**UZASADNIENIE**

**DO UCHWAŁY NR ……./…/…**

**RADY MIASTA I GMINY WYSOKA**

**Z DNIA ………… R.**

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 7 maja 2018 r. uchwały Nr LII/273/2018 Rady Miasta i Gminy Wysoka w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie ulic: Dworcowej, Kościuszki, Akacjowej – strona południowa, Strzeleckiej, Św. Walentego i Kościelnej. Obszar objęty planem obejmuje 10 terenów o łącznej powierzchni ok. 27 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje:

1. 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, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny rolnicze, tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich, tereny zieleni urządzonej, tereny dróg publicznych, tereny dróg wewnętrznych, tereny kolei, tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, kanalizacji;
2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie Placu Powstańców Wielkopolskich, uchwalony uchwałą Nr XXVI/127/2016 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie Placu Powstańców Wielkopolskich (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 10 października 2016 r., poz. 6027). Zgodnie z ww. planem, na obszarze objętym przedmiotową uchwałą wyznaczono teren drogi wewnętrznej;
3. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wysoka w rejonie wsi Mościska, Kostrzynek, Rudna, Nowa Rudna, Stare, Gmurowo, Sędziniec, Czajcze, Kijaszkowo, Młotkowo – Jądrowo, Młotkowo, Jeziorki Kosztowskie, Wysoczka, Wysoka Wielka oraz miasta Wysoka w rejonie ulic Kościelnej, Dworcowej, Księdza Romana Budniaka, Generała Świerczewskiego, Placu Wolności, Świętego Walentego, Ogrodowej, Placu Powstańców Wielkopolskich, uchwalony uchwałą Nr XXVI/128/2016 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 30 sierpnia 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wysoka w rejonie wsi Mościska, Kostrzynek, Rudna, Nowa Rudna, Stare, Gmurowo, Sędziniec, Czajcze, Kijaszkowo, Młotkowo – Jądrowo, Młotkowo, Jeziorki Kosztowskie, Wysoczka, Wysoka Wielka oraz miasta Wysoka w rejonie ulic Kościelnej, Dworcowej, Księdza Romana Budniaka, Generała Świerczewskiego, Placu Wolności, Świętego Walentego, Ogrodowej, Placu Powstańców Wielkopolskich (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 17 października 2016 r., poz. 6139). Zgodnie z ww. planem, na obszarze objętym przedmiotową uchwałą wyznaczono: tereny zieleni, tereny infrastruktury technicznej – energetyki, tereny dróg publicznych, klasy dojazdowej, tereny parkingów i garaży, tereny zabudowy usługowej.

Opracowanie miejscowego planu ma na celu ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów zagospodarowania i zabudowy. Do planu przystąpiono głównie w związku ze zgłaszanymi potrzebami mieszkańców w formie wniosków.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka obowiązującym do dnia 30 czerwca 2022r., obszar planu został określony jako obszary zainwestowane w tym produkcyjne, tereny rolne w tym grunty orne I-III kl., tereny zabudowane, obszary predysponowane pod zabudowę mieszkaniową, wyznaczone tereny mieszkaniowe, park. Przez teren przebiega linia kolejki wąskotorowej. Ponadto obszar leży w strefie osadniczej miasta Wysoka. Obszary zainwestowane w tym produkcyjne, tereny rolne w tym grunty orne I-III kl. i park, które zostały wyznaczone w studium, to stan i uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego. Z kolei w kierunkach zagospodarowania przestrzennego wymienione są tereny zabudowane, obszary predysponowane pod zabudowę mieszkaniową, wyznaczone tereny mieszkaniowe. Wszystkie te tereny zlokalizowane są w strefie osadniczej miasta Wysoka, co oznacza, że plan jest zgodny ze studium.

