

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 527
Rady Miasta Konina
z dnia 28 czerwca 2017 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Konina w rejonie ulicy Gajowej.

Przedmiotowa Uchwała Rady Miasta jest wynikiem realizacji Uchwały Nr 885 Rady Miasta Konina z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulicy Gajowej.

W wyniku uchwalenia planu, w jego granicach tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w granicach byłej strefy ochronnej Huty Aluminium, przyjętego Uchwałą Nr 118 Rady Miasta Konina z dnia 26 maja 1999 roku.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług, tereny zieleni, tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo oraz drogi publiczne klasy dojazdowej.

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. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną miasta 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 Konina przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073).

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 (j.t. 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.

Plan miejscowy został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 8 czerwca 2016 r. do 11 lipca 2016 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 29 czerwca 2016 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Projekt planu został skierowany do uchwalenia w trakcie XXVI sesji Rady Miasta Konina w dniu 28 września 2016 r. Projekt planu został negatywnie zaopiniowany przez Komisję Infrastruktury z uwagi na brak możliwości budowy w tym rejonie źródła ciepła dla Miasta Konina. W związku z tym Rada Miasta Konina nie podjęła uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulicy Gajowej.

W związku z powyższym projekt planu został skorygowany w niezbędnym zakresie, umożliwiającym budowę źródła ciepła dla Miasta Konina a następnie ponownie został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

Dnia 18 stycznia 2017 r. decyzją nr 4 Prezydent Miasta Konina zatwierdził "Dokumentację geologiczno - inżynierską określającą warunki geologiczno - inżynierskie dla potrzeb planowania przestrzennego terenu w dzielnicy Marantów w Koninie". Dokumentacja zawiera wnioski i zalecenia jakie sformułowano w wyniku przeprowadzonych badań polowych i laboratoryjnych, w tym:

- teren badań stanowi teren po zasypanym wyrobisku węgla brunatnego. Zasypanie dokonane było w sposób nieselektywny (typowe zwałowisko pokopalniane), według uzyskanych informacji o głębokości do kilkudziesięciu metrów,
- warunki budowlane całego obszaru są skomplikowane z uwagi na obecność zróżnicowanych i słabonośnych gruntów nasypowych oraz organicznych, lokalnie płytkie występowanie wód gruntowych,
- analiza terenu z uwagi warunki posadowienia powinna być wyłączona z zabudowy, szczególnie ciężkiej wykorzystany zgodnie z kierunkami rekultywacji zwałowiska (np. tereny zielone),

- projektowane posadowienie obiektów budowlanych na omawianym obszarze wymaga szczegółowego rozpoznania właściwości wytrzymałościowo-odkształceniowych wykonanych w oparciu o testy „in-situ” (CPTU, DMT, FVT) i laboratoryjnymi (badanie trójosiowego ścinania, edometryczne itp.),
- dla obiektów o wysokich obciążeniach i wysokich wymaganiach odnośnie osiadań (np. bloku energetycznego) konieczne jest rozpoznanie głębokości dna niecki eksploatacyjnej i prawdopodobne posadowienie w gruncie rodzimym (np. pale wielkośrednicowe o długości kilkudziesięciu metrów),
- dla pozostałych obiektów, głównie niewrażliwych na zróżnicowane osiadania proponuje się wzmocnienie przestrzenne podłoże np. w postaci siatki kolumn żwirowych wykonanych w technologii pali franki,
- obiekty drogowe posadawiać za zastosowaniem wzmocnienia geosyntetycznego,
- podziemne instalacji projektować jako odporne na nierównomierne osiadania, pod kolektorami stosować ławy z kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie,
- posadowienie na analizowanym terenie obiektów budowlanych zespołu elektrociepłowni wydaje się zadaniem wątpliwym i niezmiernie trudnym z inżynierskiego punktu widzenia oraz nieekonomicznym.

Plan miejscowy został ponownie poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 5 marca 2017 r. do 10 maja 2017 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 19 kwietnia 2017 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Sposób realizacji wymagań 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. W granicach planu nie występują tereny wymagające ochrony akustycznej.

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, wprowadzając w nim ustalenia dotyczące postępowania w przypadku ujawnienia

podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem.

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

Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności 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 teren miasta Konin, który w części stanowi obszar zainwestowany oraz tereny do niego przyległe. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego ich rozwoju.

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 w zgodzie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez: możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowanie wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić 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 zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia ludności w wodę uwzględniono potrzebę 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 nowoprojektowanych terenów w planie wprowadzono nowe drogi publiczne pozwalające na skomunikowanie projektowanych terenów inwestycyjnych objętych planem i terenów poza granicami planu.

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu o 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 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, dostosować je do nowych warunków gospodarczych i społecznych oraz zmieniających się uwarunkowań prawnych.

Obowiązujący na obszarze objętym opracowaniem plan miejscowy, zgodnie z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Konina stanowiącą załącznik nr 1 do uchwały, został uznany za aktualny. Wnioski końcowe do analizy wskazują, że należy kontynuować prace planistyczne rozpoczęte uchwałą nr 885 Rady Miasta Konina z dnia 29 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulicy Gajowej.

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. 13% dochodów. Przy założonych parametrach zabudowy największe korzyści budżetowi gminy mogą przynieść dochody z podatków od nieruchomości i renty planistycznej, które po 10 latach realizacji planu stanowić mogą odpowiednia blisko 96,5% i ponad 1,5% wszystkich osiągniętych dochodów z tytułu realizacji planu.

Dochody miasta jak wyżej będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy produkcyjnej i 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 na tereny usługowe i produkcyjne stanowić będzie inwestycję korzystną dla miasta. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulicy Gajowej, 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 Miasta Konina uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miasta Konina przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulicy Gajowej.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

/-/Wiesław Steinke