

UCHWAŁA NR/.../...
RADY MIASTA I GMINY WYSOKA
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Wysoka w rejonie wsi Tłukomy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Wysoka uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka w rejonie wsi Tłukomy, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka, zatwierdzonego uchwałą Rady Miasta i Gminy Wysoka Nr XXXII/221/2001 z dnia 13 lutego 2001 r., zmienionego uchwałą Rady Miasta i Gminy Wysoka Nr XLVII/291/2010 z dnia 8 września 2010 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka w okolicy miejscowości Bądecz, Czajcze, Gmurowo, Jeziorki Kosztowskie, Kijaszkowo, Młotkowo, Nowa Rudna, Rudna, Sędziniec, Stare i Tłukomy (tekst jednolity), zmienionego uchwałą Rady Miasta i Gminy Wysoka Nr XXVII/133/2016 z dnia 19 września 2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka (tekst jednolity).

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący integralną część uchwały i będący częścią graficzną uchwały, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka w rejonie wsi Tłukomy”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wysoka o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Wysoka o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek o powierzchni dzielonej dla funkcji gospodarczej i garażowej;
- 2) budynku usługowo-mieszkalnym – należy przez to rozumieć budynek, w którym funkcja usługowa zajmuje powierzchnię użytkową większą w stosunku do powierzchni użytkowej zajmowanej przez funkcję mieszkalną jednorodziną; w ramach budynku można wyznaczyć maksymalnie dwa lokale mieszkalne;
- 3) wiacie – należy przez to rozumieć obiekt budowlany w postaci dachu wspartego przynajmniej na słupach, z dopuszczeniem częściowego wydzielenia przestrzeni za pomocą przegród;
- 4) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 5) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy

- o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość lica pionowego elementu wiaty lub lica zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu, obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy amfiteatru;
 - 7) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
 - b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
 - 8) wskaźnik powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażony procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 9) usługach – należy przez to rozumieć działalność w zakresie usług gastronomicznych, zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego, profesjonalnych, naukowych i technicznych, administrowania i działalności wspierającej, administracyjnych, służby zdrowia, opieki społecznej (z wyłączeniem szpitali), kultury, rozrywki, sportu i rekreacji, turystyki, kształcenia i edukacji, informacji i komunikacji, działalności członkowskich, działalności związanych z poprawą kondycji fizycznej, biurowych.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonych linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony symbolem U/MN;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji:

- 1) budynków gospodarczo-garażowych oraz wiat o ścianach wykonanych z prefabrykowanych przeseł betonowych lub pełnych ścian z blachy;
- 2) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji;
- 3) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 4) stacji transformatorowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zachowanie istniejących drzew o cechach pomnikowych;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem U/MN:
 - w przypadku realizacji lokalu mieszkalnego – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - w przypadku realizacji budynków opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - w przypadku realizacji budynków zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem ZP – jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego;
- 5) dopuszczenie możliwości odtworzenia cieków;
- 6) dopuszczenie możliwości prowadzenia wszelkich prac związanych z konserwacją oraz innych służących zachowaniu przepływu wody;
- 7) dopuszczenie robót ziemnych służących odtworzeniu wartości zabytkowych obszaru planu.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz rewaloryzacji założenia parkowego i dworu:
 - a) uzupełnienie zadrzewienia parkowego, z podjęciem działań polegających na poprawie stanu zdrowotnego istniejącej roślinności oraz zabiegach sanitarnych i pielęgnacyjnych,
 - b) odtworzenie alejek parkowych,
 - c) odtworzenie polan i wnętrz parkowych z uwzględnieniem miejsc wypoczynku biernego i czynnego;
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury, urządzeń turystycznych, urządzeń technicznych, ciągów: pieszych lub jezdnych lub rowerowych;
- 3) nakaz harmonijnego wkomponowania nowych elementów w zabytkową przestrzeń.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę:
 - a) dworu wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-136 decyzją z dnia 10 lipca 1976 r., dla którego nakazuje się zachowanie obiektu w jego historycznej formie z możliwością prowadzenia robót budowlanych, z wyłączeniem rozbiórki, przy zachowaniu przepisów prawa,
 - b) parku wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-394 decyzją z dnia 28 marca 1981 r.;
- 2) prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków, a także podejmowanie innych działań mających wpływ na obiekt prowadzić zgodnie z przepisami prawa;
- 3) wszelkie działania prowadzone w granicach parku prowadzić zgodnie z przepisami prawa, w tym przed podjęciem robót ziemnych nakaz prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami prawa.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej ustala się: nakaz zapewnienia dostępności terenu osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowo-mieszkaniowej U/MN ustala się:

- 1) dla istniejącego budynku dopuszczenie:

