

UZASADNIENIE

do uchwały nr..... Rady Miasta Konina z dnia..... w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - Łęczyn (etap 2)

Przedmiotowa Uchwała Rady Miasta jest wynikiem realizacji uchwały nr 80 Rady Miasta Konina z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Łęczyn. Obszar opracowania obejmuje część obszaru objętego uchwałą, z którego wyodrębnione zostały tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Łęczyn (etap 1) oraz tereny, których predysponowane zagospodarowanie mogłoby naruszać ustalenia Studium.

W wyniku uchwalenie planu, w części objętej ustaleniami przedmiotowego planu utracą swoją moc prawną uchwały:

- nr 403 Rady Miasta Konina z dnia 25 czerwca 1997 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w Koninie – Cukrowni Gosławice,
- nr 118 Rady Miasta Konina z dnia 26 maja 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w granicach byłej strefy ochronnej Huty Aluminium,
- nr 730 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, w części dotyczącej rejonu: Łęczyn, w prawobrzeżnej części miasta,
- nr 222 Rady Miasta Konina z dnia 30 grudnia 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego m. Konina, w północnej części miasta,
- nr 61 Rady Miasta Konina z dnia 28 lutego 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - rejon ulicy Łężyńskiej,
- nr 387 Rady Miasta Konina z dnia 17 grudnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - w rejonie ulic Mostowej i Regionalnej,
- nr 644 Rady Miasta Konina z dnia 31 marca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - Łęczyn, rejon ulicy Krańcowej,
- nr 679 Rady Miasta Konina z dnia 19 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic Łężyńskiej - Krańcowej - Zacisze.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny zabudowy mieszkaniowo-letniskowej, tereny zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, tereny zabudowy usługowej, tereny usług publicznych, tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni, lasy, teren ogrodów działkowych, tereny wód powierzchniowych śródlądowych, tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, wodociągów, kanalizacji i ciepłownictwa, tereny obsługi komunikacji oraz tereny dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych, kolei.

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 nie narusza ustaleń zawartych 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 2020 r. poz. 293 ze zm.).

W trakcie przygotowywania projektu 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.

Wielkopolski Konserwator Zabytków postanowieniem nr 69/2018 z dnia 12 lipca 2018 r. odmówił uzgodnienia projektu planu, wskazując warunki konieczne do uwzględnienia w projekcie. Wszystkie warunki zawarte w postanowieniu zostały uwzględnione w projekcie planu z dostosowaniem do obowiązujących przepisów prawa a projekt został przekazany ponownie do uzgodnienia. Postanowieniem nr 119/2018 z dnia 9 października 2018 r. projekt został uzgodniony przez Wielkopolskiego Konserwatora Zabytków. Projekt planu został wysłany po wprowadzeniu zmian ponownie do uzgodnienia.

Projekt planu został ponownie skierowany do opiniowania i uzgadniania po wprowadzeniu zmian do projektu planu po wyłożeniu do publicznego wglądu. Zarząd Województwa Wielkopolskiego postanowieniem nr 410/20 z dnia 29 czerwca 2020 r. postanowili uzgodnić projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem uzgodnienia z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska z uwagi na występowanie Gopłańsko-Kujawskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz ustalenia klasy technicznej głównej ruchu przyspieszonego (GP) w pasie i sąsiedztwie pasa istniejącej drogi krajowej nr 25. Projekt planu został uwzględniony w niezbędnym zakresie. Zastrzeżenia i uwagi

wymienione w dalszej części pisma wykraczają poza zakres ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wielkopolski Konserwator Zabytków postanowieniem nr 49/2020 z dnia 6 lipca 2020 r. odmówił uzgodnienia projektu planu. Projekt planu został skorygowany o zastrzeżenie dotyczące zakazu nowej zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6MW oraz o zmianę przebiegu obowiązującej linii zabudowy.

Projekt został przekazany ponownie do uzgodnienia.

