
PLAN OGÓLNY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE

UZASADNIENIE



MPZPlan
513 099 225

Autorzy opracowania:

mgr inż. Grzegorz Kołosionek – Z-545

mgr inż. Aleksandra Pilch

mgr inż. Katarzyna Spalek

mgr inż. Natalia Żyła

inż. Wioletta Hanusiewicz

Opracowania środowiskowe:

dr Grzegorz Synowiec

SPIS TREŚCI

ROZDZIAŁ I UWARUNKOWANIA	4
1.1. PODSTAWA FORMALNA I PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	5
1.2. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY	5
1.3. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA	6
1.4. FORMY OCHRONY PRZYRODY I ICH OTULINY	7
1.5. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 m OD STOPY WAŁU	7
1.6. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	8
1.7. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	8
1.8. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	8
1.9. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	9
1.10. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	9
1.11. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	9
1.12. OBSZARY UZDROWISK I OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	9
1.13. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 r. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	9
1.14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	10
1.15. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	10
1.16. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	11
1.17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIE, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	11
1.18. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	11
1.19. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI I POZA AGLOMERACJĄ	12
1.20. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	12
1.21. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ	13
1.22. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO	13

1.23. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	13
1.24. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	15
ROZDZIAŁ II UZASADNIENIE	16
2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ	17
2.1.1. PODSTAWA PRAWNA	17
2.1.2. DANE	17
2.1.3. PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ P ₂₀	19
2.1.4. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ WYRAŻONE W LICZBIE MIESZKAŃCÓW	20
2.1.5. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	20
2.1.6. ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ POZA OBSZARAMI, DLA KTÓRYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	23
2.2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	24
2.3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	25
2.4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	26
2.5. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	27
2.6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY	45

SPIS TABEL

Tabela 1. Zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa podlaskiego	9
Tabela 2. Zabytki ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków	10
Tabela 3. Stanowiska archeologiczne	10
Tabela 4. Dane wejściowe – udostępniane przez statystykę publiczną	17
Tabela 5. Stan ludności	18
Tabela 6. Prognoza demograficzna	18
Tabela 7. Zasoby mieszkaniowe	18
Tabela 8. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	19
Tabela 9. Chłonność terenów niezabudowanych wyznaczonych w planach miejscowych	22
Tabela 10. Powierzchnia obszarów do wyznaczenia w ramach stref SJ, SW i SZ poza terenami wyznaczonymi w planach miejscowych	24
Tabela 11. Podsumowanie zapotrzebowania i jego realizacji w planie ogólnym	25
Tabela 12. Gminny katalog stref planistycznych	28

ROZDZIAŁ I UWARUNKOWANIA

1.1. PODSTAWA FORMALNA I PRAWNA SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny gminy to podstawowy dokument planistyczny gminy, którego zakres i procedurę opracowania regulują przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn. zm., dalej: *upzp*). Plan ogólny gminy jest nowym narzędziem planistycznym, wprowadzonym do krajowego systemu planowania przestrzennego na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688). Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego.

Zgodnie z *upzp* plan ogólny sporządza się dla obszaru gminy w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Plan ogólny gminy sporządza się w formie danych przestrzennych – jest on w całości dokumentem elektronicznym, który składa się z dwóch części: obligatoryjnej, zawierającej strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne oraz z części fakultatywnej w postaci wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Plan ogólny gminy jest podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a jeśli zostanie w nim wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy – również do wydawania decyzji o warunkach zabudowy na obszarach, które nie są objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Zakres merytoryczny planu ogólnego oraz sposoby wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy zostały wskazane w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758 z późn. zm.), zwanym dalej *Rozporządzeniem POG* oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729).

Podstawą do rozpoczęcia procedury planistycznej jest uchwała Nr III/16/2024 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 czerwca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Wysokie Mazowieckie.

1.2. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Rada Miasta Wysokie Mazowieckie Uchwałą Nr XXIII/83/16 z dnia 27 czerwca 2016 r. przyjęła „Strategię Rozwoju Gminy Miejskiej Wysokie Mazowieckie na lata 2016-2022” (dalej: *Strategia*). Zgodnie z art. 52. Ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie *upzp* oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2023 poz. 1688 z późn. zm.) *Do dnia 30 czerwca 2026 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. 24 września 2023 r.).*

W związku z przyjęciem *Strategii* w dniu 27 czerwca 2016 r., tj. przed wejściem w życie reformy planowania przestrzennego w dniu 24 września 2023 r., sporządzając plan ogólny miasta Wysokie Mazowieckie dopuszcza się uwzględnienie i wykorzystanie obowiązującej *Strategii*, natomiast nie istnieje bezpośredni nakaz jego uwzględniania. Zgodnie z art. 51 reformy, do dnia 31 grudnia 2025 r. jedynie strategie powstałe w oparciu o nowe przepisy (m.in. zakres strategii zawarty w art. 10e Ustawy o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2025 poz. 1153 z późn. zm.) będą obowiązkowo uwzględniane przy określaniu ustaleń planu ogólnego.

Jako główny cel *Strategii* uznaje się osiągnięcie harmonijnego, wszechstronnego i trwałego rozwoju struktury przestrzennej miasta, zapewniającej sukcesywny wzrost jakości zamieszkania, pracy, obsługi i wypoczynku, przy zachowaniu właściwych relacji między strategicznymi celami szczegółowymi. Wskazane w *Strategii* cele strukturalno-przestrzenne polegają na zachowaniu oraz przywróceniu ładu przestrzennego w zagospodarowaniu gminy.

1. Dokonywanie zmian w dokumentach planistycznych w sposób umożliwiający rozwój miasta,
2. Modernizacja fontanny w parku miejskim przy ul. Ludowej w Wysokim Mazowieckiem,
3. Ochrona przestrzeni kulturowej i tożsamości i lokalnej.

Zakres *Strategii* nie zawiera modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, który jest istotnym wyznacznikiem kierunków rozwoju stref planistycznych. Ponadto ustalenia zawarte w obowiązującej *Strategii* uwzględniają jedynie perspektywę rozwoju do roku 2022, dlatego jej zapisy zostały zweryfikowano pod kątem uwzględnienia ich w przygotowaniu planu ogólnego Miasta Wysokie Mazowieckie.

1.3. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w województwie podlaskim, gdzie obowiązuje Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego (dalej: *PZPWP*), przyjęty uchwałą nr XXXVI/330/17 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 maja 2017 r.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej województwa podlaskiego określonej w *PZPWP* miasto Wysokie Mazowieckie znajduje się w zachodnim obszarze funkcjonalnym wskazanym jako obszar funkcji rolniczej oraz przemysłowej, turystycznej i ochronnej. Ponadto w strukturze sieci osadniczej województwa *PZPWP* włącza miasto Wysokie Mazowieckie do grupy miast średnich, w której pełni ono rolę ośrodka lokalnego, wskazuje na ponadlokalne i lokalne funkcje usług publicznych, mieszkalnictwa i produkcyjno-usługowe, a także kwalifikuje miasto do jednego z sześciu rejonów produkcyjnych: rejonu mazowiecko-bielskiego, wyodrębnionego ze względu na uwarunkowania przyrodniczo-organizacyjne oraz możliwości produkcji rolnej przyjazne środowisku naturalnemu.

Wśród zadań wynikających ze średnio- i długookresowych ustaleń *PZPWP* przewiduje:

- modernizacja drogi krajowej nr 66 i drogi wojewódzkiej nr 678 z dostosowaniem parametrów technicznych do ustalonej klasy funkcjonalnej (docelowo klasy G),
- modernizacja dróg powiatowych i gminnych zgodnie z „programem długoterminowej poprawy dróg powiatowych i gminnych w powiecie wysokomazowieckim”,
- modernizacja linii elektroenergetycznych 110 kV oraz stacji transformatorowo-rozdzielczej RPZ Wysokie Mazowieckie 110/15 kV.

