX**;
7. nakazuje się zapewnienie dostępności terenu osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 10**. 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:
3. minimalna powierzchnia nowych działek: 400 m2,
4. minimalna szerokość frontu działki: 5,0 m,
5. kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°;
6. podane w pkt 2 parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

**§ 11**. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się

1. zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury technicznej w trójkątach widoczności na włączeniach dróg publicznych i wewnętrznych do drogi wojewódzkiej;
2. nakaz sytuowania obiektów w zależności od kategorii geotechnicznej obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w tym pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

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

1. obsługę komunikacyjną z dróg publicznych i wewnętrznych zgodnie z ustaleniami planu oraz z dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się poza granicami planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
2. realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

1. powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
2. odprowadzenie ścieków komunalnych 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 lub do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
5. zaopatrzenie w energię elektryczną:
6. z sieci energetycznej,
7. 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 gaz z sieci gazowej;
9. zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
10. ze spalania paliwa płynnego, gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
11. 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;
12. zaopatrzenie w inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
13. dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

**Dział II**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych załącznikiem nr 1.1**

**§ 14**. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN** ustala się:

1. dopuszczenie lokalizacji:
   * + 1. budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
       2. budynków gospodarczo-garażowych,
       3. wiat,
       4. miejsc postojowych,
       5. obiektów małej architektury,
       6. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
       7. obiektów wymienionych w lit. od a do f łącznie lub odrębnie;
2. dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
3. wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
4. dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
5. dach: dwuspadowy o połaciach symetrycznych lub wielospadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, układ głównej kalenicy dowolny, pokrycie dachówką lub blachodachówką;
6. dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
7. wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
8. dach: dwuspadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 18° do 45°, pokrycie dachówką, blachodachówką lub blachą, przy czym dachu o nachyleniu do 20° pokrycie – dowolne;
9. intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
10. maksymalną: 2,40,
11. minimalną: 0,01;
12. wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
13. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
14. miejsca postojowe:
15. nakaz zapewnienia:

* minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
* minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35,0 m2 powierzchni użytkowej usług,

1. sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 6.

**§ 15.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1MW, 2MW, 3MW, 4MW** ustala się:

1. dopuszczenie lokalizacji:
2. budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
3. budynków gospodarczo-garażowych,
4. wiat,
5. miejsc postojowych,
6. obiektów małej architektury,
7. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
8. obiektów wymienionych w lit. od a do f łącznie lub odrębnie;
9. dla istniejącej zabudowy zachować ustalenia § 5 pkt 2 i 3;
10. dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:
11. wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12,0 m,
12. dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
13. dach: płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie – dowolne;
14. dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
15. wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
16. dach: płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie – dowolne;
17. intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
18. maksymalną: 1,60,
19. minimalną: 0,01;
20. wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
21. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
22. miejsca postojowe:
23. nakaz zapewnienia: minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
24. sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 7.

**§ 16.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej **1U/MW,** **2U/MW** ustala się:

1. dopuszczenie lokalizacji:
2. budynków usługowych,
3. budynków usługowo-mieszkalnych wielorodzinnych,
4. budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
5. budynków gospodarczo-garażowych,
6. wiat,
7. miejsc postojowych,
8. obiektów małej architektury,
9. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
10. zieleni, w tym z nasadzeniami o charakterze izolacyjnym od strony dróg KDW,
    * + 1. obiektów wymienionych w lit. od a do f łącznie lub odrębnie;
11. dla budynków usługowych, usługowo-mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych:
12. wysokość:

* budynków usługowo-mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12,0 m,
* budynków usługowych maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,0 m,

1. dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
2. dach: płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie – dowolne;
3. dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
4. wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
5. dach: płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie – dowolne;
6. intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
7. maksymalną: 2,00,
8. minimalną: 0,01;
9. wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
10. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
11. miejsca postojowe:
12. nakaz zapewnienia:

* minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
* minimum 4 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
* sumarycznej ilości miejsc postojowych,

1. sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 6.

