

**U z a s a d n i e**  
**do uchwały nr XV/91/2016**  
**Rady Miejskiej w Rakoniewicach**  
**z dnia 8 marca 2016r.**

W oparciu o ustawową procedurę planistyczną, zgodnie z Uchwałą nr XL/287/2014 z dnia 10 marca 2014 r. Rady Miejskiej w Rakoniewicach w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Jabłonna gmina Rakoniewice, przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem opracowania planu dla przedmiotowego terenu jest przypisanie mu funkcji zgodnej z ustaleniami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2015 poz. 199, ze zmianami), ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1235, ze zmianami).

Zgodnie z art. 55. ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko - podsumowano procedurę wyboru przyjętego dokumentu.

Ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywną opinię właściwych organów wymienionych w art. 57 i 58 w/w ustawy.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.

Uwagi i zalecenia zawarte w opiniach i uzgodnieniach zostały wprowadzone w formie niezbędnych zmian do projektu planu.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy.

W planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

- 1) Wymagania ład przestrzennego w tym urbanistyki i architektury uwzględniono biorąc pod uwagę niewielką odległość terenu objętego planem od istniejącej zabudowy mieszkaniowej wsi Jabłonna. Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana na terenie objętym planem w bliskości terenów leśnych – stworzy bardzo korzystne warunki mieszkaniowe dla przyszłych użytkowników.
- 2) Walory architektoniczne i krajobrazowe, zostaną osiągnięte poprzez zastosowanie wynikających z ustaleń planu miejscowego, zapisów dotyczących gabarytów, formy architektonicznej, linii zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy i powierzchni nowo wydzielanych działek.
- 3) Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami uwzględniono ustalając zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzenie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, uwzględniając wymagane zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych.

Zaopatrzenie w ciepło - poprzez dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych o technologiach zapewniających niską emisję szkodliwych substancji do powietrza. Dopuszczono poziom hałasu w środowisku zgodnie z określoną w planie funkcją terenów – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

- 4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, nie występują na terenie objętym projektem planu. W związku z powyższym nie podjęto w tym temacie żadnych ustaleń.
- 5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych. Nie podjęto ustaleń w temacie ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, gdyż na terenie osiedla domków jednorodzinnych nie występują powyższe zagrożenia. Nie występuje też konieczność wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 6) Walory ekonomiczne przestrzeni, uwzględniono poprzez określenie przyszłościowych dochodów Gminy w postaci podatków od nieruchomości.
- 7) Prawo własności, zostało uwzględnione w planie miejscowym poprzez zapewnienie możliwości zbycia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- 8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu oraz poprzez przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa Państwa. Wyżej wymienione organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa Państwa.
- 9) Potrzeby interesu publicznego, zrealizowano jedynie w zakresie przeznaczenia terenu i charakteru planu wynikającym z wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej nie podjęto ustaleń.
- 10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych zrealizowano poprzez dopuszczenie uzbrojenia terenu w niezbędną infrastrukturę techniczną powiązaną z układem zewnętrznym.
- 11) Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.  
W trakcie prowadzenia procedury planistycznej nad sporządzeniem projektu planu, zapewniono udział społeczeństwa w tych pracach poprzez:
  - a) ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy głośniei Urzędu Miejskiego Gminy Rakoniewice i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania projektu planu,
  - b) ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicy głośniei Urzędu Miejskiego Gminy Rakoniewice o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do projektu planu,
  - c) zorganizowanie w dniu 09.12.2015 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 12) Jawność i przejrzystość procedur planistycznych zachowano poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uzyskano poprzez przeanalizowanie możliwości wykorzystania i rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.

Ustalając przeznaczenie terenu i sposób jego zagospodarowania zważono interes publiczny i interesy prywatne poprzez dokonanie analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Pomimo zgłaszanych uwag obecnych właścicieli terenu, zmierzających do ochrony ich interesów prywatnych - zdecydowano, że interes publiczny, a więc dobro mieszkańców, i ochrona ich przed szkodliwym wpływem nowych inwestycji - przeważa nad interesem prywatnym.

Sporządzając projekt planu miejscowego uwzględniono wymogi ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Jabłonna, w niedalekiej odległości od istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i istniejącej szkoły,
- 2) stwierdzenie braku wyposażenia w lokalne, publiczne środki transportu zbiorowego z wyjątkiem dowozu dzieci do szkoły,
- 3) zadbanie, aby odległość wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej umożliwiała swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w kierunku centrum wsi oraz przystanków komunikacji zbiorowej,
- 4) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej z uwzględnieniem uzupełnienia istniejącej zabudowy,
- 5) zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarze z dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażonym w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.