Biorąc pod uwagę, iż województwo podlaskie posiada najsłabiej rozwiniętą w skali kraju sieć

gazownictwa naziemnego, inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym bardzo mocno skupiają się wokół rozbudowy i zwiększenia dostępności gazu mieszkańcom województwa. W związku z tym zakłada się realizację wielu inwestycji w tym zakresie.

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie przewidziano realizację następujących inwestycji w infrastrukturę techniczną – gazownictwo:

- gazociąg wysokiego ciśnienia ze stacjami redukcyjno-pomiarowymi I stopnia relacji Wysokie Mazowieckie – Zawady z odgałęzieniem Kobylin Borzyny, Kulesze Kościelne i Rutki DN 100 (realizacja 2006-2010),¹
- gazociąg wysokiego ciśnienia ze stacjami redukcyjno-pomiarowymi I stopnia relacji Wysokie Mazowieckie – Ciechanowiec DN 150 z odgałęzieniem do gminy Czyżew Osada DN 100 (realizacja 2011-2020).¹

1.4. FORMY OCHRONY PRZYRODY I ICH OTULINY

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. 2026 poz. 13).

Zgodnie z „Mapą przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce” opracowaną przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży (obecnie Instytut Biologii Ssaków) pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego, północna część miasta znajduje się w zasięgu korytarza ekologicznego łączącego obszary Natura 2000: Główny Korytarz Ekologiczny Przełomowa Dolina Narwi – Dolina Górnej Narwi (GKPn-23A).

Obszar korytarza wymaga podjęcia szerokich działań związanych z zachowaniem jego ciągłości, jako korytarza dobrze funkcjonującego. Konieczne jest uwzględnienie korytarza i skuteczne zarządzanie terenami, wchodzącymi w jego obszar, w tym ochrona przed zabudową i dążenie do zachowania dotychczasowego użytkowania. Przez obszar miasta przepływa rzeka Brok, której odcinki wraz z doliną pozostały stosunkowo mało zmienione i posiadają wysokie walory ekologiczne. Dolina rzeka Brok, której fragment znajduje się na obszarze miasta była objęta ochroną jako korytarz ekologiczny w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

1.5. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 m OD STOPY WAŁU

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie znajdują się obszary szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone od rzeki Brok, o których mowa w art. 16 pkt 34 ustawy Prawo Wodne (t.j. Dz.U. 2025 poz. 960 z późn. zm.):

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%);
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%).

Ponadto na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie znajdują się także obszary, na których prawdopodobieństwo wstąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%) – obszary

¹ ustalenia w zakresie inwestycji celu publicznego wskazanych w PZPWP, który nie określa ciśnienia roboczego i stref technicznych

te nie są objęte obecnie ochroną prawną zgodnie z ustawą Prawo Wodne.

1.6. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie występują urządzenia wodno-melioracyjne, w tym rowy melioracyjne oraz wyloty drenarskie i przepusty, które zlokalizowane są głównie na użytkach rolnych na północ od zurbanizowanej części miasta, w sąsiedztwie dopływów rzeki Brok. Obszary zmeliorowane miasta to wyłącznie obszary odwadniane, nie stosuje się nawadniania użytków rolnych systemem melioracyjnym.

System melioracyjny obejmuje odwodnienia sieciami drenarskimi, głównie gruntów ornych, co wynika z dużej skuteczności tego typu melioracji odwadniających. Na łąkach i pastwiskach odwodnienia prowadzi się za pomocą grawitacyjnego odpływu wód rowami otwartymi. Problemem w melioracjach szczegółowych jest stosunkowo mały obszar objęty nawodnieniem. Powodowane to jest wieloma czynnikami z których najważniejsze to: niskie przepływy w rzekach w okresach wegetacyjnych, uniemożliwiające pobieranie wody do nawodnień, brak sprawnych urządzeń piętrzących na ciekach i rzekach, zaniedbana i niekonserwowana sieć rowów szczegółowych odwadniająco-nawadniających, ograniczone możliwości działania spółek wodnych.

1.7. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

W związku z lokalizacją na Nizinie Północnopodlaskiej miasto Wysokie Mazowieckie należy do obszarów najmniejszej częstotliwości powstawania osuwisk w Polsce. Na obszarze miasta nie występują osuwiska i tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, zarejestrowane w ramach ogólnopolskiego projektu pn. „System Osłony Przeciwośuwiskowej” (SOPO) realizowanego przez Państwowy Instytut Geologiczny.

1.8. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Istniejący system zaopatrzenia miasta w wodę oparty jest o 2 ujęcia wód:

- miejskie ujęcie wody, składające się z czterech studni głębinowych zlokalizowanych przy ul. 1 Maja (na działce Zakładu Wodociągów, Kanalizacji i Energetyki Ciepłej),
- zakładowe ujęcie wody Spółdzielni Mleczarskiej „Mlekovita”, składające się z czterech studni głębinowych.

Dla obu ujęć wody wyznaczone zostały strefy ochronne:

a) strefy ochrony bezpośredniej:

- dla ujęcia miejskiego – wynosi 10 m dla każdej ze studni,
- dla ujęcia zakładowego – wynosi 8 m dla każdej ze studni;

b) strefa ochrony pośredniej:

- zgodnie z Uchwałą Nr XXI/118/2020 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 27 listopada 2020 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Miasto Wysokie Mazowieckie dla powyższych ujęć nie są ustanowione strefy ochrony pośredniej.

1.9. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

1.10. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują obszary górnicze i tereny górnicze zarejestrowane w serwisie MIDAS prowadzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny.

1.11. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

1.12. OBSZARY UZDROWISK I OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

W mieście nie występują obszary uzdrowisk i obszary ochrony uzdrowiskowej.

1.13. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 r. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków. Ponadto w planie ogólnym miasta Wysokie Mazowieckie uwzględniono także ochronę historycznego układu przestrzennego miasta.

Tabela 1. Zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa podlaskiego

źródło: opracowanie własne na podstawie danych WUOZ (<https://wuo.zbialystok.bip.gov.pl/rejestry-ewidencje-archiwa/rejestr-a-wykaz-zabytkow-nieruchomych-województwa-podlaskiego.html>/ dostęp: 20.04.2025 r.)

Lp.	Obiekt zabytkowy	Nr rej. / data wpisu
1.	- zespół kościoła par. p.w. św. Jana Chrzciciela, 2 poł. XIX: - kościół - kostnica - ogrodzenie z bramą i 3 kapliczkami - plebania, ul. Waryńskiego	A-236 z 18.11.1986
2.	cerkiew unicka, ob. kościół rzym.-kat. fil. p.w. Najśw. Marii Panny, 1798, 1896	A-226 z 05.09.1986
3.	cmentarz rzym.-kat. (część)	A-367 z 20.04.1988
4.	cmentarz żydowski	A-371 z 20.04.1988

Tabela 2. Zabytki ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków

źródło: opracowanie własne na podstawie Zarządzenia nr 34/18 Burmistrza Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 maja 2018 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Wysokie Mazowieckie oraz danych WUOZ (<https://wuoźbialystok.bip.gov.pl/rejestrzy-ewidencje-archiwa/wojewodzka-ewidencja-zabytkow.html>/ dostęp: 20.04.2025 r.)