- a) zachowania funkcji,
 - b) zmiany sposobu użytkowania na funkcję zgodną z planem, z zastrzeżeniem § 8,
 - c) robót budowlanych z zachowaniem istniejącej geometrii dachu;
- 2) lokalizację:
- a) budynku usługowego,
 - b) budynku usługowo-mieszkalnego,
 - c) budynku gospodarczo-garażowego,
 - d) wiat,
 - e) boisk i innych obiektów sportu i rekreacji,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dla budynku usługowego i budynku usługowo-mieszkalnego:
- a) wysokość: nie więcej niż 8,0 m,
 - b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) dach:
 - dwuspadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 40° do 45°, pokrycie dachówką,
 - dla łącznika pomiędzy istniejącym budynkiem dworu a jego rozbudową dopuszcza się dach jednospadowy lub dwuspadowy, kąt pochylenia głównych połaci dachowych od 0° do 45°, pokrycie dachówką lub szkłem;
- 4) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiat:
- a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
 - b) dach dwuspadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 40° do 45°, pokrycie dachówką;
- 5) dla obiektów sportu i rekreacji, w tym amfiteatru:
- a) wysokość: nie więcej niż 10,0 m,
 - b) dach i pokrycie dowolne;
- 6) intensywność zabudowy rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną 0,1,
 - b) minimalną 0,01;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 5%;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 9) miejsca parkingowe:
- a) nakaz zapewnienia:
 - minimum 4 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
 - dla budynków zamieszkania zbiorowego, w tym zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego – 4 miejsc parkingowych na 10 miejsc noclegowych oraz jednego miejsca dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych,
 - dla budynków gastronomicznych – 4 miejsc parkingowych na 10 stanowisk konsumpcyjnych,
 - sumarycznej ilości miejsc parkingowych dla obiektów wielofunkcyjnych,
 - b) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 8.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenów zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP ustala

się:

- 1) zakaz sytuowania budynków i wiat;
- 2) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 3) nakaz zachowania istniejącego zbiornika wodnego z dopuszczeniem:
 - a) prowadzenia wszelkich prac służących utrzymaniu zbiornika i poprawie jego stanu,
 - b) lokalizowania pomostów, zastawek i innych urządzeń wodnych;
- 4) dopuszczenie wykonywania urządzeń melioracji wodnych;
- 5) dopuszczenie robót budowlanych w ramach istniejącej bryły obiektu budowlanego – lodowni, z zakazem rozbudowy i nadbudowy.

§ 12. 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:

- 1) ustala się zgodnie z przepisami:
 - a) ochronę wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 133 Zbiornik międzymorenowy Młotkowo,
 - b) ochronę pomników przyrody;
- 2) teren objęty koncesją nr 4/2019/Ł z dnia 14 maja 2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Złotów – Zabartowo”, ważną do dnia 14 maja 2029 r., udzieloną przez Ministra Środowiska.

§ 14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów;
- 2) ustala się szczegółowe zasady i warunki dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna powierzchnia nowych działek: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 50,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 70° - 100°, z tolerancją do 10°,
 - d) podane w lit. a-c parametry działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się:

