

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR 802**  
**RADY MIASTA KONINA**

z dnia 28 września 2022 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina  
dla wybranych terenów położonych na 4 osiedlach.**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Konina podjęła Uchwałę Nr 96 z dnia 27 marca 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla wybranych terenów położonych na 4 osiedlach.

Obszar objęty opracowaniem położony jest zarówno w lewobrzeżnej, jak i w prawobrzeżnej części miasta i łącznie zajmuje powierzchnię około 3,91 ha.

Głównym celem sporządzenia planu jest realizacja Uchwały Nr 35 Rady Miasta Konina z dnia 30 stycznia 2019 roku w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zmiany mają na celu uporządkowanie przestrzeni i dostosowanie prawa miejscowego do aktualnych kierunków rozwoju przestrzennego określonych w Studium.

W granicach opracowania obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – rejon ulic Leśnej i Przemysłowej zatwierdzony Uchwałą Nr 171 Rady Miasta Konina z dnia 24 października 2007 roku,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Starówka zatwierdzony Uchwałą Nr 510 Rady Miasta Konina z dnia 23 września 2009 roku,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic: Wincentego Witosa i Armii Krajowej zatwierdzony Uchwałą Nr 155 Rady Miasta Konina z dnia 29 czerwca 2011 roku,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, w części dotyczącej rejonu: Zatorza, w prawobrzeżnej części miasta zatwierdzony Uchwałą Nr 686 Rady Miasta Konina z dnia 19 grudnia 2001 roku.

Zgodnie z wyżej wymienionymi planami obszar objęty opracowaniem przeznaczono pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej,
- usługi nieuciążliwe,
- tereny infrastruktury kanalizacyjnej,
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina zatwierdzonym Uchwałą Nr 717 Rady Miasta Konina z dnia 30 marca 2022 roku teren objęty planem znajduje się w strefie mieszkaniowej – obszary zamieszkiwania o wysokiej intensywności zabudowy (Mwi) i obszar śródmiejski (Ms) oraz w strefie inwestycyjnej – obszary aktywności gospodarczej (A).

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 w części stanowi 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. 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 roku 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 wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- 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, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania oraz systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami,
- 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

roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze 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 4 maja 2022 roku do 2 czerwca 2022 roku projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 17 maja 2022 roku odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

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 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029 ze zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą.

Rada Miasta Konina podjęła w dniu 30 stycznia 2019 roku Uchwałę Nr 35 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z analizą stanowiącą załącznik do przedmiotowej uchwały uznano nieaktualność Studium uwarunkowań lub miejscowych planów na terenie objętym opracowaniem ze względu na pozytywne rozpatrzenie wniosków mieszkańców o zmianę miejscowych planów na tym terenie oraz przeznaczono te tereny do objęcia miejscowymi planami.

Z porównania wszystkich wpływów do budżetu oraz wydatków wynika, że prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest korzystna dla miasta Konina.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 6 do niniejszej uchwały.

**Przewodniczący  
Rady Miasta Konina**

***/-/ Tadeusz Wojdyński***