Lp.	Obiekt zabytkowy	Adres
1.	zespół kościoła parafialnego p.w. Św. Jana Chrzciciela: – kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela – plebania przy kościele parafialnym – kostnica przy kościele parafialnym – ogrodzenie z bramą i trzema kapliczkami kościoła parafialnego	ul. Kościelna 1
2.	cerkiew unicka, obecnie kościół filialny rzymsko-katolicki p.w. Narodzenia NMP, w tym: cerkiew i brama	ul. Plac Odrodzenia
3.	cmentarz rzymskokatolicki	ul. Zambrowska
4.	cmentarz żydowski	ul. Kardynała Wyszyńskiego

Na terenie miasta znajdują się stanowiska archeologiczne zewidencjonowane w dokumentacji konserwatorskiej – Archeologicznym Zdjęciu Polski (AZP), arkusz nr 42-80, Wysokie Mazowieckie. Na obszarze miasta nie występują stanowiska archeologiczne wpisane do Rejestru C – Zabytki archeologiczne.

Tabela 3. Stanowiska archeologiczne

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Kart Ewidencyjnych Stanowisk Archeologicznych, WUOZ Delegatura w Łomży

Lp.	obszar AZP / numer stanowiska na obszarze	numer stanowiska w miejscowości	funkcja	chronologia
1.	42-80/1	1	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
2.	42-80/2	2	śląd osadnictwa	mezolit-epoka żelaza
3.	42-80/3	3	osada	okres nowożytny
4.	42-80/4	4	śląd osadnictwa	epoka kamienia
5.	42-80/15	5	osada	okres nowożytny
6.	42-80/16	6	śląd osadnictwa	epoka kamienia
7.	42-80/18	7	śląd osadnictwa	mezolit-epoka żelaza

1.14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

1.15. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe ani tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej.

Południowa część miasta znajduje się z zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego kompleksu wojskowego położonego w miejscowości Plewki, gmina Szepietowo. Strefa ochronna obejmuje obszar o promieniu 3000 m od punktu odniesienia o współrzędnych N: 52°52'50.95'' E: 22°29'47.01'' z wartością rzędnej 153,7 m n.p.m. – z ograniczeniami wznoszenia masztów telekomunikacyjnych lub radiostacji, wież, kominów, elektrowni wiatrowych, nowych linii wysokiego napięcia itp., których wysokość lub oddziaływanie może ograniczyć możliwość funkcjonowania obiektu technicznego o znaczeniu obronnym oraz budowy obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości powyżej rzędnej 153,7 m n.p.m. określonej zgodnie z wykresem dopuszczalnej wysokości zabudowy i tabelą maksymalnych dopuszczalnych wysokości

zabudowy. W granicach tego obszaru, wydanie zgody na lokalizację zabudowy stałej i tymczasowej, na których nie jest sporządzony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, powinno być uzgodnione z właściwym organem wojskowym.

1.16. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują obszary ograniczonego użytkowania ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

1.17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie znajduje się obszar wymagający przekształceń, tj. zmiany sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu poprzez budowę zbiornika retencyjnego na rzece Brok wraz z towarzyszącą infrastrukturą. Przekształcenie będzie obejmować obszary wód powierzchniowych (rzeka Brok) i obszary obecnie użytkowane rolniczo (w tym użytki zielone). Taki sposób zagospodarowania będzie skutecznym narzędziem w przeciwdziałaniu skutkom skrajnych zjawisk hydrologicznych (z jednej strony susze w okresach bezdeszczowych, a z drugiej zagrożenie powodziowe w czasie wezbrań), a jednocześnie podniesie atrakcyjność turystyczną i rekreacyjną tych terenów, a także terenów przyległych, jak i całego miasta, przyczyniając się do jego rozwoju gospodarczego i wzmocnienia pozycji w regionie.

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują obszary wymagające rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

1.18. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Uchwałą Nr III/14/2024 Rady Miasta Wysokie Mazowieckie z dnia 28 czerwca 2024 r. przyjęty został „Gminny Program Rewitalizacji Miasta Wysokie Mazowieckie”.

Za podstawę do wyznaczenia jednostek analizy przyjęto podział miasta na jednostki pomocnicze – osiedla, zgodne z zapisami Statutu Miasta Wysokie Mazowieckie. Ze względu na fakt, że osiedla nie pokrywają obszaru całego miasta konieczne było uzupełnienie 6 jednostek pomocniczych o trzy kolejne. Były to:

- zidentyfikowany w trakcie prac nad Ewaluacją Śródkresową Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Wysokie Mazowieckie obszar powojenny w podziale na część zamieszkałą (Nowe Osiedle) oraz niezamieszkałą (Powojenny),
- pozostałe grunty niezamieszkałe (Niezamieszkały).

Diagnoza obecnej sytuacji w mieście w podziale na jednostki (tj. osiedla: 1000-lecia i 30-lecia, ADM, Jutrzenki, Kard. Wyszyńskiego, Targówek i Zorza oraz Nowe Osiedle i jednostki: Powojenny i Niezamieszkały) pozwoliła na wyznaczenie obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji. Zamieszkały obszar zdegradowany w Wysokiem Mazowieckiem objął łącznie trzy jednostki referencyjne tj.: ADM, 1000-lecia i 30-lecia oraz Targówek. Wyznaczony obszar rewitalizacji składa się z dwóch podobszarów:

- Podobszar Centralny obejmujący łącznie 125,7 ha (8,3% ogółu powierzchni) oraz 2696 mieszkańców (28,7% ogółu mieszkańców),

- Podobszar Powojkowy – obejmujący łącznie 146,5 ha (9,6% ogółu powierzchni).

Działania do podjęcia w zasięgu obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji wynikające z Programu zostały podzielone na dwa typy: podstawowe przedsięwzięcia rewitalizacyjne i pozostałe przedsięwzięcia rewitalizacyjne.

Szczegółowe wytyczne dla sposobu zainwestowania i zagospodarowania określa zestawienie projektów inwestycyjnych, których realizacja ma pozwolić na wyprowadzanie ze stanu kryzysowego obszarów zdegradowanych.

1.19. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI I POZA AGLOMERACJĄ

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują obszary ciche w aglomeracji i poza aglomeracją, określone na podstawie przepisów odrębnych.

1.20. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

W pokrywie glebowej miasta Wysokie Mazowieckie dominują gleby pszenne dobre (2-go stopnia kompleksu rolniczej przydatności) z niewielkim udziałem gleb pszenno-żytnich (4-go kompleksu rolniczej przydatności). Są to gleby bielcowe lub brunatne wylugowane, o składzie mechanicznym piasków gliniastych na glinie lub glin od powierzchni. Lokalnie w profilu glebowym występują frakcje pylaste. Gleby te należą do IIIa i IIIb klasy bonitacji. Odznaczają się dużą zasobnością w składniki pokarmowe, korzystnymi warunkami wodno-powietrznymi i są łatwe do uprawy. Na glebach tej grupy udają się wszystkie uprawy, nadają się także pod sadownictwo i warzywnictwo. Obszary słabszych gleb V, VI klasy bonitacyjnej występują tylko na małych powierzchniach, na wschód oraz północny zachód od istniejącej zabudowy miejskiej.