- 1) nakaz realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej przy sytuowaniu zabudowy w sąsiedztwie terenu zadrzewionego;
- 3) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w tym informacyjnie pokazanej na rysunku planu napowietrznej linii elektroenergetycznej z pasem technologicznym, ponadto dopuszcza się skablowanie i wszelkie roboty budowlane dla istniejącej infrastruktury technicznej.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną z drogi powiatowej nr 1198P oraz z innych dróg leżących poza granicami planu;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci energetycznej,
 - b) z własnego źródła energii elektrycznej, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem źródeł energii wiatru;
- 6) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) ze spalania paliwa płynnego, gazowego, ciekłego lub stałego za pomocą urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności cieplnej i niskiej emisji zanieczyszczeń,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW za wyjątkiem źródeł energii wiatru;
- 7) zaopatrzenie w inne elementy uzbrojenia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 18. Nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 19. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Wysoka.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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/272/2018 Rady Miasta i Gminy Wysoka w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka w rejonie wsi Tłukomy. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 3,2 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Opracowanie miejscowego planu ma na celu ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów zagospodarowania i zabudowy. Do planu przystąpiono w związku ze stwierdzeniem zasadności wniosku mieszkańca. Wnioskodawca planuje przebudowę wraz z rozbudową budynku dworu, który to znajduje się na terenie zabytkowego parku. Dwór wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem A-136 decyzją z dnia 10 lipca 1976 r., a park wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem A-394 decyzją z dnia 28 marca 1981 r. Na terenie parku znajdują się grunty sklasyfikowane w ewidencji gruntów jako lasy (LsIV), zatem konieczne jest uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Jednocześnie las jest i będzie chroniony na podstawie przepisów o ochronie zabytków, ze względu na wpis do rejestru zabytków, o czym mowa powyżej. Na obszarze planu istnieją dwa pomniki przyrody.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka, obszar planu został określony jako park wpisany do rejestru, jednocześnie zaznaczone zostały dwór i dwa pomniki przyrody.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2020 r., poz. 293 ze zm.) 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 2020 r., poz. 283 ze zm.), Burmistrz Miasta i Gminy Wysoka przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków od mieszkańców. Jeden wniosek wpłynął przed etapem przyjmowania wniosków i został uwzględniony. Jeden wniosek wpłynął także po zakończeniu przyjmowania wniosków do planu i został 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 wsi Tłukomy. 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 usługowo-mieszaniowej. 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. Uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntu leśnego na cele nieleśne: decyzja Nr DR-I.7151.37.2020 Marszałka Województwa Wielkopolskiego dnia 27 lipca 2020 r. oraz decyzja Nr DR-I.7151.45.2020 Marszałka Województwa Wielkopolskiego dnia 14 sierpnia 2020 r. W ramach autokorekty projektowanych ustaleń dotyczących nachylenia głównej połaci dachu łącznika pomiędzy istniejącym budynkiem dworu, a jego rozbudową dopuszczono dach o pochyleniu głównych połaci dachowych od 0° do 45°. Usunięto zakaz lokalizacji urządzeń klimatyzacyjnych na dachach i na elewacjach budynków, by nadmiernie nie ograniczać inwestowania na terenie objętym planem, jednocześnie istniejąca zabudowa i teren są chronione na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków, co gwarantuje, że wszelkie roboty budowlane muszą być prowadzone z zachowaniem tej ochrony. W związku z tymi zmianami ponowiono uzgodnienie z Wielkopolskim Konserwatorem Zabytków. Pozostałe, wprowadzone zmiany dotyczyły doprecyzowania przyjmowanych ustaleń.

Następnie 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 r. do r. Dyskusję publiczną wyznaczono na r., uwagi przyjmowano do r. W ustawowym terminie

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.

Rysunek planu opracowano zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w oparciu o mapę zasadniczą w postaci wektorowej udostępnioną przez Starostę Piłskiego. Mapa zasadnicza została udostępniona w postaci wektorowej i rastrowej, przy czym obie wersje się różnią. Mapa w postaci wektorowej zawiera głównie treść mapy ewidencyjnej, z kolei mapa w postaci rastrowej posiada pełną treść mapy zasadniczej. Nałożenie map w postaci wektorowej i rastrowej ujawniło rozbieżności, między innymi dotyczące przebiegu użytków w granicach obszaru planu oraz nieznacznie inny przebieg granic działek. Ponieważ rysunek planu po podjęciu uchwały będzie udostępniony w Systemie Informacji Przestrzennej Urzędu Miasta i Gminy Wysoka, to ostatecznie rysunek opracowano na podkładzie mapy zasadniczej w postaci wektorowej, która jest aktualniejszym podkładem w stosunku do mapy zasadniczej w postaci rastrowej. W powiecie piłskim trwają prace dotyczące przeniesienia zasobu mapy zasadniczej do wersji elektronicznej. Obszar planu jest terenem mało zainwestowanym, a załącznik graficzny opracowany na ww. podkładzie jest czytelny i zawiera wszystkie niezbędne ustalenia i informacje.

Przedmiotowy plan nie przewiduje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należałyby do zadań własnych gminy. Uchwalenie przedmiotowego planu nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń 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 udział powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto przyjęte parametry i wskaźniki zagospodarowania wykluczają nadmiernie intensywną zabudowę. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, 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. Obszar planu wraz z dworem jest w całości wpisany do rejestru zabytków i tym samym objęty ochroną konserwatorską, co zostało zapisane w ustaleniach planu. Wszelkie podejmowane działania mogą być prowadzone tylko i wyłącznie po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Również istniejący obiekt – lodownia (opis według „Katalogu parków woj. pilskiego. Park dworski Tłukomy”, rok opracowania 1977) jest objęty taką ochroną, który jako odrębny użytek nie został zinwentaryzowany na mapie ewidencyjnej, a jego istnienie poświadcza mapa zasadnicza w postaci rastrowej (opis na mapie: piwnica). Dla zachowania jego formy ustalono w planie możliwość robót budowlanych tylko w ramach zastanej bryły, bez możliwości rozbudowy i nadbudowy. Ponadto w oparciu o opracowanie dotyczące inwentaryzacji zadrzewień, przyjęto ustalenia dla założenia parkowego.

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 (Dz. U. z 2019 r. poz. 1696). 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.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysoka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady
.....

Jak to zostało przywołane na wstępie, przedstawiana uchwała nie spowoduje zwiększenia 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 gminy Wysoka w rejonie wsi Tłukomy 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.