

UZASADNIENIE

**do uchwały Nr z dnia 2018 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Konina, rejon ulic: Adama Mickiewicza – Obrońców Westerplatte**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Konina uchwałą Nr 653 z dnia 30 października 2013 roku przystąpiła do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, rejon ulic: Adama Mickiewicza – Obrońców Westerplatte. 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 teren zabudowy usługowej oraz teren nieużytkowany z zabytkowym obiektem dawnej synagogi. Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulic Adama Mickiewicza – Obrońców Westerplatte było podyktowane potrzebą dopuszczenia lokalizacji na obszarze obiektów usługowych o charakterze innym niż publiczny, a także zabudowy mieszkaniowo-usługowej z uwzględnieniem stosunków własnościowych na tym terenie.

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 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.). 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 śródmiejski zabudowy i wartości kulturowe zabudowy. Dopuszczono uzupełnienie zabudowy z zaznaczeniem podziału na obiekty frontowe i oficyny. 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 oraz z uwag wnoszonych przez 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, rejon ulic: Adama Mickiewicza – Obrońców Westerplatte 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 strefie śródmiejskiej S3 w obszarze zabudowanym wielofunkcyjnie, w tym śródmiejskim oraz w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej. 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 projekcie planu wyznaczono następujące tereny o odmiennym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) teren zabudowy usługowej.

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.: określone zostały szczegółowe wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz określony został zakres możliwych do realizacji funkcji i inwestycji w ramach ustalonego w Planie przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego.

Wobec powyższego stwierdzono, iż przedstawiony do uchwalenia projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, w rejonie ulic: Adama Mickiewicza – Obrońców Westerplatte nie narusza Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina.

Prezydent Miasta Konina w dniu 5 listopada 2013 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 nie wpłynęły żadne wnioski.

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 20 stycznia 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 dniach od 29 stycznia do 27 lutego 2015 r. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Prezydent poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag w formie pisemnej, wyznaczając dzień 16 marca 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 16 lutego 2015 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 16 lutego 2015 r. udział wzięli pracownicy Urzędu Miejskiego oraz zainteresowany mieszkaniec. Poruszone tematy dotyczyły umożliwienia realizacji na terenie zabudowy mieszkaniowej, miejsc postojowych oraz zwiększenia dopuszczalnych maksymalnych parametrów zabudowy. 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 częściowo uwzględniona. W związku z uwzględnieniem części uwagi w projekcie planu dokonano zmian.

W następnej kolejności ponowiono czynności związane z uzgodnieniem i opiniowaniem projektu planu oraz jego wyłożeniem do publicznego wglądu. Prezydent dnia 11 sierpnia 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 dniach od 19 sierpnia do 16 września 2015 r. W ogłoszeniu oraz obwieszczeniu Prezydent poinformował o:

- 1) możliwości składania uwag w formie pisemnej, wyznaczając dzień 30 września 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 27 sierpnia 2015 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 27 sierpnia 2015 r. udział wzięli pracownik Urzędu Miejskiego oraz główny projektant planu. Na dyskusję nie zgłosił się żaden zainteresowany. 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 częściowo uwzględniona. W związku z uwzględnieniem części uwagi w projekcie planu dokonano zmian.

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 12 kwietnia 2016 r. udział wzięli pracownicy Urzędu Miejskiego oraz starszy asystent projektanta planu oraz zainteresowani inwestorzy. W wyznaczonym terminie do Urzędu Miasta Konina wpłynęły 3 uwagi. Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent rozpatrzył uwagi do planu, które zostały częściowo uwzględnione. W związku z uwzględnieniem części uwag w projekcie planu dokonano zmian.

W następnej kolejności ponowiono czynności związane z uzgodnieniem i opiniowaniem projektu planu oraz wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu. Prezydent dnia 5 lipca 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 29 sierpnia 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 2 sierpnia 2016 r.

W dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 2 sierpnia 2016 r. udział wzięli pracownicy Urzędu Miejskiego oraz główny projektant planu oraz zainteresowani mieszkańcy Miasta. W wyznaczonym terminie do Urzędu Miasta Konina wpłynęły 4 uwagi. Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent rozpatrzył uwagi do planu, które zostały częściowo lub w całości uwzględnione. W związku z uwzględnieniem części uwag oraz w wyniku zmian, które nastąpiły w zagospodarowaniu obszaru (rozbiórka budynku szkoły talmudycznej) w projekcie planu dokonano zmian.

