**UZASADNIENIE**

**DO UCHWAŁY NR ……./…/…**

**RADY MIASTA I GMINY WYSOKA**

**Z DNIA ………… R.**

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 28 czerwca 2018 r. uchwały Nr LIV/290/2018 Rady Miasta i Gminy Wysoka w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie ulic: Strzeleckiej (PKP), Św. Walentego i Akacjowej, która została zmieniona uchwałą Nr XLVIII/363/2022 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LIV/290/2018 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie ulic: Strzeleckiej (PKP), Św. Walentego i Akacjowej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 6,7 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 2006 r., poz. 500). Zgodnie z ww. planem, na obszarze objętym przedmiotową uchwałą wyznaczono: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny ogrodów, tereny zieleni urządzonej, tereny dróg publicznych, tereny komunikacji pieszej i rowerowej.

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

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wysoka, obowiązującym do dnia 30 maja 2022 r., obszar planu został określony jako obszary zainwestowane w tym produkcyjne, tereny rolne w tym grunty orne kl. I-III, tereny zabudowane, obszary predysponowane pod zabudowę mieszkaniową, wyznaczone tereny mieszkaniowe. Przez obszar planu przebiega teren nieczynnej linii kolejki wąskotorowej. Ponadto teren leży w strefie osadniczej miasta Wysoka.

Natomiast w dniu 30 maja 2022 r. 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 działalności gospodarczej o profilu ogólnym: produkcyjnym, usługowym i magazynowo-składowym, tereny zieleni krajobrazowej.

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 ze zm.), Burmistrz Miasta i Gminy Wysoka przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu wpłynęły wnioski od mieszkańców. Wnioski dotyczyły utworzenia drogi w przebiegu torowiska kolejki wąskotorowej i utworzenia możliwości lokalizacji budynków przy torowisku – wnioskowanej drodze oraz zmiany przeznaczenia terenu ogrodów na tereny mieszkaniowe jednorodzinne. 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. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków pomimo podjętych ponownych uzgodnień projektu miejscowego planu, nie uzgodnił projektu planu. Proponowane przez Konserwatora rozwiązania nie były korzystne dla właścicieli gruntów i dla gminy oraz mogły wiązać się z koniecznością wypłaty odszkodowań. Wobec powyższego uchwałą Nr XLVIII/363/2022 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LIV/290/2018 Rady Miasta i Gminy Wysoka z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wysoka w rejonie ulic: Strzeleckiej (PKP), Św. Walentego i Akacjowej z granic obszaru planu wyłączono część terenu, dla którego nadal 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. Następnie projekt ponownie poddano niezbędnym uzgodnieniom.

Dalej skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i 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 25 maja 2022 r. do 15 czerwca 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 30 maja 2022 r., uwagi przyjmowano do 29 czerwca 2022 r. W ustawowym terminie wpłynęły pisma z uwagami, które rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta i  Gminy Wysoka zostały nieuwzględnione.

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 budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz wykup, budowa i urządzenie dróg publicznych. W związku z powyższym uchwalenie przedmiotowego planu spowoduje zwiększenie dotychczasowych wydatków gminy, głównie związanych z nowymi rozwiązaniami komunikacyjnymi: drogami publicznymi. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci 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 i ochrony gruntów rolnych i leśnych 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. Teren dawnej kolejki wąskotorowej włączono do terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, co umożliwi w przyszłości zagospodarowanie jako inwestycja celu publicznego. Szerokość planowanego terenu drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD pozwala na wyznaczenie w ramach tego przeznaczenia zarówno jezdni, jak i drogi rowerowej. Jednocześnie, szczegółowe rozwiązania będą rozpatrywane na kolejnym etapie inwestycji realizowanych na tym terenie. Plan ma za zadanie ustalić przeznaczenie terenu. Ponadto w przedmiotowym planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. 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 potrzeby interesu publicznego 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 określono 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 został szczegółowo 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: Strzeleckiej (PKP), Św. Walentego i Akacjowej, został skierowany przez Burmistrza Miasta i Gminy Wysoka, do przedstawienia Radzie Miasta i Gminy Wysoka.

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