

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 15. ust 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1945, ze zm.) dla projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Nowotomyskiej w Rakoniewicach, określa się:

Podstawa prawna		Sposób realizacji
Art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2018 poz. 1945)	Art. 1 ust 2., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	<p>Obszar opracowania planu położony jest w Rakoniewicach pomiędzy ulicą Nowotomyską i Garbary a linią kolejową nr 357 Sulechów - Luboń. W granicach opracowania planu miejscowego znajduje się hala sportowo – widowiskową wraz z parkingiem, tereny niezainwestowane – grunty rolne oraz budynek gospodarczy. Natomiast w sąsiedztwie znajduje się: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, jednorodzinna oraz szkoła podstawowa.</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></p> <p>W strefie tej wyznaczono główne działania kierunkowe, w której przewiduje się między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aktywizację gospodarczą terenów; • rozwój obsługi ludności i podmiotów gospodarczych. <p>Ponadto w studium gminy Rakoniewice, w kierunkach zagospodarowania przestrzennego i polityki przestrzennej gminy, wskazano na konieczność poprawy jakości życia mieszkańców zalecając prowadzenie działań, które polegać mają na rozwoju infrastruktury społecznej w tym na rzecz poprawy stanu zdrowia mieszkańców (profilaktyka zdrowia).</p> <p>W związku z powyższym przewidywane w planie miejscowym rozwiązania umożliwiające lokalizację usług, 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>
	Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	<p>Obecne przeznaczenie oraz użytkowanie obszarów objętych planem miejscowym to: hala sportowa - widowiskowo, parking samochodowy, droga dojazdowa oraz teren nieużytkowany zabudowany budynkiem gospodarczym. Uchwalenie planu miejscowego, zgodnie z uzasadnieniem do uchwały o przystąpieniu, ma umożliwić budowę basenu sportowego z częścią rehabilitacyjną, który będzie użytkowany przede wszystkim przez dzieci i młodzież szkolną, ale także mieszkańców gminy i w celach komercyjnych. Ponadto plan miejscowy w swoich ustalenia dopuszcza realizację innych usług związanych</p>
Art. 1 ust 2., w związku z art.15 ust 1 pkt 1	Walory architektoniczne i krajobrazowe	

			zaspokojeniem potrzeb społeczności lokalnej. Planowana inwestycja będzie wpisywać się w najbliższe otoczenie, 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	Powierzchnia obszaru objętego planem nie jest chroniona na mocy ustawy o ochronie przyrody. Realizacja zabudowy na podstawie ustaleń planu miejscowego nie będzie negatywnie oddziaływać na zasoby Głównych Zbiorników Podziemnych (GZPW) ponieważ najbliższy taki zbiornik oddalony jest od obszaru objętego prognozą o 4,6 km. W granicach opracowania planu miejscowego nie występują tereny podlegające ochronie w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2017r poz. 1161 ze zm.).
		Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Część obszaru objętego planem miejscowym znajduje się w granicach układu urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr 475/Wlp/A z 17.04.2007 r. oraz stanowiska archeologicznego (średniowieczne i nowożytne nawarstwienia kulturowe). W związku z tym wszelkie działania inwestycyjne będą wymagały uzyskania pozwolenia konserwatorskiego i archeologicznego, zgodnie z przepisami w tym zakresie obowiązującymi. Plan miejscowy ustala konieczność ochrony ww. dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.
		Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych	W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi w planie miejscowym określano obowiązek zapewnienia komfortu akustycznego dla projektowanej zabudowy. Plan dopuszcza możliwość stosowania rozwiązań przeciwhałasowych ograniczający hałas samochodowy i kolejowy. W przedmiotowym planie miejscowym ustalono także, obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zapatrzonych w kartę parkingową.
		Walory ekonomiczne przestrzeni	Walorami ekonomicznymi przestrzeni, obszaru opracowania planu są: wykształcona zabudowa mieszkaniowa, usługowa i produkcyjna Rakoniewic, istniejąca infrastruktura techniczna i drogowa. Położenie – sąsiedztwo z nieruchomościami już zainwestowanymi, w tym usługami podstawowymi, ale przede wszystkim usługami oświaty (szkoła podstawowa) bezpośredni dostęp do dróg publicznych oraz komunikacji zbiorowej. Istniejąca infrastruktura – sąsiedztwo oraz występowanie w granicach opracowania infrastruktury technicznej, niezbędnej do obsługi funkcji przewidzianych w projekcie planu miejscowego.
		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	Plan miejscowy przewiduje teren objęty opracowaniem pod funkcję usługową w celu umożliwienia realizacji basenu sportowego z częścią rehabilitacyjną, który będzie użytkowany przede wszystkim przez dzieci i młodzież szkolną, ale także mieszkańców gminy i w celach komercyjnych. Plan przewiduje także w ramach obsługi planowanej inwestycji

			realizację miejsc parkingowych. Ponadto plan miejscowy nie wyklucza realizację innych usług, które mógłby zaspokoić potrzeby społeczności lokalnej.
		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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) dalej „upzp”. Dnia 2 lutego 2018 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 wywieszane 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 do 2 marca 2018 r. Ponadto udział społeczeństwa został zapewniony w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu w dniach od 2 listopada 2018 r. do 27 listopada 2018 r. 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 2017 r. 1405), 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 25 października 2018 r. Obwieszczenie zostało wywieszane na tablicy ogłoszeń urzędu oraz na urzędowej stronie internetowej (BIP). Dyskusja publiczna nad projektem planu odbyła się dnia 15 listopada 2018 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 poprawę sposobu zagospodarowania tej części miasta i wzbogacenia oferty w usługi np. sportu i rekreacji.
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 usługi, przewiduje się wzrost natężenia ruchu. W ramach terenu objętego planem miejscowym możliwa jest realizacja dróg wewnętrznych oraz parkingu. 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 bliskim sąsiedztwie stacji kolejowej na linii nr 357 Luboń -Sulechów (czynny odcinek na dzień sporządzania planu miejscowego Poznań- Wolsztyn). Plan miejscowy nie przewiduje realizacji zabudowy mieszkaniowej, w granicach opracowania.
	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 realizację, ciągów pieszych i rowerowych.
	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 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	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 w tym oświaty, magazynowa, produkcyjna. W związku z tym planowana zabudowa zrealizowana zostanie w ramach wykształconej zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej, zaopatrzonej w pełną infrastrukturę techniczną.

		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. 2018 poz. 1945)	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

.....