Pismem z dnia 7 lipca 2020 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska zaopiniował pozytywnie projekt planu pod warunkiem spełnienia uwag. Opinia nr 4 dotycząca określenia w projekcie planu sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych uwzględniających obowiązujące przepisy mając na uwadze wysokość budynków dopuszczonych ustaleniami projektu planu oraz istniejący stopień uzbrojenia terenu w sieć kanalizacji deszczowej a także przeznaczenie terenów nie została spełniona. Wysokość budynków w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została określona jako wartość do odpowiedniej wysokości, więc nie da się określić docelowego stanu. Opinia nr 9 dotycząca wyznaczenia obszaru, na którym ustala się zakazy nasadzeń zieleni wysokiej oraz lokalizowania wszelkich budynków i budowli w odległości po 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV nie została spełniona.

Na rysunku planu brak jest możliwości określenia skrajnego przewodu istniejącej linii elektroenergetycznej, możliwe do określenia jest tylko wyznaczenie osi przewodu.

Projekt planu został uzupełniony w pozostałym zakresie.

Pismem z dnia 10 lipca 2020 r. Polskie Sieci Elektroenergetyczne w opinii wskazały na zamieszczenie zapisów dotyczących planowanej linii elektroenergetycznej 400 kV. Z uwagi na przebieg planowanej linii elektroenergetycznej 400 kV poza granicami planu opinii nie uwzględnia się.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

Plan miejscowy został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 12 czerwca 2019 r. do 12 lipca 2019 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 11 lipca 2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 283 uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Konina w ustawowym terminie. 12 uwag zostało uwzględnionych w całości, a 1 w części.

Projekt zmian planu został ponownie poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej.

Wyłożenie miało miejsce w terminie od..... 2020 r. do.....2020 r. a dyskusja nad

*przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu.....2020 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły jakiegokolwiek / wpłynęły uwagi do projektu planu.**

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

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

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.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

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. W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych o powierzchni 0,7910 ha zgodnie z decyzją z dnia 27.09.2018 r. oraz zgodę Ministra Środowiska na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych o powierzchni 0,0210 ha zgodnie z decyzją z dnia 22.05.2019 r.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

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

- obiektów objętych ochroną konserwatorską,
- strefy ochrony konserwatorskiej parku "Gostawice".

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

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

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

* dotyczy czynności przyszłych lub jeszcze nie zakończonych, zagadnienie będzie uzupełniane na dalszym etapie procedury planistycznej

kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Plan obejmuje obszar osiedla Łężyn wraz z terenem nieczynnej cukrowni Gostawice, położone nad Jeziorem Pątnowskim. Zgodnie z ustaleniami Studium i zamierzeniami inwestycyjnymi, na obszarze objętym planem planuje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej wielofunkcyjnej oraz zabudowy o funkcji sportowej i wypoczynkowej, mającymi na celu podniesienie atrakcyjności miasta i uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju miasta.

7) Prawo własności

*W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenia do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.**

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

9) Potrzeby interesu publicznego

Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, a przyjęte w planie zapisy pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie dotyczącym budowy dróg i infrastruktury, należących do zadań własnych gminy. Miejscowy plan przewiduje pozostawienie istniejących dróg publicznych oraz realizację nowych dróg w celu zapewnienia obsługi nowoprojektowanych terenów. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem

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, wyznaczenie 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.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

13) Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na obszarze objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności 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 organ ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. 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 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 nowych terenów inwestycyjnych objętych planem.

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej osiedla Łężyn w Koninie, 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:

Ustalenia planu są zgodne z treścią „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym”, uchwała Rady Miasta Konina nr 35 z dnia 30 stycznia 2019 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu związane będzie z poniesieniem kosztów budowy i poszerzania dróg, budowy infrastruktury technicznej oraz wykupu nieruchomości na cele publiczne, które nie były uwzględnione w obowiązujących planach miejscowych. Planowane wpływy do budżetu gminy będą w okresie objętym prognozą nieznacznie niższe niż wydatki i będą stanowić ok. 97% wydatków.

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 stanowić będzie inwestycję korzystną dla osiedla, jak i dla miasta. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta i wpłynie na jego atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - Łęczyn (etap 2), jest zgodny z polityką przestrzenną Miasta Konin oraz sporządzony została 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 nie narusza ustaleń 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina - Łęczyn (etap 2).