**§ 17**. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenach usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej **1US/ZP, 2US/ZP, 3US/ZP** ustala się:

1. dopuszczenie lokalizacji inwestycji publicznych w zakresie krzewienia kultury fizycznej, w szczególności:
2. plenerowych obiektów sportowych, w tym boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw,
3. dróg pieszych lub rowerowych,
4. wiat,
5. obiektów małej architektury,
6. parkingów rowerowych,
7. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
8. obiektów wymienionych w lit. od a do f łącznie lub odrębnie;
9. zakaz lokalizowania budynków;
10. dla wiaty:
11. wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
12. dach: płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie – dowolne;
13. intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
14. maksymalną: 0,20,
15. minimalną: 0,01;
16. wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
17. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
18. miejsca postojowe:
19. nakaz zapewnienia: minimum 1 miejsca postojowego na każde 200 m2 powierzchni obiektów plenerowych,
20. sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 6.

**§ 18**. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP** ustala się:

1. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
2. zakaz lokalizowania budynków oraz miejsc postojowych;
3. dopuszczenie lokalizacji:
4. obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
5. obiektów małej architektury,
6. dróg pieszych lub rowerowych,
7. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
8. obiektów wymienionych w lit. od a do d łącznie lub odrębnie.

**§ 19.** W zakresie terenów dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

1. szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1.1;
2. z zastrzeżeniem § 8 pkt 5, dopuszczenie realizacji:
3. jezdni,
4. chodników,
5. dróg rowerowych lub pieszo-rowerowych,
6. drogowych obiektów inżynierskich,
7. miejsc postojowych,
8. obiektów małej architektury,
9. tablic informacyjnych,
10. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
11. obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie.

**§ 20**. W zakresie terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW** ustala się:

1. szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1.1;
2. dopuszczenie realizacji:
3. jezdni,
4. chodników,
5. dróg rowerowych,
6. drogowych obiektów inżynierskich,
7. miejsc postojowych,
8. obiektów małej architektury,
9. tablic informacyjnych,
10. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
11. obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie.

**§ 21**. W zakresie terenów dróg pieszo-rowerowych **1KX, 2KX** ustala się:

1. szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1.1;
2. dopuszczenie realizacji:
3. dróg pieszych lub rowerowych,
4. drogowych obiektów inżynierskich,
5. obiektów małej architektury,
6. tablic informacyjnych,
7. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
8. obiektów wymienionych w lit. od a do e łącznie lub odrębnie.

**§ 22**. W zakresie terenów obsługi komunikacji wewnętrznej – parkingu **1KDW-P**, **2KDW-P**,   
**3KDW-P, 4KDW-P, 5KDW-P, 6KDW-P** ustala się:

1. dopuszczenie lokalizacji:
2. budynków garażowych, wiat,
3. miejsc postojowych,
4. dróg pieszych lub rowerowych,
5. parkingów rowerowych,
6. chodników,
7. drogowych obiektów inżynierskich,
8. tablic informacyjnych,
9. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
10. zieleni,
11. obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie;
12. dla budynku garażowego i wiaty:
13. wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
14. dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
15. dach: płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie – dowolne;
16. intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
17. maksymalną: 1,00,
18. minimalną: 0,01;
19. wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej;
20. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0%.

**§ 23**. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenach urządzeń elektroenergetycznych **1E**, **2E** ustala się:

1. dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, takich jak: stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV, sieci elektroenergetyczne i obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń;
2. dla obiektu budowlanego stacji transformatorowej:
3. maksymalną wysokość 3,5 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej,
4. dowolną geometrię dachu;
5. intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
6. maksymalną: 0,35,
7. minimalną: 0,01;
8. wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
9. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%.