Przy opracowaniu projektu planu uwzględniono wyniki analizy, o której mowa art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz zostaną w trybie ustawy przekazane Radzie Miejskiej Gminy Rakoniewice do uchwalenia.

Wpływ opracowania planu na finanse publiczne w tym budżet Gminy zawarto w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, która wskazuje konieczność poniesienia jednorazowych wydatków ze strony Gminy, a jednocześnie obrazuje coroczne dochody z tytułu wpływu podatków.

W procedurze planistycznej rozpatrzono i przyjęto wszystkie wnioski o których mowa w art.17 pkt 1 oraz sporządzono prognozę oddziaływania ustaleń planu na środowisko.

Projekt planu miejscowego składający się z projektu uchwały wraz z prognozą i załącznikami, uzyskał wszystkie wymagane opinie i uzgodnienia.

W dniu 01.10.2015 r. ukazało się w prasie ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres od 13.10.2015 r. do 13.11.2015 r. Ze względu na fakt nie wywieszenia na tablicy ogłoszeń obwieszczenia o wyłożeniu projektu planu w ustawowym terminie - powtórzono procedurę i dnia 12.11.2015 r. ukazało się w prasie ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na okres od 27.11.2015 r. do 30.12.2015 r.

W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniu 09.12.2015 r. odbyła się dyskusja publiczna z udziałem osób zainteresowanych ustaleniami planu miejscowego. Uczestnicy dyskusji kwestionowali ustalenia planu miejscowego, gdyż są one sprzeczne z aktualnym zagospodarowaniem terenu i z prowadzoną tam działalnością gospodarczą. Przebieg dyskusji został zaprotokołowany i znajduje się w dokumentacji planistycznej.

W dniu 28.01.2016 r. wpłynęła uwaga do projektu planu miejscowego (datowana 25.01.2016 r.) złożona przez reprezentanta zainteresowanych - adw. Konrada Misiaczyka.

Uwaga podnosi:

- 1) niezgodność projektu z art. 1 ust. 3 Ustawy w związku z art. 15 ust. 1 Ustawy polegającą na tym, iż projekt nie uwzględnia interesu prywatnego uczestników postępowania i nie zmierza do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu;
- 2) niezgodność z art. 15 ust. 1 Ustawy polegającą na nie sporządzeniu jego uzasadnienia w sposób przewidziany w Ustawie;
- 3) naruszenie art. 17 pkt 9 Ustawy poprzez nieprawidłowe ogłoszenie o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu.

Odnosząc się do punktu 1 i 2 uwagi – art. 1 ust. 3 Ustawy - mówi o zważeniu interesu publicznego i interesu prywatnego przez władze samorządowe, w tym uwzględnienie zgłaszanych wniosków i uwag.

O podjęciu przez Radę Miejską w Rakoniewicach uchwały Nr XL/287/2014 z dnia 10 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Jabłonna gmina Rakoniewice - oznaczonego na załączniku graficznym nr 1 do uchwały oraz o przystąpieniu do procedury sporządzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Jabłonna gmina Rakoniewice, poinformowano poprzez ogłoszenie w prasie w dniu 01.04.2014 r. i poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń.

Na tym etapie, składający powyższą uwagę do planu nie złożyli żadnego wniosku.

Art. 15 ust. 1 Ustawy mówi o tym, że Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem wraz z uzasadnieniem.

Procedurę planistyczną prowadzono zgodnie z ustawą i do publicznego wglądu wyłożono część tekstową i graficzną projektu planu wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko.

Organ sporządzający projekt planu stwierdził, iż interes publiczny – dobro mieszkańców Gminy - przeważa nad interesem prywatnym. W związku z powyższym ustalił docelowe zagospodarowanie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. **Uchwalenie planu miejscowego nie przesądza o konieczności zaprzestania użytkowania przedmiotowego terenu w sposób dotychczasowy, do momentu realizacji jego ustaleń. Plan nie pozwala jedynie na rozszerzenie działalności, o funkcje powodujące uciążliwość dla okolicznych mieszkańców.**

Odnosząc się do punktu 3 uwagi – nieprawidłowe wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu zostało naprawione poprzez powtórzenie procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, o czym wspomniano wyżej.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 17 pkt 12 w dniu 22.02.2016 r. Burmistrz rozpatrzył uwagę i rozstrzygnął o jej nieuwzględnieniu. Stanowisko Burmistrza stanowi Załącznik nr 2 do wykazu uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Jabłonna gmina Rakoniewice.

Realizacja ustaleń planu miejscowego przyczyni się do racjonalnego prowadzenia gospodarki przestrzennej w gminie, co jest podstawowym zadaniem władz samorządowych.

W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską w Rakoniewicach uchwały w przedmiotowej sprawie jest w pełni uzasadnione.