

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR .../.../....**  
**RADY MIEJSKIEJ RAKONIEWIC**  
**z dnia ..... 2022 r.**

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywizacji gospodarczej w rejonie ulic Spacerowej i Nowotomyskiej w Jabłonie**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,85 ha i obejmuje działki nr ewid. 300/10, 300/11, 301/1, 301/3, 301/5 i 301/6, obręb Jabłonna. Granice planu od wschodu i południa wyznaczają ulice odpowiednio Nowotomska – droga powiatowa oraz Spacerowa nieutwardzona droga gminna. Od północy część terenu inwestycji graniczy z lasem, natomiast pozostałe granice tworzą pola uprawne na sąsiednich nieruchomościach. Teren opracowania to obszar przemysłowy, znajdujący się na skraju wsi Jabłonna. Obejmuje w całości tereny zainwestowane: występuje tu zabudowa produkcyjno-usługowa z towarzyszącymi budynkami pomocniczymi. Na istniejącą zabudowę składają się budynki produkcyjne, usługowe, magazynowe, o wysokości maksymalnie 8,5m z dachami płaskim i spadzistym. W sąsiedztwie znajdują się dwie nieruchomości z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Zwarta zabudowa wiejska wsi Jabłonna występuje na południe od obszaru opracowania.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXIV/200/2022 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 22 czerwca 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywizacji gospodarczej w rejonie ulic Spacerowej i Nowotomyskiej w Jabłonie.
3. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice, (uchwała nr XXII/166/2020 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 17 grudnia 2020 r.), analizowany obszar oznaczony jest symbolem PU – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej.
4. Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), Rada Miejska Rakoniewic stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice.
5. Do planu zostały sporządzone:
  - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywizacji gospodarczej w rejonie ulic Spacerowej i Nowotomyskiej w Jabłonie”,
  - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywizacji gospodarczej w rejonie ulic Spacerowej i Nowotomyskiej w Jabłonie”.
6. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywizacji gospodarczej w rejonie ulic Spacerowej i Nowotomyskiej w Jabłonie uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
7. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o

aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewniono możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

- a) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Rakoniewicach oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 17 lutego 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 11 marca 2022 r.,
  - b) ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Rakoniewicach oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 22 września 2022 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 30 września 2022 r. do 24 października 2022 r., dyskusji publicznej w dniu 10 października 2022 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 8 listopada 2022 r.
8. W trakcie sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywizacji gospodarczej w rejonie ulic Spacerowej i Nowotomyskiej w Jabłonie, w ustawowym terminie wpłynęło ... pism od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
9. W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, wykończenia budynków, oraz określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków nie podjęto ustaleń z uwagi na brak obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie. Zapisy planu dopuszczają prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i telekomunikacyjnej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został pozytywnie zaopiniowany przez gestorów sieci. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

Celem sporządzenia dla wyżej wymienionego obszaru miejscowego planu zagospodarowania jest działanie zapobiegawcze, pozwalające na racjonalne wprowadzenie planowanej w Studium funkcji, z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju i zasad współżycia społecznego, w tym wykluczenia możliwości realizacji przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wypełniając art. 1 ust. 2 pkt 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Proponowany do realizacji zakres opracowania wynika z kontynuacji zamierzeń polityki przestrzennej Gminy, wprowadzonej w uchwalonym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rakoniewice z 2020

roku. Wymaga to podjęcia prac planistycznych oraz określenia odpowiednich parametrów i zasad zagospodarowania oraz zabudowy.

Lokalizacja planu ma uzasadnienie, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo z drogą gminną.

10. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywizacji gospodarczej w rejonie ulic Spacerowej i Nowotomyskiej w Jabłonie jest zgodny z wnioskami wynikającymi z oceny aktualności planów miejscowych i studium Gminy Rakoniewice, uchwalonej Uchwałą Nr XV/86/2016 Rady Miejskiej w Rakoniewicach z dnia 28.10.20108 marca 2016 r.
11. Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywizacji gospodarczej w rejonie ulic Spacerowej i Nowotomyskiej w Jabłonie” Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Opracowywany plan ma uzasadnienie ekonomiczne, a także formalno-prawne.
12. Burmistrz Rakoniewic, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawi Radzie Miejskiej projekt planu wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
13. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu aktywizacji gospodarczej w rejonie ulic Spacerowej i Nowotomyskiej w Jabłonie, z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy przede wszystkim produkcyjnej i usługowej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
14. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.