Na koniec 2023 r. na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie lasy i grunty leśne grunty leśne zajmowały powierzchnię 236,0 ha, co daje lesistość na poziomie 16,3%. Dominują lasy będące własnością osób prywatnych. Rozmieszczenie lasów jest nierównomierne. O ich występowaniu, różnorodności typów siedliskowych lasu i składzie gatunkowym drzewo-stanu zadecydowały zarówno warunki fizyczno-geograficzne (geologia, geomorfologia, gleba, klimat), jak i działalność gospodarcza człowieka. Lasy występują głównie w północnej i północno-wschodniej części miasta, gdzie tworzą duże, zwarte kompleksy. Ich mikroklimat jest korzystny dla ludzi, siedliska odporne, a zagrożenie pożarowe niewielkie. Położenie w niewielkiej odległości od miasta sprzyja wykorzystaniu na funkcje rekreacyjne – szczególnie poprzez wyznaczenie tras pieszych i rowerowych. W pozostałej części występują nielicznie, w znacznym rozproszeniu, a granica rolno-leśna niektórych konturów charakteryzuje się bardzo nieregularną linią. Lasy te reprezentują typy lasu świeżego, wilgotnego, z żyznymi siedliskami oraz bór mieszany świeży i bór świeży. Dominującymi gatunkami są sosna (co jest wynikiem niewłaściwie prowadzonej gospodarki leśnej) i gatunki liściaste.

1.21. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

1.22. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na obszarze miasta Wysokie Mazowieckie nie występują obszary pasa nadbrzeżnego i pasa technicznego.

1.23. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

1) Infrastruktura społeczna

Istniejąca

Do infrastruktury społecznej na obszarze opracowania zalicza się obiekty oraz instytucje i podmioty świadczące usługi w zakresie usług publicznych, w tym przede wszystkim w zakresie: administracji, bezpieczeństwa publicznego, opieki nad dziećmi do lat 3 i wychowania przedszkolnego, oświaty, kultury, sportu, opieki społecznej, służby zdrowia.

Planowana

Na dzień przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego nie są planowane inwestycje w zakresie utworzenia nowych obiektów infrastruktury społecznej. Istniejące obiekty są na bieżąco modernizowane, a ich funkcjonowanie jest dostosowywane do aktualnych potrzeb społeczności lokalnej.

2) Infrastruktura transportowa

Istniejąca:

- droga krajowa nr 66 relacji Zambrów – Połowce (granica z Białorusią),
- droga wojewódzka nr 678 relacji Wysokie Mazowieckie – Białystok.
- sieć dróg powiatowych i gminnych,
- sieć dróg rowerowych.

Planowana

a) inwestycje wynikające z PZPWP:

- modernizacja drogi krajowej nr 66 i drogi wojewódzkiej nr 678 z dostosowaniem parametrów technicznych do ustalonej klasy funkcjonalnej (docelowo klasy G),
- modernizacja dróg powiatowych i gminnych zgodnie z „programem długoterminowej poprawy dróg powiatowych i gminnych w powiecie wysokomazowieckim”,

b) inwestycje wynikające z Programu Uzupełniania Lokalnej ui Regionalnej Infrastruktury Kolejowej – Kolej + do 2029 r.:

- „Stworzenie ciągu komunikacyjnego Łomża – Białystok poprzez rewitalizację

wraz z elektryfikacją linii kolejowej nr 49 Łomża – Śniadowo oraz elektryfikacja i odbudowa infrastruktury pasażerskiej na linii kolejowej nr 36 na odcinku Śniadowo – Łapy”

c) pozostałe inwestycje:

- bieżące utrzymanie, modernizacja i rozbudowa sieci drogowej, rowerowej i kolejowej.

3) Infrastruktura techniczna

Istniejąca:

- stacja 110/15 kV Wysokie Mazowieckie ,
- linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV:
 - Wysokie Mazowieckie – Czyżew,
 - Wysokie Mazowieckie – Łapy,
 - Wysokie Mazowieckie – Zambrów,
 - Wysokie Mazowieckie – Ciechanowiec,
- linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze stacjami elektroenergetycznymi,
- gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Białystok – Łapy – Wyszaków i sieć gazowa średniego ciśnienia,
- oczyszczalnię ścieków (miejska i zakładu Mlekovity),
- Sieć Szerokopasmowa Polski Wschodniej (szkieletowa i dystrybucyjna).

Planowana:

a) inwestycje wynikające z PZPWP:

- modernizacja linii elektroenergetycznych 110 kV oraz stacji transformatorowo-rozdzielczej RPZ Wysokie Mazowieckie 110/15 kV,
- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia ze stacjami redukcyjno-pomiarowymi I stopnia relacji Wysokie Mazowieckie – Zawady z odgałęzieniem Kobylin Borzymy, Kulesze Kościelne i Rutki DN 100 (realizacja 2006-2010),²
- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia ze stacjami redukcyjno-pomiarowymi I stopnia relacji Wysokie Mazowieckie – Ciechanowiec DN 150 z odgałęzieniem do gminy Czyżew Osada DN 100 (realizacja 2011-2020),¹
- modernizacja części osadowej oczyszczalni ścieków w Wysokim Mazowieckim, rozbudowa i modernizacja kanalizacji sanitarnej do tej oczyszczalni,
- linia sortownicza, boksy na odpady zebrane selektywnie – budowa,
- instalacja przyjmująca odpady budowlane i rozbiórkowe pochodzenia komunalnego (kruszarka)- budowa,
- budowa instalacji przyjmującej odpady wielkogabarytowe.

b) inwestycje planowane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Białystok:

- rozdzielnia 110 kV (do zasilania stacji 110/SN SM Mlekovita),
- linia 100 kV zasilająca ww. rozdzielnię 110 kV wcięcie w istniejącą linię 110 kV Wysokie Mazowieckie – Zambrów,
- modernizacja istniejących linii 110 kV: Wysokie Mazowieckie – Zambrów, Wysokie Mazowieckie – Łapy, Wysokie Mazowieckie – Czyżew,

² ustalenia w zakresie inwestycji celu publicznego wskazanych w PZPWP, który nie określa ciśnienia roboczego i stref technicznych

- stacje transformatorowe 15/ 0,4 kV,
 - linie 15 kV i niskiego napięcia;
- c) pozostałe inwestycje:
- budowa zbiornika retencyjnego na rzece Brok wraz z towarzyszącą infrastrukturą

1.24. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Dla terenów znajdujących się na obszarze województwa podlaskiego nie został jeszcze przyjęty audyt krajobrazowy w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ II UZASADNIENIE

2.1. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ

2.1.1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą prawną do obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie w planie ogólnym są przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a w szczególności art. 13b pkt 7 tej ustawy, który wskazuje, że *ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*

Sposób obliczania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758 z późn. zm.) – dalej *Rozporządzenie POG*.

2.1.2. DANE

Zgodnie z §3 ust. 4 *Rozporządzenia POG*, dane do wykonania niezbędnych obliczeń stanowią dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnione przez statystykę publiczną.

Wykorzystane w opracowaniu dane pochodzą ze zbioru danych Banku Danych Lokalnych prowadzonego przez Główny Urząd Statystyczny (<https://bdl.stat.gov.pl/bdl>). Wg stanu na dzień 24.04.2025 r. najnowsze dane w zakresie:

- powierzchni użytkowej mieszkań – dotyczą stanu na dzień 31.12.2023 r.
- liczby ludności – dotyczą stanu na dzień 31.12.2023 r.

Aby zapewnić zgodność danych jako rok bazowy do dalszych analiz przyjęto: 2023.

