

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Miasta Konina
z dnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina
dla wybranych obszarów przy ul. Parowozownia oraz dla rejonu przy ul. Zakładowej,
część wschodnia

Czynności zmierzające do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla wybranych obszarów przy ul. Parowozownia oraz dla rejonu przy ul. Zakładowej, część wschodnia podjęto na podstawie następujących uchwał Rady Miasta Konina:

- uchwała nr 79 Rady Miasta Konina z dnia 25 marca 2015 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla wybranych obszarów* (obszar planu obejmuje obszar załącznika nr 8 do uchwały),
- uchwała nr 119 Rady Miasta Konina z dnia 27 maja 2015 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla rejonu przy ulicy Zakładowej, część wschodnia.*

Cel opracowania miejscowego planu zawarty jest w uzasadnieniach do ww. uchwał. Tematem przedmiotowego planu jest korekta niektórych zapisów dotychczas obowiązującego miejscowego planu w celu ich dostosowania do potrzeb inwestycyjnych oraz weryfikacja wyznaczonego układu komunikacyjnego. Zmiana planu jest również konieczna w celu zapewnienia właściwego funkcjonowania i dalszego rozwoju obszaru opracowania.

Procedura opracowania i uchwalenia miejscowego planu przebiegała zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Uwzględniając potrzeby interesu publicznego Prezydent Konina ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów w prasie miejscowej i na stronie internetowej, oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Koninie, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.

Prezydent zawiadomił o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planów. Zgodnie z art. 53 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 2017 r. poz. 1405 ze zm.) Prezydent wystąpił również o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozach oddziaływania na środowisko przedmiotowych projektów miejscowych planów do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Koninie.

Po rozpatrzeniu wniosków sporządzono projekt planu, stwierdzając jednocześnie, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina.

W projekcie planu uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określenie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów, a także wyznaczenie podziału funkcjonalnego, w tym układu komunikacyjnego,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także zasad podłączenia do sieci wodociągowej oraz innych sieci infrastruktury technicznej; z uwagi na brak występujących na danym terenie gruntów leśnych nie było wymagane uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, a ze względu na lokalizację obszaru planu w granicach miasta oraz dotychczasowe przeznaczenie w obowiązującym miejscowym planie, nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uzgodnienie planu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów w zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, które dopuszczone są wyłącznie na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych, co wynika z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Na pozostałych terenach dopuszczono przedsięwzięcia mogące potencjalnie oddziaływać na środowisko, co również wynika z ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Dodatkowo wprowadzono zapisy zakazujące lokalizacji nowych zakładów zajmujących się działalnością gospodarczą polegającą na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu, dopuszczając jedynie składowanie, przeładunek oraz zbieranie odpadów związanych wyłącznie z prowadzoną działalnością gospodarczą. Wymagania ochrony zdrowia uwzględniono również poprzez wprowadzenie zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i technologicznych oraz dotyczących rozwoju infrastruktury technicznej. Dla ochrony zabudowy mieszkaniowej położonej w sąsiedztwie zabudowy usługowej ustalenia planu wprowadzają zakaz lokalizacji klubów nocnych, dyskotek, barów oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; Potrzeby osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie

z ustaleniami przepisów odrębnych; analiza powyższych wymagań zawarta została również

w prognozie oddziaływania na środowisko;

- walory ekonomiczne przestrzeni – analizę walorów ekonomicznych przeprowadzono w prognozie skutków finansowych dla miejscowego planu,
- prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez zawiadomienie i uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- potrzeby interesu publicznego poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie w wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*; mając na względzie potrzeby interesu publicznego, w miejscowym planie wyznaczono tereny dróg publicznych,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie w projekcie planu zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym z zakresu łączności publicznej,
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez umożliwienie udziału społeczeństwa w poszczególnych etapach procedury planistycznej zgodnie w wymogami ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*,
- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez prowadzenie procedury zgodnie z zakresem określonym w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, oraz w innych aktach prawnych powszechnie obowiązujących,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wprowadzenie zabudowy na terenach zurbanizowanych, wprowadzenie zapisów w zakresie zaopatrzenia w wodę zgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych, oraz poprzez wystąpienie o opinię do odpowiednich instytucji odpowiedzialnych za dostarczanie wody.