**Dział III**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych załącznikiem nr 1.2**

**§ 24**. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **2MN**, **3MN**, **4MN,** **5MN,** ustala się:

1. dopuszczenie lokalizacji:
2. budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
3. budynków gospodarczo-garażowych,
4. wiat,
5. miejsc postojowych,
6. obiektów małej architektury,
7. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
8. obiektów wymienionych w lit. od a do f łącznie lub odrębnie;
9. dla istniejącej zabudowy zachować ustalenia § 5 pkt 2 i 3;
10. dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
11. wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
12. dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
13. dach: dwuspadowy o połaciach symetrycznych lub wielospadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, układ głównej kalenicy prostopadły do bocznej granicy, pokrycie dachówką lub blachodachówką;
14. dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
15. wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
16. dach: dwuspadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, pokrycie dachówką, blachodachówką lub blachą;
17. intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
18. maksymalną: 1,60,
19. minimalną: 0,01;
20. wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
21. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
22. miejsca postojowe:
23. nakaz zapewnienia:

* minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
* minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35,0 m2 powierzchni użytkowej usług,

1. sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 7.

**§ 25**. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej **1U, 2U** ustala się:

1. dopuszczenie lokalizacji:
2. budynków usługowych,
3. miejsc postojowych,
4. obiektów małej architektury,
5. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
6. drogi pieszej lub rowerowej na terenie 2U,
7. obiektów wymienionych w lit. od a do e łącznie lub odrębnie;
8. dla istniejącej zabudowy zachować ustalenia § 5 pkt 2 i 3;
9. dla budynków usługowych:
10. wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
11. dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
12. dach:

* płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie – dowolne,
* dwuspadowy o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, układ głównej kalenicy prostopadły do bocznej granicy, pokrycie dachówką lub blachodachówką;

1. intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
2. maksymalną: 2,00,
3. minimalną: 0,01;
4. wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
5. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
6. miejsca postojowe:
7. 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,

1. sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 6.

**§ 26**. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenie usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej **4US/ZP** ustala się:

1. dopuszczenie lokalizacji inwestycji publicznych w zakresie krzewienia kultury fizycznej, w szczególności:
2. plenerowych obiektów sportowych, w tym boisk, kortów tenisowych, lodowisk, ścianek wspinaczkowych, placów zabaw,
3. dróg pieszych lub rowerowych,
4. wiat,
5. obiektów małej architektury,
6. parkingów rowerowych,
7. obiektów wymienionych w lit. od a do e łącznie lub odrębnie;
8. dla istniejącej zabudowy zachować ustalenia § 5 pkt 2 i 3;
9. zakaz lokalizowania nowych budynków;
10. dopuszczenie lokalizowania:
11. parkingów rowerowych,
12. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
13. dla wiaty:
14. wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
15. dach: płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie – dowolne;
16. intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
17. maksymalną: 0,20,
18. minimalną: 0,01;
19. wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
20. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
21. miejsca postojowe:
22. nakaz zapewnienia: minimum 1 miejsca postojowego na każde 200 m2 powierzchni obiektów plenerowych,
23. sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8.

**§ 27**. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej **8ZP, 9ZP** ustala się:

1. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
2. zakaz lokalizowania budynków oraz miejsc postojowych;
3. dopuszczenie lokalizacji:
4. obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
5. obiektów małej architektury,
6. dróg pieszych lub rowerowych,
7. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
8. obiektów wymienionych w lit. od a do d łącznie lub odrębnie.

**§ 28.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenie wód – rowy **1W** ustala się:

1. zachowanie rowu melioracyjnego z dopuszczeniem:
2. prowadzenia wszelkich prac związanych z konserwacją oraz innych służących zachowaniu przepływu wody,
3. przebudowy i skanalizowania rowu;
4. dopuszczenie lokalizacji:
5. urządzeń wodnych,
6. drogowych obiektów inżynierskich,
7. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
8. obiektów wymienionych w lit. od a do c łącznie lub odrębnie.