Tabela 4. Dane wejściowe – udostępniane przez statystykę publiczną

źródło: opracowanie własne na podstawie danych GUS

Dane wejściowe*	lata	wartość	jedn.
liczba mieszkańców gminy zgodna z najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną	2023	9 017	os.
PROG ₂₀ - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną	2043	9 310	os.
M ₂₀ – prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%	2043	9 776	os.
PUM ₀ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi	2023	306 278	m ²
P ₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 osobę zgodna z najnowszymi danymi	2023	34,0	m ²
P ₋₁₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	2013	26,6	m ²
P ₋₂₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane	2003	23,1	m ²

***Źródła i aktualność danych wejściowych:**

a) dane demograficzne:

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

Dostęp: 23.04.2025

Główny Urząd Statystyczny / Bank Danych Lokalnych / Ludność w gminach bez miast na prawach powiatu i w miastach na prawach powiatu / gminy bez miast na prawach powiatu / miejsce zamieszkania



Tabela 5. Stan ludności

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Kategoria	Grupa	Wymiar 3	Jednostka miary	2023
LUDNOŚĆ	STAN LUDNOŚCI	stan na 31 grudnia	osoba	9 017

b) Prognoza demograficzna

Źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS

Dostęp: 23.04.2025

Główny Urząd Statystyczny / Obszary tematyczne / Ludność / Prognoza ludności / Prognoza ludności na lata 2023-2060



Tabela 6. Prognoza demograficzna

źródło: Prognoza ludności na lata 2023-2060, GUS

Nazwa	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
m. Wysokie Mazowieckie	9082	9100	9110	9146	9174	9215	9246	9253	9283	9303
Nazwa	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043
m. Wysokie Mazowieckie	9306	9336	9352	9369	9378	9374	9356	9339	9326	9310

c) Warunki mieszkaniowe

Źródło: Bank Danych Lokalnych, GUS

Dostęp: 23.04.2025

Główny Urząd Statystyczny / Bank Danych Lokalnych / GOSPODARKA MIESZKANIOWA I KOMUNALNA / ZASOBY MIESZKANIOWE



Tabela 7. Zasoby mieszkaniowe

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Grupa	Wymiar 3	Jednostka miary	2003	2013	2023
ZASOBY MIESZKANIOWE	mieszkania	-	2 869	3 195	3 793
	powierzchnia użytkowa mieszkań	m ²	213 644	252 511	306 278
	przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania	m ²	74,5	79,0	80,7
	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	m ²	23,1	26,6	34,0

2.1.3. PROGNOZOWANA POWIERZCHNIA UŻYTKOWA MIESZKAŃ P_{20}

Sposób określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określony został w przepisach §3 ust. 2 *Rozporządzenia POG*.

W celu określenia zapotrzebowania na nową zabudowę należy wykorzystać dane udostępniane przez statystykę publiczną (BDL GUS) dotyczące prognozowanej liczby mieszkańców oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań. Prognoza demograficzna stanowi opracowanie GUS, natomiast prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań oblicza się ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

- P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca,
- P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
- P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
- P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z danymi GUS przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań na osobę w latach 2003, 2013 oraz 2023 kształtowała się następująco:

Tabela 8. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę

źródło: Bank Danych Lokalnych GUS

Grupa	Wymiar 2	Jednostka miary	2003	2013	2023
ZASOBY MIESZKANIOWE	przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę	m ²	74,5	79,0	80,7

Zgodnie z powyższym prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wynosi odpowiednio:

$$1) P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 48,8 \text{ m}^2 \quad \text{lub}$$

$$2) P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 44,9 \text{ m}^2.$$

Do dalszych obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę przyjęto wartość:

$$P_{20} = 48,8 \text{ m}^2.$$

2.1.4. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ WYRAŻONE W LICZBIE MIESZKAŃCÓW

Sposób określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie określony został w przepisach §3 ust. 2 *Rozporządzenia POG*. Zgodnie z §3 ust. 1 ww. *Rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców.*

W celu określenia zapotrzebowania na nową zabudowę wyrażonego w liczbie mieszkańców, wykonano obliczenia zgodnie ze wzorem wskazanym w *Rozporządzeniu*:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

- ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyrażone w liczbie mieszkańców,
- M_{20} – prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
- PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
- P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20} = \mathbf{3\ 499\ osób}$$

$$ZAP_{70\%} = M_{20} - PUM_0 / P_{20} * 70\% = \mathbf{2\ 449\ osób}$$

$$ZAP_{130\%} = M_{20} - PUM_0 / P_{20} * 130\% = \mathbf{4\ 548\ osób}$$

Jednocześnie biorąc pod uwagę prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20} należy przyjąć, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wyrażone w powierzchni użytkowej mieszkań będzie wynosić:

$$ZAP_{m^2} = ZAP * P_{20} = \mathbf{170\ 751\ m^2}$$

2.1.5. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

Zgodnie z §3 ust. 11 *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów*:

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

- 1) *powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;*
- 2) *chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.*

Zgodnie z art. 13d. 1. *Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności*

na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b. W celu zahamowania rozpraszania zabudowy mieszkaniowej, a tym samym zmniejszenia kosztów rozwoju przestrzennego, wprowadzono prawne granice możliwości wskazywania dowolnej powierzchni terenów pod rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej. Ograniczono w ten sposób możliwość nielimitowanego wyznaczania w planie ogólnym gminy wielofunkcyjnych stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową – wielorodzinną lub jednorodziną oraz tych związanych z zabudową zagrodową.

Określony ogólnie limit chłonności terenów niezabudowanych generalnie nie może przekraczać 130% wartości obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Przekroczenie powyższego limitu chłonności jest dopuszczone w wyniku uwzględnienia w planie ogólnym gminy jedynie zasięgu terenów o przeznaczeniu umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej ustalonego w już obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w granicach zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach zabudowy istniejącej.

Przekroczenie limitu 130% chłonności w takim przypadku skutkuje brakiem możliwości wyznaczenia stref planistycznych wielofunkcyjnych na pozostałych obszarach gminy.

Zatem zgodnie z Rozporządzeniem POG, przy obliczeniu chłonności uwzględniono powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luki w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Mając na uwadze Art. 13d ust. 1 ustawy, *Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.*

Zgodnie z art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, wyraża się w liczbie mieszkańców.*

W ramach terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej zidentyfikowano łącznie **1 605 069 m² (> 160 ha)** terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę wyrażoną w m² powierzchni użytkowej oszacowano przyjmując założenia bilansowe przyjęte jako uśrednione wartości dla poszczególnych typów zabudowy:

- powierzchnia działek budowlanych,
- średnia łączna powierzchnia budynku mieszkalnego,
- udział powierzchni mieszkaniowej w powierzchni terenu ogółem.

W przypadku funkcji łączonych (np. mieszkaniowo-usługowej) przyjęto założenie realizacji obu funkcji, w stosunku:

- 60:40 (dla zabudowy mieszkaniowej w terenach MN-U, MN-P-U),
- 70:30 (dla zabudowy mieszkaniowej w terenach MW-U)
- 10:90 (dla zabudowy mieszkaniowej w terenach MN-R, MN-RM, RM).

W przypadku funkcji mieszkaniowych przyjęto założenie realizacji tej funkcji oraz funkcji obsługowych (drogi, zieleń itp.) w stosunku:

- 80:20 (dla zabudowy mieszkaniowej w terenach MN, MW).

