

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 15. ust 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020 poz. 293, ze zm.) dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, położonego pomiędzy ulicami Gościeszyńską i Spokojną, w miejscowości Rostarzewo, gmina Rakoniewice, określa się:

Podstawa prawna		Sposób realizacji
Art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2020 poz. 293 ze zm.)	Art. 1 ust 2., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	<p>Obszar opracowania planu położony jest w południowo-zachodniej części gminy Rakoniewice w miejscowości Rostarzewo, pomiędzy ulicami Gościeszyńską i Spokojną. W bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny zabudowane (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przy ulicach Polnej i Wyzwolenia) oraz tereny niezabudowane, w większości użytkowane rolniczo – pola uprawne, sady, pastwiska. We wschodniej części, na 4 działkach, zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast w części zachodniej występuje zabudowa zagrodowa.</p> <p>Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rakoniewice, nieruchomości objęte przedmiotowym planem miejscowym znajdują się w tzw. „Strefie IV. Osadniczo – Produkcyjno – Przyrodniczej: <u>rozwijanie funkcji mieszkaniowej, gospodarczej i obsługi ludności zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony wartości kulturowych.</u> W studium wskazano jako proponowane przeznaczenie dla tego terenu, które zostanie określone w planie miejscowym, pod zabudowę mieszkaniową i siedliskową. Ponadto teren ten usytuowany jest w sąsiedztwie obowiązującego planu przyjętego uchwałą nr II/14/2006 z dnia 6 grudnia 2006 r. przez Radę Miejską w Rakoniewicach, który przewiduje realizację zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej.</p> <p>W związku z powyższym przewidywane w planie miejscowym rozwiązania umożliwiające lokalizację zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, 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 zabudowy.</p>
		Walory architektoniczne i krajobrazowe

			mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług, będzie wpisywać się w najbliższe otoczenie, a określone w planie miejscowym parametry zabudowy, pozwolą kształtować nową zabudowę w nawiązaniu do istniejącej.
		Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych	<p>Powierzchnia obszaru objętego planem nie jest chroniona na mocy ustawy o ochronie przyrody. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie powinny być źródłem znacząco negatywnych oddziaływań na środowisko wodne. Należy zauważyć, że takie działania jak zapewnienie dostępu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, czy ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej (z dopuszczeniem zagospodarowania w miejscu ich powstania) wpływać mogą na poprawę jakości wód powierzchniowych i podziemnych na analizowanym obszarze i jego sąsiedztwie.</p> <p>W ramach terenu objętego planem miejscowym występują działki, składające się między innymi z gruntów klasy RIII. Grunty te wymagają uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze, o której mowa w art. 17 pkt 6 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Zgodnie z decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 9 października 2020 r. nr SZ.tr.602.74.2020 obszar objęty planem, obejmujący ww. grunty chronione, uzyskał zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.</p>
		Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	W granicach opracowania planu miejscowego nie występują obiekty dla których wymaga się wprowadzenia w planie miejscowym dodatkowych ustaleń w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
		Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	<p>W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w planie miejscowym określano obowiązek zapewnienia komfortu akustycznego dla projektowanej zabudowy.</p> <p>W przedmiotowym planie miejscowym ustalono także, obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zapatrzonych w kartę parkingową.</p>
		Walory ekonomiczne przestrzeni	<p>Położenie – sąsiedztwo z nieruchomościami już zainwestowanymi (zabudowa mieszkaniowa), bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz komunikacji zbiorowej.</p> <p>Istniejąca infrastruktura – sąsiedztwo oraz występowanie w granicach opracowania infrastruktury technicznej, niezbędnej do obsługi funkcji przewidzianych w projekcie planu miejscowego.</p>
		Prawo własności	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.
		Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa	Nie występuje potrzeba określania w planie miejscowym.

