

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. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) 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 czasu uchwalenia dotychczas obowiązującego Studium uchwałą Rady Miasta i Gminy Wysoka Nr XXXII/221/2001 z dnia 13 lutego 2001 r. przyjęto 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 z części graficznej (czterech załączników: pierwszy przedstawia uwarunkowania rozwoju dla Gminy Wysoka, drugi uwarunkowania rozwoju dla Miasta Wysoka, trzeci kierunki zagospodarowania przestrzennego dla Gminy Wysoka, czwarty kierunki zagospodarowania przestrzennego 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 funkcji, 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, regulowane są szczegóły zagospodarowania wskazane w Studium.

Dlatego też w niniejszym Studium wyznaczono ogólne kierunki zagospodarowania, m.in.: tereny osiedleńcze mieszane, tereny usługowe, tereny rolnicze, tereny obsługi produkcji rolniczej, tereny działalności gospodarczej o profilu ogólnym: produkcyjnym, usługowym i magazynowo-składowym. 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 terenu osiedleńczego mieszanego. Podkreślić należy, że dla poprawnego kształtowania tkanki miejskiej ważnym jest, by obok funkcji mieszkalnych mogły działać funkcje usługowe lub inne uzupełniające, z których korzystają mieszkańcy. Z kolei funkcje usługowe o większym znaczeniu i powierzchni, zarówno te istniejące, jak i planowane, wyodrębniono w ramach osobnej funkcji. Dzięki szerokiemu katalogowi usług miasto, ale i wieś mogą się rozwijać. Przyjęte rozwiązania pozwalają na zrównoważony rozwój terenów zgodnie z wymaganiami dotyczącymi ochrony zdrowia ludzi i ochrony środowiska.

Kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczono z poszanowaniem prawa własności, biorąc pod uwagę zgłaszane wnioski i uwagi, a także ustalenia z dyskusji publicznej. Dokonując ich oceny organy gminy miały na uwadze zachowanie zasady proporcjonalności.

Zachowanie zasady proporcjonalności oznacza, że w trakcie procedury sporządzania Studium miało miejsce wyważenie wszystkich interesów stron, w tym zwłaszcza interesów zgłoszonych do organu sporządzającego Studium. Podstawowa zasada równości wobec prawa stwarza nakaz wyważania wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie.

Podczas opracowywania 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 zastosował wytyczne art. 11 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 2021 r. poz. 2373 ze zm.) i 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 opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień wprowadzono niezbędne zmiany i projekt ponownie skierowano do opiniowania z wybranymi organami. Następnie udostępniono projekt uchwały do wyłożenia do publicznego wglądu. Możliwość zapoznania się z procedowanym dokumentem oparto zarówno na podstawie art. 11 pkt 7 i 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i na podstawie art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 u 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.

Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu Studium i dokumentacji sprawy, nastąpiło w dniach od 09 marca 2022 r. do 30 marca 2022 r. O tym fakcie zawiadomiono poprzez ogłoszenie w prasie, jak i obwieszczenia wywieszone na tablicach ogłoszeń oraz na urzędowej stronie BIP. Dyskusja publiczna odbyła się w dniu 14 marca 2022 r. W dyskusji publicznej wzięli udział..... W ustawowym terminie wyznaczonym w ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu, tj. do dnia 21 kwietnia 2022 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.