Tabela 9. Chłonność terenów niezabudowanych wyznaczonych w planach miejscowych

źródło: Opracowanie własne

MPZP / teren	powierzchnia chłonna [m ²]	udział funkcji mieszkaniowej w terenie [%]	powierzchnia chłonna pod funkcje mieszkaniowe [m ²]	zakładana powierzchnia działki [m ²]	ilość działek możliwych do zrealizowania [l. działek]	zakładana powierzchnia użytkowa w 1 budynku mieszkalnym [m ²]	chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej [m ²]	chłonność wyrażona w liczbie osób [l. osób]
XXXVII/141/05 / MN	94908	80%	75926	1000	75	150	11250	230
XXXVII/141/05 /MN-R	7879	10%	787	3000	0	150	0	0
XXXVII/141/05 / MN-RM	1258	10%	125	3000	0	150	0	0
XXXVII/141/05 / MN-U	5932	60%	3559	1500	2	150	300	6
XXXVII/141/05 / MN-P-U	5055	60%	3033	1500	2	150	300	6
XXXVII/141/05 / MW	1927	80%	1541	2000	0	600	0	0
XXXVII/141/05 / MW-U	1768	70%	1237	2000	0	450	0	0
XXXVII/141/05 /RM	3000	10%	300	3000	0	150	0	0
XVI/66/07 / MN	6980	80%	5584	1000	5	150	750	15
XII/57/11 / MN	75926	80%	60740	1000	60	150	9000	184
XXIX/146/13 / MN	36459	80%	29167	1000	29	150	4350	89
VI/28/19 / MW-U	13121	70%	9184	2000	4	450	1800	36
XVII/90/2020 / MN	435290	80%	348232	1000	348	150	52200	1069
XVII/90/2020 / MN-U	461873	60%	277123	1500	184	150	27600	565
XVII/90/2020 / MW-U	32527	70%	22768	2000	11	150	1650	33
XVII/91/2020 . MN	36937	80%	29549	1000	29	150	4350	89
XVII/91/2020 /MN-U	316888	60%	190132	1500	126	150	18900	387
XVII/91/2020 / MW-U	2863	70%	2004	2000	1	120	120	2
III/15/2024 / MW	13225	80%	10580	2000	5	300	1500	30
ŁĄCZNIE CHŁONNOŚĆ WYRAŻONA W LICZBIE OSÓB								2741

Biorąc pod uwagę, iż chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyznaczonych w planach miejscowych wyraża się w liczbie mieszkańców (Ch_L), dokonano przeliczenia chłonności wyrażonej w m² powierzchni użytkowej mieszkań (Ch_P), tj. wartość chłonności została podzielona przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w roku 2043 (P_{20}), tj. 48,8 m². Chłonność obliczono dla każdego terenu osobno, a następnie wyniki zostały podsumowane.

Chłonność wyrażona w liczbie ludności (Ch_L) = **2 741 osób**

ZAP_{70%} (2 449) < Ch_L (2 741) < ZAP_{130%} (4 548)

Chłonność wyrażona w powierzchni użytkowej (Ch_P) = Ch_L * P₂₀ = **137 079 m²**

ZAP_{70%} (119 511) < Ch_P (133 760) < ZAP_{130%} (221 942)

2.1.6. ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ POZA OBSZARAMI, DLA KTÓRYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w *strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W związku z tym łączna chłonność terenów niezabudowanych wyrażona w liczbie osób powinna wynosić między:*

ZAP_{70%} = 2 449 osób a ZAP_{130%} = 4 548 osób

ZAP_{70%} = 119 511 m² a ZAP_{130%} = 221 942 m²

Analiza możliwości lokalizowania nowej zabudowy wykazała, iż tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, nie pokrywają maksymalnego zapotrzebowania na tereny pełniące funkcje mieszkaniowe, jakie oszacowano w perspektywie 20-letniej. W związku z tym w planie ogólnym miasta Wysokie Mazowieckie poza obszarami już wyznaczonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego stwierdzono potrzebę wyznaczenia stref planistycznych, w których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej.

W celu określenia ilości nowych terenów, jakie należy wyznaczyć w ramach stref SJ, SW i SZ, od oszacowanego zapotrzebowania ZAP_{130%} odjęto wartość oszacowanej chłonności terenów wyznaczonych w planach miejscowych:

4 548 osób (ZAP_{130%}) – 2 741 osób (Ch_L) = 1 807 osób

221 942 m² (ZAP_{130%}) – 133 760 (Ch_P) = 88 182 m²

Nadwyżka zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową nad chłonnością wynosi 88 182 m² powierzchni użytkowej, co odpowiada 1 807 osobom. Aby pokryć zapotrzebowanie, jakie oszacowano w perspektywie 20-letniej, konieczne było wyznaczenie stref planistycznych, których przeznaczenie dopuszcza realizację funkcji mieszkaniowej, tj. SJ, SW, SZ.

Tabela 10. Powierzchnia obszarów do wyznaczenia w ramach stref SJ, SW i SZ poza terenami wyznaczonymi w planach miejscowych

źródło: Opracowanie własne

symbol strefy	% nadwyżki zapotrzebowania nad chłonnością mpzp rozlokowany w strefach planistycznych	szacunkowa pow.uz. [m ²]	udział funkcji mieszkaniowej	zakładana powierzchnia użytkowa w 1 budynku mieszkalnym [m ²]	zakładana powierzchnia działki [m ²]	suma powierzchni działek mieszkaniowych w strefach SJ i SW [m ²]	suma powierzchni działek mieszkaniowych w strefach SJ i SW [ha]	suma powierzchni stref [ha]
SJ	85%	74955	50%	150	1000	499700	49,97	99,94
SW	10%	8818	60%	600	2000	29394	2,94	4,90
SZ	5%	4409	10%	150	3000	88182	8,82	88,18

2.2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM

W planie ogólnym gminy obowiązek wyznaczenia stref planistycznych wynika z art. 13a ust. 4 pkt 1 lit. a), zgodnie z którym „w planie ogólnym określa się strefy planistyczne”.

Główną przyczyną wyznaczenia stref planistycznych w planie ogólnym gminy jest potrzeba efektywnego zarządzania przestrzenią – wskazanie stref planistycznych umożliwi kontrolowanie i kierowanie rozwojem przestrzennym gminy, co pozwala na prowadzenie polityki przestrzennej z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego, a tym samym zapobiegając chaotycznemu zagospodarowaniu czy konfliktom przestrzennym.

Wyznaczone w projekcie planu ogólnego miasta Wysokie Mazowieckie strefy planistyczne zostały ustalone w oparciu o uwarunkowania rozwoju, istniejące zagospodarowanie terenów oraz dotychczasową politykę przestrzenną, a także aktualne potrzeby i możliwości rozwoju przestrzennego.

W planie ogólnym miasta Wysokie Mazowieckie ustalone zostały następujące strefy planistyczne:

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),
- 4) strefa usługowa (SU),
- 5) strefa gospodarcza (SP),
- 6) strefa produkcji rolniczej (SR),
- 7) strefa infrastrukturalna (SI),
- 8) strefa zieleni i rekreacji (SN),
- 9) strefa cmentarzy (SC),
- 10) strefa otwarta (SO),
- 11) strefa komunikacyjna (SK).

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową i zagrodową, o których mowa w pkt 1-3 zostały wyznaczone z uwzględnieniem przepisów art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2578 z późn. zm.).

Gminny katalog stref planistycznych uwzględnia wymogi określone w art. 13e. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie POG zaprojektowano łącznie 63,012 ha nowych terenów w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową. Oszacowane wartości zapotrzebowania, nadwyżki zapotrzebowania nad chłonnością, powierzchni stref SW, SJ i SZ wyznaczonych na obszarach poza obszarami wyznaczonymi w planach miejscowych (projektowane strefy z funkcją mieszkaniową), stopnia wykorzystania powierzchni mieszkaniowych wynikających z bilansu oraz pozostałe niewykorzystane tereny do wskazania stref mieszkaniowych zebrano w formie podsumowania części obliczeniowej oraz jej wpływu na strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta określoną w planie ogólnym miasta.