W następnej kolejności ponowiono czynności związane z uzgodnieniem i opiniowaniem projektu planu.

W związku z rozbiórką budynku dawnej szkoły talmudycznej, dokonanej w lipcu 2016 r. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Poznaniu, po ponownej analizie sprawy, w piśmie z dnia 26 sierpnia 2016 r. przedstawił uwagi do projektowanego dokumentu. Projekt planu został skorygowany zgodnie z uwagami oraz przedstawiony do ponownego zaopiniowania. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków pismem nr Ko.WN.5150.1804.16.2013 z dnia 28 grudnia 2016 r. odmówił uzgodnienia niniejszego projektu zgłaszając uwagi do części graficznej projektu planu, m.in. wnosząc o rozszerzenie strefy podwórza. Równocześnie stwierdził, iż przedłożony tekst projektu planu uwzględnia uwagi WWKZ i nie budzi zastrzeżeń z konserwatorskiego punktu widzenia. Jednocześnie poinformował, że projekt planu zostanie uwzględniony po zmianie rysunku planu w zakresie oznaczenia terenu dawnej szkoły talmudycznej oraz zasięgu strefy podwórza.

W związku z odmową uzgodnienia projektu przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków po dokonanych korektach, zgodnie z ww. zaleceniami, ponownie wystąpiono o uzgodnienie pismem Nr UA.6721.6.2013 z dnia 20 stycznia 2017 r. w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Pismem z dnia 6 lutego 2017 r. WWKZ ponownie odmówił uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla obszaru w rejonie ulic Adama Mickiewicza–Obrońców Westerplatte wskazując na nieuwzględnienie części uwag konserwatorskich zawartych w piśmie nr Ko.WN.5150.1804.14.2013 z dnia 26 sierpnia 2016 r. Organ ochrony zabytków po przeanalizowaniu zapisów projektu planu stwierdził, że zapisy ww. dokumentu nie gwarantują właściwej ochrony krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków poinformował również, iż uwzględnienie w projekcie planu uwag wskazanych w piśmie nr Ko.WN.5150.1804.18.2013.2017 z dnia 6 lutego 2017 r. będzie skutkowało jego uzgodnieniem.

Po ponownej analizie oraz konsultacjach z organem ochrony zabytków część uwag wskazanych przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków została uwzględniona w projekcie planu.

Postanowieniem Nr 63/2017 przekazany pismem Ko.WN.5150.1804.20.2013.2017 Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków pozytywnie uzgodnił projekt planu.

Prezydent dnia 23 maja 2017 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 17 lipca 2017 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 13 czerwca 2017 r.

Na dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 13 czerwca 2017 r. stawili się pracownicy Urzędu Miejskiego oraz główny projektant planu. W dyskusji publicznej nie wziął udziału żaden zainteresowany. W wyznaczonym terminie do Urzędu Miasta Konina wpłynęły 2 uwagi. Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent rozpatrzył uwagi do planu, które zostały częściowo uwzględnione. W związku z uwzględnieniem części uwag w projekcie planu dokonano zmian.

W następnej kolejności ponowiono czynności związane z uzgodnieniem i opiniowaniem projektu planu.

Postanowieniem Nr 123/2017 przekazany pismem Ko.WN.5150.1804.21.2013.2017 Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków pozytywnie uzgodnił projekt planu.

Prezydent dnia 26 września 2017 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 21 listopada 2017 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 20 października 2017 r.

Na dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 20 października 2017 r. stawili się pracownicy Urzędu Miejskiego oraz główny projektant planu. W dyskusji publicznej wzięli udział zainteresowani mieszkańcy. W wyznaczonym terminie do Urzędu Miasta Konina wpłynęły 4 uwagi.

Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent rozpatrzył uwagi do planu, które zostały częściowo lub w całości uwzględnione. W związku z uwzględnieniem części uwag w projekcie planu dokonano zmian.

W następnej kolejności ponowiono czynności związane z uzgodnieniem i opiniowaniem projektu planu.

Postanowieniem Nr 10/2018 przekazany pismem Ko.WN.5150.1804.27.2013 z dnia 2 lutego 2018 r. Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków pozytywnie uzgodnił projekt planu. Zarząd Dróg Miejskich w Koninie udzielił „milczącego” uzgodnienia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, rejon ulic: Adama Mickiewicza – Obrońców Westerplatte.