Ustalając przeznaczenie poszczególnych terenów oraz określając parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania przestrzennego wyważone zostały interesy zarówno publiczne jak i interesy prywatne poprzez analizę własnościową terenów i stworzenie układu funkcjonalnego z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań własnościowych, przyrodniczych, społecznych i prawnych. Zostały sporządzone również prognoza

oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu, w których zawarte zostały analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sposób zagospodarowania i korzystania z terenu objętego planem poprzedzony został wykonaniem szczegółowych analiz w zakresie zainwestowania i użytkowania przedmiotowego obszaru, stanu infrastruktury technicznej, statusu terenu obszarów kolejowych (nie stanowi on terenu zamkniętego) oraz własności analizowanych obszarów. Na kolejnym etapie przeanalizowano ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, które uwzględnione zostały w projekcie planu. Projekt planu wykonany został z uwzględnieniem powyższych analiz, a także wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Projekt planu spełnia oczekiwania społeczności, a także zgodny jest z polityką przestrzenną miasta zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

W celu ochrony gruntów i środowiska przyrodniczego, w zapisach miejscowego planu zawarto ustalenia minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, co zostało opisane w prognozie oddziaływania na środowisko. Określone zostały także zasady w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu. Projektowana zabudowa stanowić będzie zwarty układ urbanistyczny, z zaprojektowanym odpowiednim układem komunikacyjnym, zapewniając tym samym zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego, wprowadzenia rozwiązań w zakresie ruchu pieszego, rowerowego oraz łatwego dostępu do publicznego transportu zbiorowego. Dla istniejącej i projektowanej zabudowy zapewniono dostęp do dróg publicznych, zlokalizowanych w granicach opracowania lub poza nimi. Projektowane zagospodarowanie jest uzupełnieniem istniejącej zabudowy, stanowiącej część struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostki osadniczej miasta Konina. Projekt planu nie jest sprzeczny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Konina”, stanowiącej załącznik do uchwały nr 425 Rady Miasta Konina z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie: *aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego*. Na obszarze objętym projektem planu odrzucono wnioski o lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², co jest zgodne z ustaleniami planu.

Wpływ ustaleń planu na budżet gminy został przedstawiony w prognozie skutków finansowych. Dla wyznaczonych w planie terenów produkcyjno-usługowych nie przewiduje się wystąpienie wzrostu wartości nieruchomości, ze względu na brak zmian funkcji i zmiany dotyczące nieznacznej korekty niektórych parametrów budynków. Dla terenów usługowych, usługowo-mieszkaniowych zakłada się obniżenie wartości nieruchomości, w związku z ograniczeniem możliwości lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, ze względu na położoną na terenach U/MN zabudowę mieszkaniową oraz zmianę ustaleń obowiązującego studium dla terenu 2U. Z tego powodu uzasadnione jest określenie stawki opłaty planistycznej od wzrostu wartości nieruchomości na poziomie 0%. Realizacja ustaleń planu może wpłynąć na pozostałe finanse publiczne, ze względu na lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej.

Projekt planu został zaopiniowany przez organy zobowiązane do współpracy przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz pozytywnie uzgodniony przez organy właściwe do uzgadniania miejscowych planów. Na obszarze nie występują grunty rolne klas bonitacyjnych I-III ani użytki leśne. Po wprowadzeniu zmian wynikających z opinii lub uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 czerwca 2017 r. do 21 lipca 2017 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koninie. W dniu 28 czerwca 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 07 sierpnia 2017 r.

W ustalonym terminie wpłynęło sześć pism zawierających łącznie dziesięć uwag. Prezydent Miasta Konina rozstrzygnął złożone uwagi poprzez uwzględnienie dwóch uwag w całości i jednej w części i, a siedmiu uwag nie uwzględnił.

Ze względu na zmniejszenie odległości przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy do 4 m od linii rozgraniczającej terenu zgodnie ze złożoną uwagą, projekt ponownie uzgodniono z Zarządem Dróg Miejskich i zaopiniowano z Wydziałem Gospodarki Nieruchomościami. Zgodnie z wskazaniem instytucji ponownie przeanalizowano pozostałe odległości wskazane dla nieprzekraczalnych linii zabudowy w projekcie planu. Dla terenów położonych przy planowanej drodze krajowej klasy głównej pozostawiono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu. Dla pozostałych dróg klas zbiorczej, dojazdowej i lokalnej zmniejszono odległość do 6 m, co wynika z obowiązującego planu i zgodne jest z obowiązującymi przepisami, a następnie ponownie uzgodniono projekt z Zarządem Dróg Miejskich.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnionych uwag i ponownych uzgodnień, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 listopada 2017 r. do 22 grudnia 2017 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koninie. W dniu 18 grudnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 18 stycznia 2018 r. W ustalonym terminie wpłynęła jedna uwaga. Prezydent Miasta Konina nie uwzględnił jej, uzasadnienie zawarto w rozstrzygnięciu.

Projekt zmiany planu został przekazany Radzie Miasta Konina w celu przyjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla wybranych obszarów przy ul. Parowozownia oraz dla rejonu przy ul. Zakładowej, część wschodnia.

W związku z przedstawioną powyżej procedurą sporządzania przedmiotowego planu, która zgodna jest z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) przyjęcie uchwały uznaje się za uzasadnione.

**Zastępca Prezydenta
Miasta Konina**

/-/ Sebastian Łukaszewski