**UZASADNIENIE**

**DO UCHWAŁY NR ……./…/…**

**RADY MIASTA I GMINY WYSOKA**

**Z DNIA ………… R.**

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 16 grudnia 2019 r. uchwały Nr XVII/116/2019 Rady Miasta i Gminy Wysoka w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w obszarze ul. Dworcowej – rejon ogródków działkowych. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 11,5 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka, uchwalony uchwałą Nr XXXIV/231/2005 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 18 listopada 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 6 lutego 2006 r., poz. 500). Zgodnie z ww. planem, na obszarze objętym przedmiotową uchwałą wyznaczono: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren rolniczy oraz tereny dróg publicznych.

Opracowanie miejscowego planu ma na celu dostosowanie funkcji do bieżących potrzeb mieszkańców, a także nowych możliwości pozyskania dla Miasta i Gminy Wysoka zewnętrznych środków inwestycyjnych.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wysoka, przyjętym uchwałą Nr XLIX/366/2022 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 30 maja 2022 r., obszar planu został określony jako tereny osiedleńcze mieszane oraz tereny ogrodów działkowych.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029), Burmistrz Miasta i Gminy Wysoka przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie wpłynęły wnioski od mieszkańców. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem oraz mieszkańców miasta Wysoka. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „*oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa*” (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28). Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13. W ramach przysługującego jej władztwa planistycznego Rada Miasta i Gminy uprawniona była do określenia przeznaczenia obszaru na cele m.in. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny dróg. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie m.in. wytyczanie terenów budowlanych.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz z udostępnieniem dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, miało miejsce w terminie od 20 kwietnia 2022 r. do 12 maja 2022 r. r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 12 maja 2022 r., uwagi przyjmowano do 27 maja 2022 r. W ustawowym terminie wpłynęło pismo z uwagami. Burmistrz Miasta i Gminy Wysoka w dniu 09 czerwca 2022 r. podjął Rozstrzygnięcie w sprawie złożonych uwag.

Uwagi złożone w wyznaczonym terminie dotyczyły projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz sporządzonych opracowań: „Prognozy oddziaływania na środowisko dotyczącej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w obszarze ul. Dworcowej – rejon ogródków działkowych” (zwanej dalej „Prognozą środowiskową ...”).

„Prognoza środowiskowa ...” jest częścią strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Uwagi zgłoszone na podstawie art. 39 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko podlegają rozstrzygnięciu przez Burmistrza Miasta i Gminy Wysoka, zgodnie z art. 42 i art. 55 ust. 1 ww. ustawy. Wobec powyższego uznano, że dla uwag odnoszących się wyłącznie do prognozy oddziaływania na środowisko podjęte zostało odrębne rozstrzygnięcie.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Wysoka. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu jest m.in. wydzielenie, wykup, urządzenie oraz utrzymanie dróg publicznych klasy dojazdowej oraz terenu infrastruktury technicznej – kanalizacji. W związku z powyższym, uchwalenie przedmiotowego planu spowoduje zwiększenie dotychczasowych wydatków gminy, głównie związanych z nowymi rozwiązaniami komunikacyjnymi. Tylko wydzielenie i urządzenie dróg wewnętrznych nie obciąży budżetu gminy. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem znajduje się w granicach obszaru o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. Plan spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny. Zachowano również kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju i ustalając powierzchnie biologicznie czynną. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska i wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii.

W związku z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Ponadto w przedmiotowym planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. Zgodnie z wytycznymi organu wojskowego przyjęto wskazane ograniczenia wysokości. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1062). Projektując plan miejscowy, uwzględniono uniwersalne projektowanie, o którym mowa w ww. ustawie oraz w konwencji o prawach osób niepełnosprawnych, sporządzonej w Nowym Jorku dnia 13 grudnia 2006 r. Plan został zaprojektowany w taki sposób, aby był użyteczny dla wszystkich w możliwie największym stopniu. W planie uwzględniono również interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie parametrów i wskaźników zabudowy.

W uchwale nie podjęto ustaleń w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takich terenów w granicach planu. Nie nastąpiła konieczność określenia również sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Uchwała w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przygotowana na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będzie podjęta przed zakończeniem obecnej kadencji Rady Miasta i Gminy Wysoka.

Jak to zostało przywołane na wstępie, przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny zostały przedstawione w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (…)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w obszarze ul. Dworcowej – rejon ogródków działkowych, został skierowany przez Burmistrza Miasta i Gminy Wysoka, do przedstawienia Radzie Miasta i Gminy Wysoka wraz z listą nieuwzględnionych uwag, złożonych na podstawie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ze względu na porządkującą rolę przedmiotowego planu oraz zakończoną procedurę prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.