

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 504
Rady Miasta Konina
z dnia 31 maja 2017 roku

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Konina dla rejonu wyspy Pocijewe - etap 1.**

Przedmiotowa Uchwała Rady Miasta jest wynikiem realizacji Uchwały Nr 116 Rady Miasta Konina z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla rejonu wyspy Pocijewe - etap 1.

W wyniku uchwalenia planu, w części objętej ustaleniami przedmiotowego planu utraci swoją moc prawną:

- Uchwała Nr 510 Rady Miasta Konina z dnia 23 września 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - Starówka,
- Uchwała Nr 542 Rady Miasta Konina z dnia 26 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Konin - Osada.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, tereny zabudowy usługowej, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tereny zabudowy usług publicznych, tereny energetyki odnawialnej, tereny usług sportu i rekreacji oraz usług związanych z geotermią, tereny usług sportu i rekreacji, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, tereny wałów przeciwpowodziowych oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie aktu prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina stwierdzono, iż plan jest zgodny z ustaleniami zawartymi w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miasta przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

W trakcie przygotowywania planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Decyzją z dnia 24 stycznia 2017 r. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu zwolnił inwestora - Geotermię Konin Sp. z o.o. z zakazów określonych w art. 88 ust. 1 pkt 1) i 3) oraz art. 40 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r., poz. 469 ze zm.) dla prac i robót związanych z realizacją inwestycji pod nazwą „Wykonanie odwiertu badawczo-eksploatacyjnego Konin GT-2 wraz z rurociągiem łączącym go z otworem Konin GT-1” zlokalizowanej na działce nr 1, 2, 227/5 obręb Osada oraz na działce nr 1, 28, 29 obręb Starówka w Koninie, na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. W związku z tym, na terenach oznaczonym symbolami 1Z/ZZ i 2Z/ZZ możliwe było dopuszczenie lokalizacji odwiertów służących geotermii wraz z rurociągami wody geotermalnej. Ponadto na terenie 2WPP dopuszczono lokalizację rurociągów wody geotermalnej. Powyższe elementy zostały informacyjnie oznaczone na załączniku nr 1 do planu. W trakcie procedury planistycznej Minister Środowiska pismem z dnia 23 marca 2017 r. zaopiniował negatywnie projekt zmiany planu z uwagi na nieujawnienie w projekcie złoża wód geotermalnych "Konin GT-1" WT 18049. Projekt planu został uzupełniony o te ustalenia, złożo zostało ujawnione w części tekstowej i graficznej.

Plan miejscowy został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 5 kwietnia 2017 r. do 10 maja 2017 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 19 kwietnia 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 11 uwag do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Konina w ustawowym terminie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Zasady kształtowania krajobrazu w zakresie ochrony walorów estetyczno-widokowych zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla:

- obiektu wpisanego do rejestru zabytków,
- obiektów wpisanych do ewidencji zabytków,
- strefy B ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, tożsamej ze strefą OW ochrony dziedzictwa archeologicznego,
- strefy E ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu urbanistycznego.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Plan obejmuje część terenu wyspy Pocijewo położonej pomiędzy rzeką Wartą i kanałem Ulgi. Zgodnie z ustaleniami Studium i zamierzeniami inwestycyjnymi, mającymi na celu podniesienie atrakcyjności miasta i uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej wyspy, na obszarze objętym planem planuje się lokalizację zabudowy usługowej, w tym wielkopowierzchniowej, obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, w tym wieży widokowej oraz urządzeń wytwarzających energię z wód geotermalnych. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju miasta.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych samorządu.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzeby w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy Miasto ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym postulaty 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. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych. W celu zapewnienia optymalnej obsługi komunikacyjnej nowo projektowanych terenów w planie wprowadzono nowe drogi publiczne pozwalające na skomunikowanie nowych terenów inwestycyjnych objętych planem.

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miasta Konina obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Dodatkowo w ramach dróg publicznych dopuszczono lokalizację technicznego wyposażenia drogi, w tym chodników i ścieżek rowerowych. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonano przy wykorzystaniu analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym od czerwca 2014 do września 2016 roku zatwierdzonej Uchwałą Nr 425 Rada Miasta Konina z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W wyżej wymienionej uchwale uznano za nieaktualne i wymagające aktualizacji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie w załączniku nr 1 do uchwały wskazano, że prowadzona aktualnie procedura zmiany Studium pozwoli na dokonanie uściśleń polityki przestrzennej miasta, dostosowanie do nowych warunków gospodarczych i społecznych oraz zmieniających się uwarunkowań prawnych.

Zgodnie z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Konina, stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały, za częściowo nieaktualny uznany został miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - Starówka (Uchwała nr 510 Rady Miasta Konina z dnia 23 września 2009 r.) w części dotyczącej wyspy Pocijewe z uwagi na

zamierzenia inwestycyjne miasta związane z odwiertem geotermalnym. Wnioski końcowe do analizy wskazują, że należy kontynuować prace planistyczne rozpoczęte Uchwałą Nr 116 Rady Miasta Konina z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla rejonu wyspy Pocijewe - etap 1.

W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan miejscowy jest zgodny z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie z wydatkami dla budżetu gminy związanymi głównie z budową i poszerzeniem dróg/ulic oraz budową sieci infrastruktury technicznej. W stosunku do szacowanych przychodów gminy, po 10 latach od uchwalenia planu wydatki będą stanowić ok. 55% dochodów. Przy założonych parametrach zabudowy największe korzyści budżetowi gminy mogą przynieść dochody z podatków od powierzchni użytkowej budynków oraz nieruchomości gruntowych, które po 10 latach realizacji planu stanowić mogą odpowiednio ponad 88,5% i blisko 8,0% wszystkich osiągniętych dochodów z tytułu realizacji ustaleń planu.

Dochody miasta będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy usługowej w obszarze objętym projektem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia planu. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanych obszarów m.in. pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, usługowej, w tym usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i związanych z geotermią, oraz usług sportu i rekreacji stanowić będzie inwestycję korzystną dla miasta. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem turystycznym i inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla rejonu wyspy Pocijewo – etap 1, jest zgodny z polityką przestrzenną Miasta Konin oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Konina.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezydent uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miasta Konina przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla rejonu wyspy Pocijewo – etap 1.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

/-/ Wiesław Steinke