

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR .../.../....
RADY MIEJSKIEJ RAKONIEWIC
z dnia 2023 r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wypoczynkowej w Jabłonie**

1. Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni ponad 36 ha, głównie tereny rolnicze i częściowo lasy. Granice planu od południa wyznacza ul. Wypoczynkowa. Od zachodu teren opracowania w znacznym stopniu ograniczony jest przez tereny leśne, od północny przez rów melioracyjny oraz także las. Natomiast pozostałe granice tworzą pola uprawne na sąsiednich nieruchomościach oraz gruntowa droga będąca własnością gminy Rakoniewice (fragment wschodniej granicy planu). Teren opracowania to obszar wiejski, rolniczy, znajdujący się na granicy wsi Jabłonna, Wola Jabłońska i Błońsko, z dala od zwartej zabudowanej części jednostki osadniczej. Położony jest pomiędzy gruntami leśnymi i rolnymi oraz pojedynczymi zabudowaniami zagrodowymi. Na istniejącą zabudowę w granicach opracowania składają się trzy budynki mieszkalne z towarzyszącą zabudową gospodarczo-garażową. Dominują budynki mieszkalne z dachem dwuspadowym, o maksymalnej wysokości ok. 9,0m. Pojedynczo występuje budynek mieszkalny dwukondygnacyjny z dachem płaskim. Zwarta zabudowa wiejska miejscowości Jabłonna występuje ok. 400,0m na wschód od obszaru opracowania. W kierunku północnym i północno-zachodnim (ok. 50-100,0m) występuje już wyłącznie ekstensywna zabudowa zagrodowa.
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały nr XLVI/345/2023 Rady Miejskiej Rakoniewic z dnia 18 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wypoczynkowej 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 symbolami: R – tereny rolnicze, w tym grunty orne, tereny upraw ogrodniczych, pastwisk, łąk oraz nieużytków rolniczych, RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, ZLN - lasy, tereny zadrzewione, grunty leśne, PRU - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w tym związanych z przetwórstwem rolnym i spożywczym, hodowlą i przetwórstwem zwierzęcym 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. Projekt planu sporządzono na aktualnej, w dniu przystąpienia do prac planistycznych podkładach wektorowej mapy zasadniczej, udostępnionych przez PODGiK w Grodzisku Wielkopolskim.
6. Do planu zostały sporządzone:
 - „Prognoza oddziaływania na środowisko do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wypoczynkowej w Jabłonie”,
 - „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Wypoczynkowej w Jabłonie”.

7. 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 w rejonie ulicy Wypoczynkowej w Jabłonie uzyskał wszystkie wymagane opinie i niezbędne uzgodnienia.
8. 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 2 lutego 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie do dnia 24 lutego 2023 r.,
 - b) ogłoszono i obwieszczone w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Rakoniewicach oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w Gminie w dniu 10 sierpnia 2023 r. o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w terminie od 29 sierpnia 2023 r. do 21 września 2023 r., dyskusji publicznej w dniu 14 września 2023 r. i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie do 6 października 2023 r.
9. 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.
10. 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 przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania jest ochrona istniejących zabudowań zagrodowych, ochrona gruntów rolnych i leśnych w tej części obrębu

Jabłonna, oraz planowe i zrównoważone wprowadzenie funkcji związanej z przemysłową produkcją rolną – zgodnie ze Studium. 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 (uchwała nr XXII/166/2020 z dnia 17.12.2020r.). 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 powiatową i gminną.

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