

UZASADNIENIE

do uchwały Nr z dnia 2016 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic Poznańskiej i Trasy Bursztynowej

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Konina uchwałą Nr 392 z dnia 27 czerwca 2012 roku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic Poznańskiej i Trasy Bursztynowej. W wyniku realizacji uchwały został opracowany projekt miejscowego planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”.

Obszar objęty planem obejmuje tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, a także tereny zieleni naturalnej związanej z doliną rzeki Warty. Zwarte zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane są w zachodniej części obszaru, dominuje tam zabudowa wolnostojąca. Zabudowie mieszkaniowej pozostałego obszaru towarzyszą uprawy rolnicze, tworząc zespoły zabudowy o charakterze zagrodowym. Wschodnia i centralna część obszaru podlega dalszej rozbudowie, stopniowo zagospodarowywane są kolejne wolne parcele. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulic Poznańskiej i Trasy Bursztynowej było podyktowane przede wszystkim potrzebami wynikającymi ze zmienionych uwarunkowań prawnych dla obszarów Natura 2000 oraz wymogu uporządkowania struktury przestrzennej terenów położonych wzdłuż ul. Poznańskiej.

Procedura sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 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 2016 r. poz. 353). Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 134, poz. 1587). W planie utrzymano charakter poszczególnych części obszaru: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zaproponowano przekształcenie części terenów niezagospodarowanych lub użytkowanych rolniczo w tereny zieleni lub usług, a także tereny zabudowy mieszkaniowej. Niektóre z przyjętych rozwiązań przestrzennych stanowią kontynuację kierunków rozwoju określonych we wcześniejszych dokumentach planistycznych. Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania szczegółowo opisanego w wykonanej na potrzeby planu „Inwentaryzacji urbanistycznej” oraz z uwag wnoszonych przez mieszkańców i właścicieli nieruchomości obszaru. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne, spośród których wybrano rozwiązania optymalne biorąc pod uwagę dobro mieszkańców oraz interesy potencjalnych inwestorów.

Zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic Poznańskiej i Trasy Bursztynowej przeanalizowano pod kątem ich zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

Konina, przyjętego uchwałą Nr 757 Rady Miasta Konina z dnia 27 października 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, zmienionego uchwałą Nr 578 Rady Miasta Konina z dnia 29 maja 2013 r. i uchwałą Nr 42 z dnia 25 lutego 2015 r.

W myśl zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina obszar miasta podzielony został na strefy polityki przestrzennej, dla których określono ogólne kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz kierunki zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenów. Obszar objęty projektem planu znajduje się w strefach: mieszkaniowej M3, mieszkaniowej M4, działalności gospodarczej G1, ekologicznej E1.

Za zgodne ze Studium uznaje się wypełnienie postulatów zapisanych w kierunkach zagospodarowania oraz ich rozszerzenie i uzupełnienie, które nie koliduje z ich funkcją podstawową, nie zmienia zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

W obrębie wyznaczonych stref polityki przestrzennej w Studium wydzielono tereny o odmiennym przeznaczeniu, mianowicie:

- 1) obszary zabudowane o funkcji mieszkaniowej jako wiodącej;
- 2) obszary zabudowane o funkcji usługowej jako wiodącej;
- 3) obszary zabudowane o funkcji produkcyjno-składowej i usługowej, jako wiodącej;
- 4) tereny parkingów i garaży;
- 5) tereny urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) obszary wskazane do zabudowy na cele funkcji mieszkaniowej jako wiodącej;
- 7) obszary wskazane do zabudowy na cele funkcji usługowej jako wiodącej;
- 8) obszary wskazane do zabudowy na cele funkcji usług sportu i wypoczynku jako wiodącej;
- 9) obszary wskazane do zabudowy na cele funkcji produkcyjno-składowej i usługowej jako wiodącej;
- 10) wody powierzchniowe;
- 11) zieleń miejska naturalna;
- 12) obszary zieleni niskiej (użytki zielone, zieleń śródpolna, przydrożna, przywodna).