**§ 29**. W zakresie terenów dróg pieszo-rowerowych **3KX, 4KX** ustala się:

1. szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1.2;
2. dopuszczenie realizacji:
3. dróg pieszych lub rowerowych,
4. drogowych obiektów inżynierskich,
5. obiektów małej architektury,
6. tablic informacyjnych,
7. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
8. obiektów wymienionych w lit. od a do e łącznie lub odrębnie.

**Dział IV**

**Ustalenia szczegółowe dla terenów objętych załącznikiem nr 1.3**

**§ 30**. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **6MN,** **7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN** ustala się:

1. dopuszczenie lokalizacji:
2. budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
3. budynków gospodarczo-garażowych,
4. wiat,
5. miejsc postojowych,
6. obiektów małej architektury,
7. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
8. obiektów wymienionych w lit. od a do f łącznie lub odrębnie;
9. dla istniejącej zabudowy zachować ustalenia § 5 pkt 2 i 3;
10. dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
11. wysokość:

* z zastrzeżeniem tiretu drugiego i trzeciego, maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
* dla części terenu **14MN**, leżącej w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wysoka maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,5 m,
* dla terenu oznaczonego symbolem **6MN** leżącego w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wysoka II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,0 m,

1. dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
2. dach:

* z zastrzeżeniem tiretu drugiego, dwuspadowy o połaciach symetrycznych lub wielospadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, układ głównej kalenicy równoległy do frontowej granicy, pokrycie dachówką lub blachodachówką,
* na terenie **6MN**:
* ‑ płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 12°, pokrycie – dowolne,
* ‑ dwuspadowy o połaciach symetrycznych lub wielospadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, układ głównej kalenicy równoległy do frontowej granicy, pokrycie dachówką lub blachodachówką;

1. dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
2. wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
3. dach: dwuspadowy, kąt nachylenia 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:
5. maksymalną: 1,60,
6. minimalną: 0,01;
7. wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
8. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
9. miejsca postojowe:
10. nakaz zapewnienia:

* minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
* minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35,0 m2 powierzchni użytkowej usług,

1. sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 7.

**§ 31**. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej **1MN/U,** **2MN/U, 3MN/U** ustala się:

1. dopuszczenie lokalizacji:
2. budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
3. budynków mieszkalno-usługowych,
4. budynków usługowych,
5. budynków gospodarczo-garażowych,
6. wiat,
7. miejsc postojowych,
8. obiektów małej architektury,
9. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
10. obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie;
11. dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych:
12. wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 11,0 m,
13. dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
14. dach: dwuspadowy o połaciach symetrycznych lub wielospadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, układ głównej kalenicy prostopadły do bocznej granicy, pokrycie dachówką lub blachodachówką;
15. dla budynków usługowych:
16. powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60 m2,
17. wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 8,0 m,
18. dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
19. dach: dwuspadowy o połaciach symetrycznych lub wielospadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, układ głównej kalenicy prostopadły do bocznej granicy, pokrycie dachówką lub blachodachówką;
20. dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:
21. wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
22. dach: dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 30° do 45°, pokrycie dachówką, blachodachówką lub blachą;
23. intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
24. maksymalną: 1,60,
25. minimalną: 0,01;
26. wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
27. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
28. miejsca postojowe:
29. nakaz zapewnienia:

* minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
* minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35,0 m2 powierzchni użytkowej usług,

1. sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 7.

**§ 32**.W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej **3U, 4U, 5U, 6U** ustala się:

1. dopuszczenie lokalizacji:
2. budynków usługowych,
3. miejsc postojowych,
4. obiektów małej architektury,
5. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
6. obiektów wymienionych w lit. od a do d łącznie lub odrębnie;
7. dla istniejącej zabudowy zachować ustalenia § 5 pkt 2 i 3;
8. dla budynków usługowych:
9. wysokość:

* na terenie 3U maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 11,0 m, przy czym na części terenu leżącej w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego miasta Wysoka maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,0 m,
* na terenach 4U, 5U, 6U maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 7,0 m,

1. dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
2. dach:

* płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie – dowolne,
* dwuspadowy o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, układ głównej kalenicy prostopadły do bocznej granicy, pokrycie dachówką lub blachodachówką;

1. intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
2. maksymalną: 2,40,
3. minimalną: 0,01;
4. wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
5. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
6. miejsca postojowe:
7. nakaz zapewnienia: minimum 4 miejsc postojowych na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
8. sposób realizacji miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 6.