Natomiast w dniu 30 maja 2022r. Rada Miasta i Gminy Wysoka podjęła uchwałę Nr XLIX/366/2022 w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wysoka. W studium tym obszar planu został określony jako: tereny osiedleńcze mieszane, tereny usługowe, tereny działalności gospodarczej o profilu ogólnym: produkcyjnym, usługowym i magazynowo-składowym, tereny zieleni krajobrazowej, tereny infrastruktury technicznej oraz drogi.

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 został złożony żaden wniosek od mieszkańców. Jeden wniosek wpłynął po zakończeniu etapu przyjmowania wniosków i został częściowo uwzględniony. 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 warz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz z  udostępnieniem dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś, miało miejsce w terminie od 20 kwietnia 2022 r. do 12 maja 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 12 maja 2022 r., uwagi przyjmowano do 27 maja 2022 r. W ustawowym terminie wpłynęły pisma z uwagami. Po terminie przyjmowania uwag zostało złożone pismo, będące korektą jednej z uwag wniesionych w terminie.

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 rejonie ulic: Dworcowej, Kościuszki, Akacjowej – strona południowa, Strzeleckiej, Św. Walentego i Kościelnej” (zwanej dalej „Prognozą środowiskową ...”), „Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu” (zwanej dalej „Prognozą finansową ...”), „Podstawowego opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie ulic: Dworcowej, Kościuszki, Akacjowej – strona południowa, Strzeleckiej, Św. Walentego i Kościelnej” (zwanego dalej „Podstawowym opracowaniem ekofizjograficznym”).

„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 uwagi odnoszącej się wyłącznie do prognozy oddziaływania na środowisko podjęte zostanie odrębne rozstrzygnięcie.

W czasie wyłożenia złożona została również uwaga dotycząca „Prognozy finansowej …” i „Podstawowego opracowania ekofizjograficznego”. „Prognoza finansowa...” jest opracowaniem dodatkowym, przygotowywanym na potrzeby projektu planu miejscowego, w związku z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu, zatem uznano, iż uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza podlega rozpatrzeniu przez Radę Miasta i Gminy.

Zgodnie z art. 72 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 ze zm.), przez opracowanie ekofizjograficzne rozumie się dokumentację sporządzaną na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego charakteryzującą poszczególne elementy przyrodnicze na obszarze objętym planem i ich wzajemne powiązania. Plan miejscowy sporządza się na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu. Zatem uznano, że uwaga nieuwzględniona przez Burmistrza, dotycząca „Podstawowego opracowania ekofizjograficznego”, podlega rozpatrzeniu przez Radę Miasta i Gminy.

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.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Inwestycjami w tym zakresie, zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu, jest uzbrojenie terenu. W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu spowoduje zwiększenie dotychczasowych wydatków gminy. W projekcie planu wprowadzono nowe rozwiązania komunikacyjne poprzez wyznaczenie m.in. dróg publicznych, czy też dróg pieszo-rowerowych, których wydzielenie i urządzenie będzie obciążać budżet gminy. Tylko wydzielenie i urządzenie dróg wewnętrznych nie obciąży budżetu gminy. Budżet obciąży również urządzenie terenu przewidzianego dla poszerzenia oczyszczalni ścieków z miejscem gospodarowania odpadami. Zgodnie z art. 143 ust 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dz. U. z 2021r. 1899), *„przez budowę infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych”*. W związku z tym poszerzenie terenu oczyszczalni ścieków i miejsca gospodarowania odpadami nie zostało uwzględnione w załączniku nr 3 do uchwały.

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. W 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. 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, bez potrzeby adaptacji lub specjalistycznego projektowania. W planie uwzględniono również interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie parametrów i wskaźników zabudowy. W niniejszym planie nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów, dlatego odstąpiono od formułowania ustaleń szczegółowych w tym zakresie. Ustalenia planu dopuszczają zachowanie istniejącej zabudowy.

Ze względu na brak na obszarze planu 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, odstąpiono od podejmowania ustaleń w tym zakresie.

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 został przedstawiony 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 rejonie ulic: Dworcowej, Kościuszki, Akacjowej – strona południowa, Strzeleckiej, Św. Walentego i Kościelnej, 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.