W projekcie planu wyznaczono następujące tereny o odmiennym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) teren zabudowy zagrodowej;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) tereny zabudowy usługowej;
- 6) teren zabudowy usług oświaty;
- 7) tereny zabudowy usług sportu, wypoczynku i rekreacji;
- 8) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług;
- 9) tereny zieleni urządzonej;
- 10) tereny łąk i pastwisk;
- 11) teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) tereny infrastruktury technicznej:
 - a) kanalizacji,
 - b) elektroenergetyki,
 - c) ciepłownictwa oraz zieleni naturalnej;
- 13) tereny dróg publicznych:
 - a) ulic głównych,

- b) ulic dojazdowych;
- 14) tereny ciągów pieszych;
- 15) tereny dróg wewnętrznych.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenów odpowiada przeznaczeniu wskazanemu w Studium. Zakres dopuszczonych funkcji i szczegółowych rozwiązań przestrzennych zgodny jest z postulatami określonymi w Studium dla strefy w granicach których zlokalizowany jest obszar planu. Wymóg zachowania zgodności pomiędzy zapisami studium, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozwiązania przestrzenne zaproponowane w projekcie Planu stanowią uszczegółowienie zapisów Studium, bowiem w Planie m.in.:

- 1) zaprojektowane zostały lokalne układy drogowe dla obsługi nowych terenów przewidzianych do zainwestowania;
- 2) określony został zakres możliwych do realizacji funkcji i inwestycji w ramach ustalonego w Planie przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego;
- 3) określone zostały szczegółowe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wobec powyższego stwierdzono, iż przedstawiony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic Poznańskiej i Trasy Bursztynowej nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina.

Prezydent Miasta Konina w dniu 30 października 2012 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie, w trybie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 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 o przystąpieniu do sporządzenia planu. W ogłoszeniu i obwieszczeniu określono formę, miejsce i termin składania wniosków. W odpowiedzi na ogłoszenie, do Urzędu Miejskiego wpłynęło 14 wniosków, które dotyczyły zmiany przeznaczenia działek pod tereny zabudowy mieszkaniowej, handlowo-usługowej, uregulowania obsługi komunikacyjnej nieruchomości, przeznaczenia na tereny zieleni i rekreacji, a także sprzeciwu przeciwko planom rozwoju układu komunikacyjnego. Prezydent w maju 2013 r. rozpatrzył wnioski do planu.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 39 ust. 1, art. 54 ust. 3 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 oraz art. 17 pkt 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent dnia 14 października 2014 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Prezydent poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy w formie pisemnej, wyznaczając dzień 5 grudnia 2014 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;

- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 19 listopada 2014 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 19 listopada 2014 r. udział wzięli pracownicy Urzędu Miejskiego, główny projektant planu oraz zainteresowani mieszkańcy. Wśród poruszanych tematów dominował wątek parametrów zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 7U i 8U oraz zasadności rozbudowy układu komunikacyjnego. W wyznaczonym terminie do Urzędu Miasta Konina wpłynęło 12 uwag. Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent rozpatrzył uwagi do planu. Spośród wszystkich 12 uwag 1 uwaga została uwzględniona w całości, 4 uwzględniono częściowo, natomiast 7 uwag nie zostało uwzględnionych. W związku z uwzględnieniem części uwag w projekcie planu dokonano zmian, które dotyczyły projektowanego układu komunikacyjnego na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie oraz wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dla niektórych terenów.

W następnej kolejności ponowiono czynności związane z uzgodnieniem i opiniowaniem projektu planu oraz jego wyłożeniem do publicznego wglądu. Prezydent dnia 24 marca 2015 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Prezydent poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy w formie pisemnej, wyznaczając dzień 19 maja 2015 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 22 kwietnia 2015 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 22 kwietnia 2015 r. udział wzięli pracownicy Urzędu Miejskiego, główny projektant planu oraz zainteresowani mieszkańcy. Wśród poruszanych tematów dominował wątek układu komunikacyjnego obszaru.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Miasta Konina wpłynęło 6 uwag. Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent rozpatrzył uwagi do planu. Spośród wszystkich 6 uwag 1 uwaga została uwzględniona w całości, natomiast 5 uwag nie zostało uwzględnionych. W związku z uwzględnieniem uwagi w projekcie planu dokonano zmiany w części dotyczącej zasad scalania i podziału dla jednego z terenów.

Zgodnie ze stanowiskiem Rady Miasta Konina do projektu planu wprowadzono następujące zmiany:

- 1) zmieniono lokalizację drogi 27KDD przesuując ją na południe o odległość do 22,0 m;
- 2) skrócono drogę 27KDD do granicy działki 715/2;
- 3) połączono drogę 10 KDD z drogą 1 KDD.