**§ 33**. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej **RM** ustala się:

1. dopuszczenie lokalizacji:
2. budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
3. budynków gospodarczo-garażowych,
4. wiat,
5. budynków i obiektów służących gospodarce rolnej, przy czym zakazuje się sytuowania obiektów związanych z chowem i hodowlą zwierząt,
6. miejsc postojowych,
7. obiektów małej architektury,
8. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
9. obiektów wymienionych w lit. od a do g łącznie lub odrębnie;
10. dla istniejącej zabudowy zachować ustalenia § 5 pkt 2 i 3;
11. dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
12. wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,0 m,
13. dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
14. dach: dwuspadowy o połaciach symetrycznych lub wielospadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, układ głównej kalenicy dowolny, pokrycie dachówką lub blachodachówką;
15. dla budynków innych niż mieszkalne oraz dla wiat:
16. wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
17. dach: dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, pokrycie dachówką, blachodachówką lub blachą;
18. dla obiektów budowlanych, nie będących budynkami, służących gospodarce rolnej:
19. wysokość: nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu konstrukcyjnego,
20. dowolna geometria dachu;
21. intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
22. maksymalną: 1,60,
23. minimalną: 0,01;
24. wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
25. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
26. miejsca postojowe:
27. nakaz zapewnienia: minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,
28. sposób realizacji miejsc parkingowych: zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8.

**§ 34**. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej **10ZP, 11ZP** ustala się:

1. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
2. zakaz lokalizowania budynków oraz miejsc postojowych;
3. dopuszczenie lokalizacji:
4. obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
5. obiektów małej architektury,
6. ścieżek pieszych lub rowerowych,
7. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
8. obiektów wymienionych w lit. od a do d łącznie lub odrębnie.

**§ 35**. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenie komunikacji – plac publiczny **KD-P** ustala się:

1. dopuszczenie lokalizacji:
2. plenerowych obiektów sportowych, w tym boisk, kortów tenisowych, lodowisk, placów zabaw,
3. budowli typu pomnik, fontanna,
4. dróg pieszych lub rowerowych,
5. obiektów małej architektury,
6. parkingów rowerowych,
7. miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
8. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
9. obiektów wymienionych w lit. od a do g łącznie lub odrębnie;
10. zakaz lokalizowania budynków i wiat;
11. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%.

**§ 36.** W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenie wód – rowy **2W** ustala się:

1. zachowanie rowu melioracyjnego z dopuszczeniem:
2. prowadzenia wszelkich prac związanych z konserwacją oraz innych służących zachowaniu przepływu wody,
3. przebudowy i skanalizowania rowu;
4. dopuszczenie lokalizacji:
5. urządzeń wodnych,
6. drogowych obiektów inżynierskich,
7. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
8. obiektów wymienionych w lit. od a do c łącznie lub odrębnie.

**§ 37**. W zakresie zasad oraz wskaźników zagospodarowania na terenie infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami z oczyszczalnią ścieków **O/K** ustala się:

1. dopuszczenie lokalizacji:
2. obiektów budowlanych punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
3. obiektów budowlanych oczyszczalni ścieków,
4. obiektów małej architektury,
5. obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
6. zieleni,
7. obiektów wymienionych w lit. od a do e łącznie lub odrębnie;
8. dla budynków i wiat:
9. wysokość: nie więcej niż 11,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcyjnego,
10. dachy:

* płaski, kąt pochylenia głównych połaci dachowych do 12°, pokrycie – dowolne,
* dwuspadowy o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°, układ głównej kalenicy prostopadły do bocznej granicy, pokrycie dachówką lub blachodachówką;

1. intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
2. maksymalną: 1,00,
3. minimalną: 0,01;
4. wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
5. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
6. miejsca postojowe:
7. nakaz zapewnienia: minimum 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej budynków,
8. sposób realizacji miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 5.