Tabela 11. Podsumowanie zapotrzebowania i jego realizacji w planie ogólnym

źródło: Opracowanie własne

symbol	% nadwyżki zapotrzebowania nad chłonnością mpzp rozlokowany w strefach planistycznych	ZAP _{130%} [m ² pow. uż.]	nadwyżka ZAP _{130%} nad CH _p	maksymalna powierzchnia stref do wyznaczenia [ha]	powierzchnia projektowanych stref, w których możliwe będzie wskazanie terenów mieszkaniowych [ha]	wykorzystanie powierzchni stref wielofunkcyjnych [%]	pozostałe tereny, dla których możliwe jest wyznaczenie stref wielofunkcyjnych [ha]
SJ	85%	188 651	74 955	99,94	61,09	61,13%	38,85
SW	10%	22 194	8 818	4,90	0,39	7,96%	4,51
SZ	5%	11 097	4 409	88,18	1,53	1,74%	86,65
suma	100%	221 942	88 182	193,02	63,01	32,64%	130,01

Zgodnie z ustaleniami bilansu terenów mieszkaniowych, biorąc pod uwagę założenia projektowe przyjęte do obliczeń oraz chłonność terenów z zabudową mieszkaniową, określone zostały potrzeby w zakresie całkiem nowych (projektowanych) stref, gdzie możliwa będzie realizacji funkcji mieszkaniowej na podstawie nowych planów miejscowych lub ich zmian.

W ramach projektowanych w POG stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową i zagrodową wykorzystano tylko część powierzchni obszarów, dla których możliwe będzie wskazanie funkcji mieszkaniowej. Powierzchnia pozostałych terenów, dla których możliwe jest wyznaczenie stref wielofunkcyjnych stanowi rezerwę inwestycyjną. Jej wykorzystanie, tj. zaprojektowanie dodatkowych stref SW, SJ i SZ możliwe będzie wyłącznie po ich wskazaniu w przyszłych zmianach planu ogólnego.

2.3. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zmiany dotyczące decyzji o warunkach zabudowy (dalej: *decyzje WZ*) wprowadzone przez tzw. reformę planowania przestrzennego z 2023 r. nakładają znaczne obostrzenia w zakresie terenów. Po wejściu w życie planu ogólnego *decyzje WZ* będą mogły być wydawane wyłącznie dla obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonego w planie ogólnym gminy.

Miasto Wysokie Mazowieckie posiada pełne pokrycie miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a *decyzje WZ* nie stanowią narzędzi lokalizacji nowej zabudowy.

Zgodnie z art. 13m. ust. 1 ograniczenie to wynika z „potrzeby kształtowania ładu przestrzennego i racjonalnego gospodarowania gruntami rolnymi, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych i rozpraszaniu zabudowy”. Ustawodawca jasno wskazuje, że nadrzędnym celem tych zmian jest ochrona gruntów rolnych poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

W związku z tym, że zapotrzebowanie na funkcję mieszkaniową jest wyższe niż chłonność terenów mieszkaniowych, w projekcie POG wskazano strefy SW, SJ i SZ, na których możliwe będzie wskazanie dodatkowych terenów mieszkaniowych z *mpzp*. Wszelkie inwestycje realizowane są w oparciu o obowiązujące *mpzp*. Powoduje to, że mechanizm *OUZ*, którego celem jest kontrolowanie lokalizacji zabudowy na terenach otwartych, nie odgrywa w mieście praktycznej roli.

Wyznaczenie *OUZ* jest niezasadne, ponieważ miasto posiada kompletne pokrycie planami miejscowymi, które w pełni regulują sposób zagospodarowania terenów. W takich warunkach *OUZ* nie pełniłby żadnej funkcji planistycznej – nie zwiększałby możliwości inwestycyjnych, nie porządkowałby zabudowy, ani nie chroniłby gruntów rolnych, gdyż obszary wymagające ochrony już są nimi objęte w obowiązujących *mpzp*. Wprowadzenie *OUZ* miałyby więc wyłącznie charakter formalny, nie przynosząc miastu realnych korzyści planistycznych i inwestycyjnych.

Dodatkowo wyznaczenie *OUZ* mogłoby zostać błędnie odczytane jako sygnał dopuszczający przyszłe inwestycje oparte na *decyzjach WZ*, podczas gdy polityka przestrzenna miasta określona w *mpzp* zakłada przeciwnie: planowe i kontrolowane kształtowanie zabudowy poprzez instrumenty planistyczne, a nie uznaniowe decyzje.

Z tych względów przyjęto, że optymalnym rozwiązaniem jest niewyznaczanie *OUZ* i dalsze prowadzenie polityki przestrzennej wyłącznie w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które zabezpieczają potrzeby rozwojowe miasta i wspierają ład przestrzenny.

2.4. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

Zabudowa śródmiejska jest to inaczej zgrupowanie intensywnej zabudowy ulokowanej w centrach miast, w większości przypadków blisko rynku oraz ratusza miejskiego. Dla inwestorów często najbardziej atrakcyjne miejsca, w których chciałby ulokować swoją inwestycję leżą właśnie w śródmieściu.

Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dla nowych inwestycji obowiązują dużo mniej rygorystyczne przepisy, w tym dotyczące m.in. powierzchni biologicznie czynnej, nasłonecznienia i przesłaniania, a w odniesieniu do kawalerek w takiej zabudowie nie określa się w ogóle wymaganego czasu nasłonecznienia. W praktyce oznacza to możliwość bardziej intensywnej zabudowy (budynków o większych gabarytach), jeżeli teren inwestycji jest objęty zabudową śródmiejską. Nadmierna koncentracja funkcji (mieszkalnych, usługowych i transportowych) generuje hałas, smog i inne uciążliwości środowiskowe, a także może wpływać niekorzystnie na strukturę funkcjonalno-przestrzenną poprzez zmniejszenie udziału terenów zieleni i rekreacji w obrębie śródmieścia.

W związku z powyższym w planie ogólnym miasta Wysokie Mazowieckie nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej.

2.5. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Gminne standardy urbanistyczne to zbiór szczegółowych wytycznych i zasad, które określają sposób zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Ich celem jest zapewnienie spójności, ładu przestrzennego, funkcjonalności oraz jakości życia mieszkańców.

Po wejściu w życie planu ogólnego, które stanowi akt prawa miejscowego, gminne standardy urbanistyczne stają się obowiązującymi wytycznymi przy opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego, a także stanowią podstawę do wydawania decyzji administracyjnych, takich jak decyzje o warunkach zabudowy czy pozwolenia na budowę.

Przyczyną ustalenia gminnych standardów urbanistycznych jest spełnienie wymogu określonego w art. 13a ust. 4 pkt 2) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planie ogólnym określa się gminne standardy urbanistyczne”.

2.5.1. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Zgodnie z przepisami *upzp* i *Rozporządzenia POG*, gminny katalog stref planistycznych miasta Wysokie Mazowieckie określa:

- profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w poszczególnych strefach planistycznych: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR,
- wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w poszczególnych strefach planistycznych: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC.

Profil funkcjonalny stref planistycznych został szczegółowo uregulowany w Załączniku nr 1 do *Rozporządzenia POG* i obejmuje tereny określone w ramach profilu podstawowego, a także może obejmować tereny określone w ramach profilu dodatkowego.

Profil funkcjonalny stref planistycznych został określony na podstawie aktualnego użytku gruntowego, przeznaczenia terenu określonego w *mpzp*, a w przypadku stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową – także obszaru uzupełnienia zabudowy. Istotnym elementem kształtującym profil funkcjonalny stref planistycznych były także decyzje administracyjne, dotychczasowa polityka przestrzenna określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i strategii rozwoju gminy oraz wnioski wniesione do planu ogólnego.

