

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

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Rataje**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ponad 20 ha, głównie tereny rolnicze. Granice planu od południa wyznacza granica gminy Rakoniewice z gminą Wielichowo, obręb Gradowice – droga publiczna, w części gminna, w części powiatowa. Od zachodu teren opracowania w znacznym stopniu ograniczony jest przez tereny leśne, od północy przez gminną drogę gruntową. Natomiast pozostałe granice tworzą pola uprawne na sąsiednich nieruchomościach. Teren opracowania to obszar wiejski, rolniczy, znajdujący się na skraju wsi Rataje, z dala od zwartej zabudowanej części jednostki osadniczej. Położony jest pomiędzy gruntami leśnymi na zachodzie, a zabudowaniami produkcyjnymi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych zakładu drobiarskiego z siedzibą w Augustowie (gmina Wielichowo). Obejmuje w całości tereny rolniczo-leśne z trzema nieruchomościami mieszkalnymi. Na istniejącą zabudowę składają się budynki mieszkalne z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową, o maksymalnej wysokości ok. 8,0m z dachami dwuspadowymi. Zwarta zabudowa wiejska miejscowości Rataje występuje na północ od obszaru opracowania.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXIV/256/2022 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 7 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Rataje.
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 symbolami: R – tereny rolnicze, w tym grunty orne, tereny upraw ogrodniczych, pastwisk, łąk oraz nieużytków rolniczych. Pozostałe tereny przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem M oraz pod lasy, tereny zadrzewione, grunty leśne, oznaczone symbolem ZLN.
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. Projekt planu sporządzono na aktualnych w dniu przystąpienia do prac planistycznych podkładach mapy zasadniczej, udostępnionych przez PODGiK w Grodzisku Wielkopolskim. Dla części terenów niezabudowanych, obejmujących tereny rolne z zakazem zabudowy z uwagi na brak pokrycia mapą zasadniczą użyto podkładu mapy ewidencyjnej w skali 1:5000.
6. Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach oddziaływania 10H od elektrowni wiatrowej, zlokalizowanej na dz. nr ewid. 375 i 376, obr. Rataje. Wysokość całkowita elektrowni wynosi 142,0m. Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwa jest wyłącznie przebudowa, nadbudowa, rozbudowa, remont, lub odbudowa – zgodnie z przepisami odrębnymi. Plan nie wyznacza nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
7. Do planu zostały sporządzone:

- „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Rataje”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Rataje”.
8. 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 części obrębu geodezyjnego Rataje uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
 9. 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 obwieszczone 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 obwieszczone 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.
 10. 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 części obrębu geodezyjnego Rataje, w ustawowym terminie wpłynęło ... pism od instytucji. Postulaty te zostały uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 11. 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 ochrona istniejących zabudowań zagrodowych oraz ochrona gruntów rolnych w tej części obrębu Rataje. 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.

12. Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Rataje 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.
13. 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 części obrębu geodezyjnego Rataje” Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych daje dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia. Opracowywany plan ma uzasadnienie ekonomiczne, a także formalno-prawne.
14. 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.
15. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego Rataje, 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 wskazanych funkcji, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.
16. W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.