

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XVI/94/2016
Rady Miejskiej w Rakoniewicach
z dnia 30 marca 2016r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Ruchocice i Gnin,

Gmina Rakoniewice

Na podstawie art. 15. ust 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2015 poz. 199, ze zm.) dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w obrębach Ruchocice i Gnin określa się:

Podstawa prawna	Sposób realizacji
<div>Art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2015 poz. 199, ze zm.)</div> <div>Art. 1 ust. 2., w związku z art.15 ust 1 pkt 1</div>	<p>Obszary opracowania planu położone są w wschodniej części gminy i związane są z istniejącymi odwiertami Czarna wieś-4 (działka nr 5139/2) i Czarna Wieś -5 (działka nr 345/1). Fragment obszaru objętego planem zajmuje obecnie las, młodnik oraz grodzona strefa przyodwiertowa. Z kolei w drugim fragmencie dominują grunty orne, ogrodzona strefa przyodwiertowa i prowadząca do niej droga wykonana z płyt betonowych.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rakoniewice, nieruchomości objęte przedmiotowym planem miejscowym znajdują się w tzw. „Strefie III. Produkcji – Przyrodniczej: rozwijanie działalności gospodarczej z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju i ochrony dóbr kultury.</p> <p>W strefie tej wyznaczono główne działania kierunkowe, w której przewiduje się między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • rozwój pozarolniczej działalności gospodarczej w oparciu o istniejące zainwestowanie i zasoby naturalne, • rozwój układów komunikacji i infrastruktury technicznej. <p>W związku z tym przewidywane w planie miejscowym rozwiązania, nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice.</p> <p>Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury zostały uwzględnione poprzez: wprowadzenie funkcji terenu zgodnej z obowiązującym studium, wyznaczenie linii zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi w stosunku do terenów dróg publicznych, określenie parametrów projektowanej inwestycji oraz ograniczeń związanych z wyznaczoną strefą kontrolowaną i przedwiertową od projektowanej infrastruktury technicznej.</p> <p>Na obszarze opracowania planu brak jest obiektów wpisanych do ewidencji zabytków cechujących się szczególnymi walorami architektonicznymi, brak jest również prawnych form ochrony przyrody i krajobrazu w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody. Użytkowanie terenów objętych planem miejscowym związane będzie z istniejącymi odwiertami Czarna wieś-4 (działka nr 5139/2) i Czarna Wieś -5 (działka nr 345/1).</p>
<div>Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury</div> <div>Walory architektoniczne i krajobrazowe</div>	

		<p>W obszarze opracowania występują tereny podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2015r poz. 909 ze zm.) - grunty klasy III oraz użytk leśny. W związku z tym na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych wystąpiło odpowiednio do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze 0,6222 ha gruntów rolnych klasy IIIb położonych w obrębie Ruchocice (decyzja z dnia 7 grudnia 2015 r. Nr GZ.tr.057-602-661/15), oraz do Ministra Środowiska o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nieleśne 1,0382 ha gruntów leśnych w obrębie Gnin (decyzja z dnia 17 marca 2016 r. Nr ZS.2210.20.20116.WS).</p> <p>Tereny objęte planem miejscowym nie są obszarami wpisanymi indywidulanie do rejestru zabytków. Nie znajduje się na terenie układu ruralistycznego wpisanego do rejestru zabytków. Nie znajdują się na nich obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej ani zewidencjonowane stanowiska archeologicznej. Plan jednakże ustala zakres działań w przypadku odkrycia, przy prowadzeniu robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem.</p> <p>W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia wyznaczono strefę kontrolowaną po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu. W strefie kontrolowanej ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, urządzeń składów i magazynów, dokonywania wieloletnich nasadzeń, oraz podejmowania działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania. Wyznaczono także strefę przyodwiertową w obrębie której zlokalizowana jest głowica odwiertu i odbywa się wydobycie gazu. W strefie tej, wynoszącej 50 m, obowiązują ograniczenia w zabudowie, zawarte w przepisach bezpieczeństwa.</p> <p>Wymagania potrzeb osób niepełnosprawnych winny być zapewnione poprzez takie projektowanie obiektów które zmierzało będzie do eliminacji barier architektonicznych w projektowanych obiektach.</p> <p>Wzorem ekonomicznymi przestrzeni obszaru opracowania planu są: położenie, istniejąca infrastruktura, niezagospodarowane (naturalne) elementy terenu. Za projektowanym przeznaczeniem przemawiają powyższe czynniki. Położenie – w granicach administracyjnych gminy w sąsiedztwie gruntów rolnych, rozproszonej zabudowy zagrodowej, z dostępem komunikacyjnym do dróg publicznych. Istniejąca infrastruktura – sąsiedztwo oraz występowanie bezpośrednio w terenie infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenu. Teren wolny od zabudowy – możliwość racjonalnego zgodnego z zasadą zrównoważonego rozwoju zagospodarowania terenu.</p> <p>Zgodnie z rejestrem gruntów i budynków działki ewidencyjne znajdujące się w granicach opracowania planu miejscowego stanowią własność przede wszystkim osób fizycznych, a także Gminy oraz Skarbu Państwa.</p> <p>Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.</p>
	Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	
	Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	
	Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	
	Wzory ekonomiczne przestrzeni	
	Prawo własności	
	Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	