**§ 38**. W zakresie terenów dróg publicznych klasy dojazdowej **4KDD, 5KDD, 6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD***,* **12KDD** ustala się:

1. szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1.3;
2. z zastrzeżeniem § 8 pkt 5, dopuszczenie realizacji:
3. jezdni,
4. chodników,
5. dróg rowerowych,
6. drogowych obiektów inżynierskich,
7. miejsc postojowych,
8. obiektów małej architektury,
9. tablic informacyjnych,
10. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
11. obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie;
12. zachowanie istniejącego rowu z dopuszczeniem:
13. prowadzenia wszelkich prac związanych z konserwacją oraz innych służących zachowaniu przepływu wody,
14. przebudowy i skanalizowania rowu,
15. lokalizacji urządzeń wodnych.

**§ 39.** W zakresie terenów dróg wewnętrznych **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW** ustala się:

1. szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1.3;
2. dopuszczenie realizacji:
3. jezdni,
4. chodników,
5. dróg rowerowych,
6. drogowych obiektów inżynierskich,
7. miejsc postojowych,
8. obiektów małej architektury,
9. tablic informacyjnych,
10. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
11. obiektów wymienionych w lit. od a do h łącznie lub odrębnie.

**§ 40**. W zakresie terenów dróg pieszo-rowerowych **5KX, 6KX** ustala się:

1. szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z załącznikiem nr 1.3;
2. dopuszczenie realizacji:
3. chodników,
4. drogowych obiektów inżynierskich,
5. obiektów małej architektury,
6. tablic informacyjnych,
7. urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
8. obiektów wymienionych w lit. od a do e łącznie lub odrębnie.

**§ 41**. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania na terenie urządzeń elektroenergetycznych **3E** ustala się:

1. dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, takich jak: stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV, sieci elektroenergetyczne i obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń;
2. dla obiektu budowlanego stacji transformatorowej:
3. maksymalną wysokość 3,5 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej,
4. dowolną geometrię dachu;
5. intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
6. maksymalną: 0,35,
7. minimalną: 0,01;
8. wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 100% powierzchni działki budowlanej;
9. minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0%.

**Dział V**

**Ustalenia końcowe**

**§ 42**. 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, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN** w wysokości 5%;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW** w wysokości 5%;
3. tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U** w wysokości 5%;
4. tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U** w wysokości 5%;
5. tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1U/MW, 2U/MW** w wysokości 5%;
6. tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1US/ZP, 2US/ZP, 3US/ZP, 4US/ZP** w wysokości 1%;
7. tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP, 11ZP** w wysokości 1%;
8. teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RM** w wysokości 1%;
9. tereny wód – rowy, oznaczone symbolami: **1W, 2W** w wysokości 1%;
10. tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD**, **6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD** w wysokości 1%;
11. teren komunikacji – plac publiczny, oznaczony symbolem **KD-P** w wysokości 1%;
12. tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**, **6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW** w wysokości 1%;
13. tereny dróg pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami: **1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, 6KX** w wysokości 1%;
14. tereny obsługi komunikacji wewnętrznej – parking, oznaczone symbolami: **1KDW-P, 2KDW-P**, **3KDW-P**, **4KDW-P, 5KDW-P, 6KDW-P** w wysokości 1%;
15. teren infrastruktury technicznej – gospodarowanie odpadami z oczyszczalnią ścieków, oznaczony symbolem: **O/K** w wysokości 1%;
16. tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone symbolami **1E, 2E, 3E** w wysokości 1%.

**§ 43.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wysoka.

**§ 44**. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w DziennikuUrzędowym Województwa Wielkopolskiego.