W następnej kolejności ponowiono czynności związane z uzgodnieniem i opiniowaniem projektu planu. Prezydent dnia 8 marca 2016 r. ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Prezydent poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag do projektu planu oraz prognozy w formie pisemnej, wyznaczając dzień 2 maja 2016 r. jako końcowy termin ich składania;
- 2) organie właściwym do rozpatrzenia uwag i wniosków;
- 3) dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami zaplanowanej na dzień 12 kwietnia 2016 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 2 maja 2016 r. udział wzięli pracownicy Urzędu Miejskiego, projektant planu oraz zainteresowani mieszkańcy. Poruszane tematy dotyczyły układu komunikacyjnego obszaru, możliwości przebudowy istniejących budynków oraz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W wyznaczonym terminie do Urzędu Miasta Konina wpłynęła 1 uwaga. Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent rozpatrzył uwagę do planu, która została nieuwzględniona.

W związku z powyższym, stosownie do art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Konina przedstawia Radzie Miasta Konina projekt niniejszej uchwały wraz z nieuwzględnionymi uwagami celem uchwalenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym w zakresie formy zabudowy, kolorystyki budynków, materiałów wykończeniowych, oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w dostosowaniu do formy istniejącej zabudowy, zarówno w obszarze planu, jaki na terenach z nim sąsiadujących, posiadającej walory architektoniczne;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie:
 - a) ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów,
 - b) zakazu realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu komunikacji oraz infrastruktury technicznej, wymogów w zakresie ochrony powietrza oraz wymogów w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) w zakresie ochrony gruntów rolnych – przeznaczania na tereny łąk i pastwisk z zakazem lokalizacji budynków oraz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów; ochrona gruntów rolniczych realizowana będzie poprzez przestrzeganie powszechnie obowiązujących przepisów prawa w zakresie ochrony gruntów rolnych,
 - d) nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów leśnych ze względu na brak ich występowania w obszarze planu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez ustalenie zasad ochrony zabytku archeologicznego; wymogów w zakresie ochrony dóbr kultury współczesnej nie wprowadzono, ze względu na ich nie występowanie w obszarze planu;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych, nakazu dostosowania terenów przestrzeni publicznej do

potrzeb osób niepełnosprawnych w rejonie zjazdów z chodnika na jezdnie oraz w zakresie lokalizacji małej architektury, a także obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie części obszaru planu, w rejonie o dogodnej dostępności komunikacyjnej, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, usług oświaty, usług sportu, wypoczynku i rekreacji, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz rozbudowę układu drogowego i innych urządzeń infrastruktury technicznej, dających możliwość efektywnego zagospodarowania obszaru; obszar predysponowany jest do rozwoju ww. funkcji ze względu na położenie wzdłuż ciągów komunikacyjnych o znaczeniu ponadlokalnym – dróg krajowych nr 92 i 25, na granicy osiedli mieszkaniowych i rozległych terenów zieleni, dostępność komunikacyjną oraz dostęp do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, a także na rozpoczęte już procesy urbanizacyjne;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, możliwie w najmniejszym stopniu, uzasadnionym potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez wskazanie na obowiązki, wynikające z przepisów prawa dotyczących obronności państwa, dostosowania: dróg publicznych, sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, w tym dróg publicznych z uwzględnieniem ich przebudowy do parametrów wymaganych przepisami prawa oraz rozwoju układu drogowego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dopuszczenie rozwoju przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie kablowym, brak ograniczeń w zakresie bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Koninie,
 - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 22 października do 21 listopada 2014 r., od 01 kwietnia do 04 maja 2015 r. oraz od 16 marca do 18 kwietnia 2016 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koninie,
 - c) przeprowadzenie dyskusji publicznych w dniach: 19 listopada 2014 r., 22 kwietnia 2015 r. i 12 kwietnia 2016 r.,

- d) umożliwienie składania uwag i wniosków,
 - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miejski w Koninie;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu organ ważył 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.

W planie wskazano tereny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, usług oświaty, usług sportu, wypoczynku i rekreacji, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług oraz rozbudowę układu drogowego i innych urządzeń infrastruktury technicznej. W kolejnych etapach prowadzonej procedury opracowania projektu planu rozpatrywane były różne warianty rozwiązań przestrzennych i funkcjonalnych. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane m.in. przez organy i instytucje uprawnione do opiniowania, uzgadniania projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane, w tym mieszkańców obszaru, właścicieli nieruchomości w jego granicach oraz potencjalnych inwestorów. Kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem Miasta.

Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym. Do planu zostało zgłoszone, w wyznaczonym terminie, 14 wniosków w związku z ogłoszeniem na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent sporządził projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. 5 wniosków zostało uwzględnione częściowo, natomiast 8 wniosków zostało nieuwzględnionych. Jeden z wniosków pozostał bez rozpatrzenia.

