

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY Nr
Rady Miasta i Gminy Wysoka
z dniar.

w sprawie: uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wysoka.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zostało sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz uchwały Rady Miasta i Gminy Wysoka Nr XXXVIII/193/2017 z dnia 26 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wysoka w obszarze gminy Wysoka.

Przedmiotem podjętych prac, a określonych w uchwale, jest dostosowanie ważnego dokumentu, którym jest Studium, do aktualnych uwarunkowań, stanu prawnego i możliwości z tego wynikających oraz potrzeb społeczności lokalnej. Od uchwalenia dotychczas obowiązującego Studium minęło siedemnaście lat. W międzyczasie uchwalono dwie zmiany Studium. Jednak dynamika zmian, w tym przepisów prawa, oraz potrzeba weryfikacji polityki przestrzennej spowodowały, iż zasadnym było przystąpienie do prac nad nowym dokumentem.

Studium składa się z części tekstowej oraz czterech załączników graficznych – pierwszy przedstawia Uwarunkowania rozwoju dla Gminy Wysoka, drugi – Uwarunkowania rozwoju dla Miasta Wysoka, trzeci – Kierunki zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Wysoka, czwarty – Kierunki rozwoju dla Miasta Wysoka.

Przy sporządzaniu przedmiotowego Studium starano się wyważyć interesy wszystkich zainteresowanych stron. Przyjęto założenie, iż istotnym jest, aby uchwalone Studium zawierało takie kierunki polityki w zakresie planowania i zagospodarowania przestrzennego gminy, które rzeczywiście mają charakter kierunkowy, odpowiadający wskazaniom wynikającym z tej polityki, a nie takie, które określają w bardziej konkretny i ścisły sposób przeznaczenia terenów gminy na określone cele i sposoby oraz warunki zagospodarowania terenów. Studium ma za zadanie kierunkowe wskazanie celów, którym mają służyć poszczególne obszary i nie należy do niego formułowanie norm prawnych. Dopiero w planie miejscowym, jako akcie normatywnym prawa gminnego, który musi uwzględnić kierunkowe przeznaczenie wskazane w Studium, powinny być regulowane szczegóły zabudowy wskazanej w Studium, z określeniem jej warunków.

Dlatego też w niniejszym Studium wyznaczono ogólne kierunki zagospodarowania: tereny osadnicze mieszane, tereny usług, tereny działalności gospodarczej o profilu ogólnym: produkcyjnym, usługowym i magazynowo-składowym i inne. Ze względu na obecne zainwestowanie, istniejące tereny usługowe o mniejszym znaczeniu, często współistniejące z zabudową mieszkaniową lub o zbyt małej powierzchni, by w skali Studium wyróżnić dany teren, znalazły się w katalogu możliwych funkcji realizowanych w ramach zabudowy osadniczej mieszanej. Zresztą, dla poprawnego kształtowania tkanki miejskiej ważnym jest, by obok funkcji mieszkalnych mogły działać funkcje usługowe lub inne, z których korzystają mieszkańcy. Z kolei funkcje usługowe, zarówno te istniejące, jak i te planowane, dla działalności których znaczenie i konieczny do ich realizacji obszar są większe, wyodrębniono w ramach odrębnej funkcji. Dzięki szerokiemu katalogowi możliwości miasto, ale i wieś mogą się rozwijać. Przyjęte rozwiązania pozwalają na zrównoważony rozwój terenów zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony zdrowia ludzi i środowiska.

Przy wyznaczaniu kierunków zagospodarowania, warunkiem wkroczenia w uprawnienia właścicielskie przy sporządzaniu Studium, a także i warunkiem realizacji zgłaszanych przez podmioty

zewnętrzne wobec administracji żądań w formie wniosków, uwag i dyskusji publicznej oraz ich oceny dokonywanej przez organy gminy, było zachowanie zasady proporcjonalności. Zachowanie zasady proporcjonalności oznacza, że w trakcie procedury sporządzania Studium miało miejsce wyważenie interesów, w tym zwłaszcza interesów zgłoszonych przez podmioty zewnętrzne wobec organu planistycznego. Podstawowa zasada równości wobec prawa stwarza nakaz wyważania wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie.

Podczas opracowywania zmiany Studium uwzględniono wnioski instytucji składane w ramach przeprowadzonej procedury planistycznej. Przeprowadzono również szeroko pojęte analizy uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, historycznych, infrastrukturalnych oraz społeczno-gospodarczych. W wyniku wymienionych działań ustalono kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego.

Dla przedmiotowej uchwały Burmistrz Miasta i Gminy Wysoka, w oparciu o wytyczne zawarte w art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami), zwanej dalej „upzp”, oraz w 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 ze zmianami), zwanej dalej „uuiś”, przeprowadził procedurę sporządzenia Studium. Na początkowym etapie przyjmowania wniosków do Studium zostały złożone trzy wnioski. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, opracowano projekt Studium, który został poddany procedurze uzgadniania i opiniowania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt uchwały do wyłożenia do publicznego wglądu. Możliwość zapoznania się z procedowanym dokumentem, oparto zarówno na podstawie art. 11 pkt 10 i 11 upzp, jak i na podstawie art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś, kiedy to społeczeństwo mogło się zapoznać z dokumentacją sprawy, a w tym i z projektem Studium. Wyłożenie do publicznego wglądu nastąpiło w dniach od r. do r. O tym fakcie zawiadomiono poprzez ogłoszenie w prasie, jak i obwieszczenia wywieszane na tablicach ogłoszeń oraz na urzędowej stronie BIP. Dyskusja publiczna odbyła się w dniur. W dyskusji publicznej wzięli udział..... W ustawowym terminie wyznaczonym w ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu, tj. do dnia r. wniesiono

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka, został skierowany przez Burmistrza Miasta i Gminy Wysoka, do przedstawienia Radzie Miasta i Gminy Wysoka.

Ze względu na zakończoną procedurę prawną oraz wagę niniejszego dokumentu, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.