Wyznaczone w katalogu strefy planistyczne zostały opisane poprzez:

- ich oznaczenie,
- określenie profilu funkcjonalnego,
- określenie paramentów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

Tabela 12. Gminny katalog stref planistycznych

źródło: Opracowanie własne

Symbol strefy	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ³
STREFY WIELOFUNKCYJNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (SW)						
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	3	50	25	25
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	60	25	25
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2,4	60	12	40
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	4	80	18,5	15
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	50	20	30
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2,4	60	12	40
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2,4	60	12	40
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2,4	60	12	40
9SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2,4	60	12	35
10SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2,4	60	12	35
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2,1	70	9	25
12SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	7	30

³ Określony dla strefy planistycznej minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy terenów komunikacji, dla których wskaźnik ten wynosi 0%.

PLAN OGÓLNY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE - UZASADNIENIE

Symbol strefy	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ³
13SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2,4	60	12	30
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	4	60	25	25
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	3	50	20	30
16SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	5	60	30	25
17SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	5	60	30	25
18SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	3	50	20	30
19SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	5	60	30	25
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	5	60	30	25
21SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,6	40	12	40
22SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,6	40	12	30
23SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,6	40	12	30
24SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	2,4	60	12	30
STREFY WIELOFUNKCYJNE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ)						
1SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	20
2SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	20

PLAN OGÓLNY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE - UZASADNIENIE

Symbol strefy	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ³
3SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	20
4SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	20
5SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	20
6SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	20
7SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	20
8SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	9	20
9SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	9	60
10SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	20	9	60
11SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	9	60
12SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	9	20
13SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
14SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
15SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	30	10	50
16SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	10	30

PLAN OGÓLNY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE - UZASADNIENIE

Symbol strefy	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ³
17SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	30	10	50
18SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
19SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
20SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
21SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
22SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
23SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	9	40
24SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
25SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,6	40	12,5	40
26SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
27SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	9	40
28SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
29SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	9	40
30SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	9	40

PLAN OGÓLNY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE - UZASADNIENIE

Symbol strefy	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ³
31SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	9	40
32SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	9	40
33SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	9	40
34SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	10	30
35SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	10	20
36SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	10	30
37SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	10	30
38SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	20
39SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	10	30
40SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	10	50
41SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	7	30
42SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	30	10	50
43SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	30	9	50
44SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30

PLAN OGÓLNY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE - UZASADNIENIE

Symbol strefy	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ³
45SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	10	25
46SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
47SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
48SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	10	25
49SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
50SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
51SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
52SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
53SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
54SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
55SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
56SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
57SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
58SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30

PLAN OGÓLNY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE - UZASADNIENIE

Symbol strefy	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ³
60SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
61SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
62SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
63SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
64SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
65SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
66SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
67SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
68SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
69SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
70SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
71SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	10	20
72SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	9	50
73SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	30	10	50

PLAN OGÓLNY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE - UZASADNIENIE

Symbol strefy	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ³
74SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	30	10	60
75SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,8	60	9	30
76SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	50
77SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
78SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
79SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
80SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	25
81SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30
82SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	30
83SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	10	30
84SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
85SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
87SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
88SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30

PLAN OGÓLNY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE - UZASADNIENIE

Symbol strefy	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ³
89SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
90SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
91SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
STREFY WIELOFUNKCYJNE Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ)						
1SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	40	10	45
2SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	10	30
3SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,8	60	15	20
4SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
5SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
STREFY USŁUGOWE (SU)						
1SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,8	60	16	30
2SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30
3SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	3	50	18	30
4SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	12	30
5SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	10

PLAN OGÓLNY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE - UZASADNIENIE

Symbol strefy	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ³
6SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	10
7SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,5	60	16	25
8SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	9	30
9SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	20	9	50
10SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	50	12	30
11SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	50	12	30
12SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	1,2	40	10	30
13SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej	0,6	25	40	40
14SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	30
15SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	18	30
16SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	9	20
17SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	50	12	30
18SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	50	12	30
19SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	50	12	30
20SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	10	30
21SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	10	20
22SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	10	20
23SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	3	70	20	10
24SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	10	20
25SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	10	20
26SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	10	20
27SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,6	40	18	40

PLAN OGÓLNY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE - UZASADNIENIE

Symbol strefy	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ³
28SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	9	30
29SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	60	12	15
30SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	9	30
31SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	9	30
32SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	18	20
33SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
34SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	10
35SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	10
36SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	10
37SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	20	12	50
38SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	10
39SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	10
40SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	9	20
41SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	9	20
42SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	2,1	60	18	10
43SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	10
44SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	10
45SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	10
46SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	18	10
47SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	18	10
48SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	10
49SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	12	10

PLAN OGÓLNY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE - UZASADNIENIE

Symbol strefy	Profil podstawowy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] ³
50SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren wód	2	50	20	30
51SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	12	30
52SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	9	30

PLAN OGÓLNY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE - UZASADNIENIE

24SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	30	15
25SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	30	20
26SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	30	15
27SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	49	15
28SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	49	15
29SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	49	20
30SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	20
31SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	20
32SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2,1	70	15	20
STREFY PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)						
1SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
2SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	20	40
3SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	20	40
STREFY INFRASTRUKTURALNE (SI)						
1SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	20
2SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej	1,2	40	9	20
3SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	90	25	10
4SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	20
5SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	20
6SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	20
7SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	20

PLAN OGÓLNY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE - UZASADNIENIE

8SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	90	12	10
9SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,9	90	12	10
10SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	90	18	10
11SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,9	90	18	10
12SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,2	40	9	50
13SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	20
14SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	20
STREFY ZIELENI I REKREACJI (SN)						
1SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	3	80
2SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
3SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
4SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
5SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
6SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
7SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	90
8SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	-	-	-	80
9SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	-	-	-	80
10SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
STREFY CMĘTARZY (SC)						
1SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	30
2SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	-	-	-	70
3SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej	0,9	30	20	50
STREFY OTWARTE (SO)						

PLAN OGÓLNY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE - UZASADNIENIE

1SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
2SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
3SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
4SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
5SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
6SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
7SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
8SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
9SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
10SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
11SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
12SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
13SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	80
14SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
STREFY KOMUNIKACYJNE (SK)						
1SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

PLAN OGÓLNY MIASTA WYSOKIE MAZOWIECKIE - UZASADNIENIE

2SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
3SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
4SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

2.5.2. GMINNE STANDARDY DOSTĘPNOŚCI INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

W planie ogólnym miasta Wysokie Mazowieckie nie wyznaczono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

2.6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

Plan ogólny gminy stanowi kluczowy dokument planistyczny, który uwzględnia różnorodne uwarunkowania rozwoju przestrzennego. Obejmuje on zasady, które pozwalają na zrównoważony rozwój gminy, zachowanie ładu przestrzennego oraz efektywne wykorzystanie przestrzeni w kontekście potrzeb społecznych, gospodarczych i ekologicznych.

Zgodnie z art. 13b pkt 3) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w pkt 1-7. Podczas prac nad projektem planu ogólnego przeprowadzono szereg analiz, wskutek których określone zostały uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Podsumowanie tych analiz zawarto w Rozdziale I Uwarunkowania. Pozwoliły one na określenie predyspozycji poszczególnych terenów oraz ograniczeń w zagospodarowaniu, a tym samym stały się podstawą do określenia kierunków zagospodarowania przestrzennego i delimitacji poszczególnych stref planistycznych.