	Potrzeby interesu publicznego	<p>Obszar opracowania planu miejscowego obejmuje tereny rolnicze oraz częściowo leśne wolne od zabudowy wraz z układem komunikacyjnym. Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego ma na celu umożliwienie zagospodarowania i eksploatacji odwiertów złoża gazu „Czarna Wieś 4” i „Czarna Wieś 5” wraz z realizacją infrastrukturalnych obiektów liniowych na terenach położonych w obrębach Ruchocice i Gnin. Zagospodarowanie złoża „Czarna Wieś” wymaga wybudowania niezbędnej infrastruktury technologicznej której zadaniem będzie: eksploatacja złoża gazu, uzdatnianie gazu ziemnego, przesył paliwa gazowego do sieci gazu zaazotowanego, zagospodarowanie i magazynowanie mediów towarzyszących eksploatacji złoża gazu. Gaz ziemny wydobywany ze złoża „Czarna Wieś” będzie przesyłany nowobudowanymi połączeniami rurociągowymi na istniejący Ośrodek Grupowy (OG) Ujazd gdzie zostanie poddany uzdatnieniu do parametrów handlowych i przesyłany do systemu gazu zaazotowanego.</p> <p>Plan miejscowy przewiduje rozwój infrastruktury technicznej w całym obszarze opracowania planu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.</p> <p>Zapewnienie udziału w pracach nad projektem planu miejscowego zostało zrealizowane poprzez wypełnienie ustawowego obowiązku o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.). Dnia 23 kwietnia 2015 r. opublikowano ogłoszenie w tygodniku „Na temat” o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu tegoż planu. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu oraz na stronie internetowej gminy (BIP) wraz z informacją o możliwości składania wniosków do planu w siedzibie Urzędu, w terminie 21 dni od dnia ukazania się ogłoszenia.</p> <p>Ponadto udział społeczeństwa został zapewniony w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 18 grudnia 2015 r. do 11 stycznia 2016 r. Na podstawie art. 17 ust. 11 upzp oraz art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uoiś, poinformowano społeczeństwo o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, poprzez ogłoszenie, które ukazało się w tygodniku „Na temat” w dniu 10 grudnia 2015 r. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na urzędowej stronie internetowej (BIP). Dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się dnia 11 stycznia 2016 r..</p> <p>W trakcie dyskusji publicznej nie złożono uwag do projektu planu, także w wyznaczonym terminie po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, uwag nie złożono.</p> <p>Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych następuje poprzez wypełnienie wymagań nałożonych na organ sporządzający projekt planu miejscowego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Ze względu na zakres opracowania planu miejscowego, dotyczący zagospodarowania i eksploatacji odwiertów złoża gazu „Czarna Wieś 4” i „Czarna Wieś 5” wraz z realizacją infrastrukturalnych obiektów liniowych, nie wskazano konieczności zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.</p> <p>Plan natomiast ustala konieczność zabezpieczenia wody do celów gaśniczych w ilości</p>
	Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	<p>Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej</p>
	Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	
	Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	

		zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
Art. 1 ust. 3, w związku z art. 15 ust. 1 pkt 1	<p>Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania został wykonany w sposób zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice. Lokalizacja odwiertów złoża gazu następuje na wniosek inwestora i wynika z faktu już ich istnienia. Zmiana niewielkich obszarów umożliwiających eksploatację złoża nie powoduje nadmiernej ingerencji w istniejący stan zagospodarowania terenów, poza obszarami lokalizacji odwiertów dotychczasowy rolniczy sposób zagospodarowania terenów nie ulegnie zmianie. W przypadku odwiertu znajdującego się w obrębie Gnin wymagane będzie przekształcenie terenów leśnych w niewielkim zakresie. W związku z tym uzyskano, w ramach procedury niniejszego planu miejscowego, zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W dotychczasowym sposobie zagospodarowania terenów wskazuje się ograniczenia wynikające z lokalizacji strefy przyodwiertowej odwiertów, oraz strefy kontrolowanej gazociągu. Strefy te jednak wyznaczone zostały ze względów bezpieczeństwa.</p> <p>Gaz ziemny wydobywany ze złoża „Czarna Wieś” będzie przesyłany nowobudowanymi połączeniami rurociągowymi na istniejący Ośrodek Grupowy (OG) Ujazd gdzie zostanie poddany uzdatnieniu do parametrów handlowych i przesyłany do systemu gazu zaazotowanego. Inwestycja ta w przyszłości może przynieść gminie wymierne korzyści finansowe z tytułu renty planistycznej oraz podatków od nieruchomości.</p> <p>Z uwagi na główną funkcję terenu jaką jest realizacja strefy przyodwiertowej gazu ziemnego nie przewiduje się wzrostu natężenia ruchu spowodowanego realizacją ustaleń planu miejscowego. W związku z powyższym projekt planu nie przewiduje realizacji nowych dróg publicznych. Projekt planu przewiduje wyłącznie budowę drogi wewnętrznej obsługującą planowaną inwestycję w obrębie Ruchocice. Zwiększenie natężenia ruchu wystąpi jedynie w okresie budowy urządzeń związanych z eksploatacją odwiertów, budowy gazociągu odprowadzającego urobek oraz w przypadku działań serwisowych.</p> <p>Na obszarze opracowania planu nie funkcjonują publiczne środki transportu zbiorowego. Ponadto plan miejscowy nie przewiduje rozwoju zabudowy mieszkaniowej w ilości wymagającej publicznego transportu zbiorowego.</p> <p>Ustalenia projektu planu nie powodują konieczności projektowania ciągów pieszych i rowerowych.</p> <p>Plan miejscowy nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy.</p>	<p>Przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.</p>
Art. 1 ust. 4, w związku z art. 15 ust. 1 pkt 1	<p>Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.</p> <p>Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.</p> <p>Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.</p> <p>Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:</p> <p>a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,</p> <p>b) na terenach położonych na obszarach innych niż</p>	<p>Art. 1 ust. 3, w związku z art. 15 ust. 1 pkt 1</p>

		wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy
Art. 15 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2015 poz. 199, ze zm.)	Pkt 2	<p>Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy o której mowa w art. 32., ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została sporządzona przez Burmistrza Miasta i Gminy Rakoniewice w 2015 r. Zgodnie z art. 32., ust 2, Burmistrz przekazał Radzie Miejskiej wyniki analizy. Rada Miejska w Rakoniewicach podjęła uchwałę w sprawie aktualności planów miejscowych i studium gminy: UCHWAŁA NR XV/86/2016 RADY MIEJSKIEJ W RAKONIEWICACH z dnia 8 marca 2016 r. w sprawie aktualności studium oraz planów miejscowych Gminy Rakoniewice.</p> <p>Zgodnie z wnioskami końcowymi, przedstawionymi w analizie o której mowa powyżej, cele i wizja rozwoju gminy określone w Studium są właściwe, a podstawowym i najskuteczniejszym narzędziem realizacji jest plan miejscowy; obowiązujące plany miejscowe sprawdzają się w tym zakresie.</p> <p>Należy zatem stwierdzić, iż opracowywany plan miejscowy jest zgodny z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Rakoniewice.</p>
	Pkt 3	Wpływ na finanse publiczne oraz budżet gminy zostały określone w Prognozie skutków finansowych sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Burmistrz Miasta i Gminy
Rakoniewice

Burmistrz

dr Gerda Tomiak