W okresie trzykrotnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wniesiono łącznie 19 uwag, z czego: 2 uwzględniono, 4 częściowo uwzględniono, 13 nie uwzględniono. W wyniku stwierdzenia przez Radę Miasta Konina w dniu 25 listopada 2015 r. konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu przyjęto rozwiązania komunikacyjne zgodne z 2 uwagami, w związku z czym ostatecznie: 4 uwagi zostały uwzględnione, 4 częściowo uwzględnione, zaś 11 nie zostało uwzględnionych.

Zgłoszone uwagi uwzględniono w zakresie:

- 1) zmiany szerokości terenu drogi dojazdowej;
- 2) zmiany szerokości wyznaczonego pasa zieleni;
- 3) korekty linii zabudowy;
- 4) zmiany przebiegu projektowanej drogi dojazdowej;
- 5) korekty ustalonych zasad scalania i podziału nieruchomości.

Nie uwzględniono zgłaszanych uwag w zakresie:

- 1) zmian ustalonych parametrów zabudowy i formy dachów;

- 2) zmiany przebiegu projektowanej drogi dojazdowej;
- 3) powiązania drogi dojazdowej z ul. Poznańską;
- 4) sprzeciwu wobec poszerzenia ul. Poznańskiej;
- 5) budowy drogi bezpośrednio przy ul. Poznańskiej;
- 6) korekty linii zabudowy;
- 7) zmiany przeznaczenia terenów zieleni urządzonej na tereny aktywizacji gospodarczej.

Sposób uwzględnienia zgłoszonych uwag uwzględnia zarówno interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak również zmiany w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy społeczne, ekonomiczne – przedstawione w opracowanej Prognozie skutków finansowych, i środowiskowe – przedstawione w Prognozie oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; rozwój zabudowy przewiduje się w obszarze posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych, w granicach obszaru wskazanego w Studium; zakłada się intensyfikację zagospodarowania obszaru: przekształcenie części terenów użytkowanych rolniczo i nieużytków w tereny zabudowy oraz uzupełnienie sieci drogowej, w sposób umożliwiający efektywne jego wykorzystanie;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez dostosowanie ul. Poznańskiej i ul. Trasy Bursztynowej dla potrzeb publicznego transportu autobusowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez obowiązek budowy ścieżek rowerowych w ulicach: Poznańskiej i Trasy Bursztynowej, dopuszczenie realizacji ciągów pieszo-rowerowych na terenach łąk i pastwisk oraz ustalenie warunków lokalizacji małej architektury dostosowanej do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej, usług oświaty, usług sportu, wypoczynku i rekreacji, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług stanowią funkcję uzupełniającą dla sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej; obszar charakteryzujący się dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci infrastruktury technicznej pozwalającym na obsługę nowej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Konina dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miasta Konina. W dniu 24 września 2014 r. Rada Miasta Konina, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr 856 w sprawie: aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przeprowadzona analiza wskazuje na liczne wnioski o zmianę planów miejscowych obszaru Miasta. 4 spośród zgłoszonych wniosków dotyczyły obszaru planu, z których 3 zostały wskazane jako możliwe do uwzględnienia. Wnioski dotyczą umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej, a także zmniejszenia zajętości terenu pod skrzyżowanie ul. Poznańskiej z ul. Kleczewską.

Rozwiązania projektu planu w zakresie przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz korekty zasięgu obszaru skrzyżowania są zgodne z wynikami ww. analizy.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie oszacowanymi wpływami do budżetu Miasta oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń:

- 1) wpływy – ok. 4,30 mln zł, w tym:
 - a) dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna), ok. **2,18 mln zł**,
 - b) dochody z tytułu podatku od nieruchomości, ok. **1,02 mln zł**,
 - c) dochody z tytułu sprzedaży nieruchomości gminnych, ok. **1,09 mln zł**,
 - d) dochody z opłat adiacenckich, podatku dochodowego oraz podatku od czynności cywilno-prawnych, których wysokość nie jest możliwa do oszacowania w chwili obecnej;
- 2) wydatki – ok. 9,57 mln zł, w tym:
 - a) koszty wykupu nieruchomości pod realizację zadań własnych Gminy, ok. **2,42 mln zł**,
 - b) koszty związane z urządzeniem nowych dróg, ok. **5,91 mln zł**,
 - c) koszty rozbudowy urządzeń infrastruktury technicznej, ok. **1,23 mln zł**.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierający część tekstową oraz graficzną (będącą załącznikiem do uchwały) wraz z pozostałymi załącznikami:

- 1) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 2) o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ulic Poznańskiej i Trasy Bursztynowej inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminny oraz zasadach ich finansowania;

został przedstawiony do uchwalenia Radzie Miasta Konina.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.