

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 197
Rady Miasta Konina
z dnia 18 września 2019 roku
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Konina – Glinka, Kurów.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Konina podjęła Uchwałę Nr 214 z dnia 25 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Glinka, Kurów.

Obszar objęty opracowaniem jest położony w prawobrzeżnej, wschodniej części miasta i zajmuje powierzchnię około 115 ha.

Głównym celem sporządzenia planu jest konieczność aktualizacji pod względem zagrożenia powodziowego, a także uporządkowanie struktury przestrzennej z uwzględnieniem uwarunkowań fizjograficznych, wymogów ochrony środowiska oraz położenia w obszarach Natura 2000 – Dolina Środkowej Warty.

W jego granicach obowiązuje sześć miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla wybranych obszarów, przy ul. Jana Pawła II - Uchwała Nr 893 Rady Miasta Konina z 29 października 2014 r. (Dz. Urz. Woj. poz. 6529 z dnia 04.12.2014 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, w części dotyczącej rejonu Glinka-Kurów, w prawobrzeżnej części miasta - Uchwała Nr 687 Rady Miasta Konina z dnia 19 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 33 z dnia 01.03.2002 r. poz. 1009),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, w części dotyczącej rejonu Morzysław, V i VA w prawobrzeżnej części miasta – Uchwała Nr 688 Rady Miasta Konina z dnia 19 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 33 z 01.03.2002 r., poz. 1001),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – budynek administracyjny w rejonie ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego – Uchwała Nr 199 Rady Miasta Konina z dnia 26 listopada 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 7, z dnia 11.02.2008 r. poz. 148),
- Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w części dotyczącej rejonu skrzyżowania ulic Przemysłowa – Kardynała Wyszyńskiego – Uchwała nr 29 Rady Miasta Konina z dnia 30 grudnia 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 5 z dnia 20.02.1999 r. poz. 100),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, w części dotyczącej rejonu ulicy Popiełuszki – Jana Pawła II – Uchwała nr 192 Rady Miasta Konina z dnia 19 listopada 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 26 z dnia 04.03.2004 r. poz. 713).

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina zatwierdzonym Nr 757 Rady Miasta Konina z dnia 27 października 2010 r., zmienionym uchwałami Nr 578 Rady Miasta Konina z dnia 29 maja 2013 r. oraz Nr 42 Rady Miasta Konina z dnia 25 lutego 2015 r., teren objęty planem znajduje się częściowo w strefie śródmiejskiej S1, częściowo w strefie mieszkaniowej M4 (Morzysław, os. Glinka) oraz częściowo w strefie ekologicznej E1 (Dolina Warty).

Sporządzony plan miejscowy stanowi dopełnienie polityki przestrzennej wyrażonej w Studium i określa zasady zagospodarowania związane z funkcją przedmiotowego terenu określoną w ww. Studium, a zarazem stanowi w znacznej części kontynuację dotychczasowego przeznaczenia terenu, dostosowując zasady jego zagospodarowania do nowych potrzeb inwestycyjnych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z dziedziny planowania przestrzennego.

Rozmieszczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazano z uwzględnieniem zasad wynikających z ww. studium, stanu istniejącego oraz obszarów chronionych, zagrożenia powodziowego, obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, itd. Możliwa lokalizacja budynków została ograniczona liniami zabudowy w celu zachowania ładu przestrzennego. Ponadto, w planie uwzględniono zamierzenia inwestycyjne Miasta oraz wnioski mieszkańców.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującej zmiany Studium.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu

prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Prezydent Miasta Konina ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wszystkie wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Miasta, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem 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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081, z późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta Konina.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 16.01.2019 r. do 13.02.2019 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 6 lutego 2019 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło jedenaście uwag, z których dwie w całości uwzględnił Prezydent Miasta Konina.

W związku z wprowadzonymi zmianami wynikającymi z rozstrzygnięciem uwag projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25.04.2019 r. do 31.05.2019 r. W dniu 22 maja 2019 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęły cztery uwagi, z których dwie w całości uwzględnił Prezydent Miasta Konina. Uwzględnienie ww. uwag nie wymagało ponowienia procedury planistycznej.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081, z późn. zm.). Zapewniono

możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą 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.

Rada Miasta Konina podjęła w dniu 30 listopada 2016 r. Uchwałę Nr 425 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z analizą stanowiącą załącznik do przedmiotowej uchwały Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, w części dotyczącej rejonu Glinka-Kurów obowiązujący na przeważającym obszarze aktualnego opracowania został uznany za nieaktualny. Ponadto, na przedmiotowym obszarze znajdują się nieruchomości objęte wnioskami o zmianę planu, które zostały rozpatrzone pozytywnie w ramach przeprowadzonej analizy. Mając na względzie powyższe sporządzenie przedmiotowego planu jest celowe zgodnie z wynikami ww. analizy.

Z porównania wszystkich wpływów do budżetu oraz wydatków prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest niekorzystna dla Miasta Konina. W największym stopniu budżet Miasta zostanie obciążony kosztami związanymi z realizacją inwestycji z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej. Największe wpływy do budżetu Miasta nastąpią z tytułu sprzedaży nieruchomości. Przedmiotowy plan reguluje kwestie faktycznego wykorzystywania przez podmioty prywatne gruntów miejskich, które w obowiązującym planie przeznaczone były pod komunikację i zieleni urządzoną. Natomiast w małym stopniu na przedmiotowym terenie dochodzi do zmiany przeznaczenia terenów, które generowałyby wzrost podatku od nieruchomości. Wynika to przede wszystkim z tego, że tereny przeznaczone pod zabudowę w większości stanowią nieruchomości zabudowane.

Mając na względzie, że ustalenia przedmiotowego planu umożliwiają realizację wielu inwestycji publicznych, regulują kwestie faktycznego wykorzystywania terenu oraz dają podstawę do wprowadzenia na terenach wzdłuż Warty inwestycji spełniających oczekiwania mieszkańców, a zarazem koszty jego wprowadzenia w znacznej części bilansują się z potencjalnymi dochodami uchwalenie przedmiotowego planu uznaje się za uzasadnione.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

Przewodniczący
Rady Miasta Konina
/-/ Tadeusz Wojdyński