		Potrzeby interesu publicznego	Obecnie obszar opracowania nie obejmuje nieruchomości w ramach których, zaspakajane są potrzeby interesu publicznego. Opracowanie przedmiotowego planu miejscowego ma na celu, umożliwienie realizacji inwestycji polegającej na budowie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług.
		Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych	Większość niezbędnych mediów znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenu opracowania, bądź też w granicach opracowania. Z uwagi na zakres przewidzianej w planie miejscowym funkcji wystąpi potrzeba rozbudowy systemu infrastruktury technicznej. Plan miejscowy przewiduje rozwój infrastruktury technicznej w całym obszarze opracowania planu w powiązaniu z układem infrastruktury zewnętrznej z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
		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	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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm) dalej „upzp”. Dnia 15 listopada 2018 r. opublikowano ogłoszenie w prasie oraz obwieszczenie, które zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu i opublikowane na stronie internetowej gminy (BIP) z informacją o przystąpieniu do sporządzenia niniejszego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu tegoż planu. Ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu poinformowano także o możliwości składania wniosków do planu, w siedzibie Urzędu, w terminie do 17 grudnia 2018 r. Ponadto udział społeczeństwa został zapewniony w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 30.10.2020 r. do 23.11.2020r. Na podstawie art. 17 ust. 11 upzp oraz art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2018 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. 2081), poinformowano społeczeństwo o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, poprzez ogłoszenie, które ukazało się w prasie w dniu 22.10.2020 r. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na urzędowej stronie internetowej (BIP). Dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się dnia 23.11.2020 r. Ponadto w trakcie trwania całej procedury opracowania planu miejscowego, każda zainteresowana osoba przedmiotowym planem miejscowym, posiadała pełny wgląd do zgromadzonej w tej sprawie dokumentacji.
		Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych	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.
		Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności	Zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych nastąpi, poprzez powiązanie sieci infrastruktury technicznej w granicach planu miejscowego z gminną siecią wodociągową.
	Art. 1 ust 3, w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Ustalając 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.	Przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania, jest zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rakoniewice. Tym samym realizowana będzie polityka przestrzenna gminy, wyrażona w ww. dokumencie, przy uwzględnieniu uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych oraz aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej. Wdrożenie założeń niniejszego planu miejscowego, będzie miało także istotny wpływ na ograniczenie tendencji rozpraszania się zabudowy, która ma miejsce w związku z wydawanymi decyzjami o warunkach zabudowy.
	Art. 1 ust 4., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.	Z uwagi na określone w planie miejscowym funkcje terenów jakimi są zabudowa mieszkaniowa i usługi, przewiduje się wzrost natężenia ruchu. W ramach terenu objętego planem miejscowym możliwa jest realizacja dróg wewnętrznych. Obsługa komunikacyjna tego terenu będzie opierać się o drogi publiczne bezpośrednio z nim graniczące. Zaproponowany układ komunikacyjny oraz sposób jego włączenia do dróg już istniejących, powinien zaspokoić potrzeby komunikacyjne tego terenu.
Lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.		Obszar opracowania, zlokalizowany jest w niewielkiej odległości od drogi krajowej nr 32, w ramach której funkcjonują publiczne środki transportu zbiorowego, tj. komunikacja autobusowa. Ponadto, obszar miejscowego planu znajduje się w odległości ok. 1 km od stacji kolejowej na linii nr 357 Luboń -Sulechów (czynny odcinek na dzień sporządzania planu miejscowego Poznań- Wolsztyn).	
Zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.		Ze względu na charakter przeznaczenia terenu objętego planem miejscowym, wskazuje się na lokalizację terenu drogi wewnętrznej - pieszo-jezdni, w sposób umożliwiający powiązanie z układem komunikacyjnym znajdującym się poza granicami opracowania. Plan dopuszcza realizacji.	
Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: 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, b) na terenach położonych na obszarach innych niż		Nieruchomość objęte przedmiotowym planem miejscowym znajdują się 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 2005 r. Nr 17, poz. 141). W bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego planem miejscowym występuje zabudowa mieszkaniowa, usługowa, zabudowa zagrodowa. W związku z tym planowana zabudowa zrealizowana zostanie w ramach wykształconej zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej, zaopatrzonej w pełną infrastrukturę techniczną.	

		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. 2020 poz. 293 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 ich realizacji jest plan miejscowy.</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

.....