Prezydent dnia 20 lutego 2018 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 11 kwietnia 2018 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 27 marca 2018 r.

Na dyskusji publicznej zorganizowanej w dniu 27 marca 2018 r. stawili się pracownicy Urzędu Miejskiego. W dyskusji publicznej wzięło udział 11 zainteresowanych. W wyznaczonym terminie do Urzędu Miasta Konina wpłynęło 242 uwagi.

Zgodnie z art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent rozpatrzył uwagi do planu. Wszystkie uwagi złożone w nieprzekraczalnym terminie do dnia 11 kwietnia 2018 r. zostały nieuwzględnione przez Prezydenta.

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, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i 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) nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych ze względu na brak ich występowania w obszarze planu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez:
 - a) wskazanie ochrony obiektu synagogi, wpisanej do rejestru zabytków,
 - b) objęcie ochroną ogrodu,
 - c) ustalenie wymogów w zakresie ochrony dziedzictwa archeologicznego w obszarze,
 - d) ustalenie szczegółowych zasad realizacji zabudowy uwzględniające cechy zlokalizowanych w obszarze budynków wraz z ich detalem architektonicznym;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, a także obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie obszaru planu, zlokalizowanego na terenie Śródmieścia Konina, na tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej oraz tereny zabudowy usługowej, dające możliwość efektywnego zagospodarowania obszaru; obszar predysponowany jest do rozwoju ww. funkcji ze względu na położenie na obszarze zwartej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dostępność komunikacyjną oraz dostęp do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury technicznej;
- 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 ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu a także ustaleń w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez ustalenie zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłnej oraz dopuszczenie zastosowanie indywidualnych, ekologicznych źródeł ciepła wykorzystujących jako nośnik energii energię elektryczną, energię odnawialną, gaz jako sprzyjające ochronie środowiska i poprawie jego jakości; wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na nie występowanie ich w obszarze;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji, przebudowy lub rozbudowy, a także możliwości lokalizowania nowych urządzeń infrastruktury technicznej na określonych w planie zasadach, a także dopuszczenie rozwoju przewodowej sieci telekomunikacyjnej w systemie kablowym, brak ograniczeń w zakresie bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej; wymogów w zakresie układu komunikacyjnego, jego parametrów oraz powiązań z układem zewnętrznym nie ustala się – potrzeby takie nie występują;
- 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 29 stycznia do 27 lutego 2015 r., od 19 sierpnia do 16 września 2015 r. oraz od 16 marca do 18 kwietnia 2016 r., od 14 lipca do 12 sierpnia 2016 r., od 31 maja 2017 r. do 30 czerwca 2017 r., od 4 października 2017 r. do 6 listopada 2017 r., od 28 lutego 2018 r. do 28 marca 2018 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miejskiego w Koninie,

- c) przeprowadzenie dyskusji publicznych w dniach: 16 lutego 2015 r., 27 sierpnia 2015 r., 12 kwietnia 2016 r., 2 sierpnia 2016 r., 13 czerwca 2017 r., 20 października 2017 r., 27 marca 2018 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 wielorodzinnej i zabudowy usługowej oraz zabudowy usługowej. 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 właściciele 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 w wyznaczonym terminie nie został zgłoszony żaden wniosek 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 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W okresach wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zainteresowani mieszkańcy wnosili uwagi, z czego część z nich były uwzględniane całkowicie lub częściowo przez Prezydenta Miasta Konina.

Zgłoszone uwagi dotyczyły m.in.:

- 1) zmiany parametrów zabudowy, w tym m.in. intensywności zabudowy, wysokości zabudowy frontowej i oficynowej;
- 2) materiałów i kolorów możliwych do zastosowania;
- 3) lokalizacji miejsc parkingowych poza obszarem planu;
- 4) dopuszczenia realizacji funkcji mieszkaniowej;
- 5) ograniczeń w przebudowie i rozbudowie budynków;
- 6) zmiany wysokości stawki procentowej stanowiącej podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości;
- 7) możliwości lokalizacji wejść do budynków oraz warunków lokalizacji okien;
- 8) odtworzenia wyburzonego w 2016 r. budynku dawnego Domu Talmudycznego.

Sposób rozpatrzenia 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: zwiększenie maksymalnej dopuszczalnej intensywności i wysokości zabudowy, przekształcenie terenów przeznaczonych dla obiektów użyteczności publicznej na obiekty mieszkaniowo-usługowe i usługowe, z zachowaniem walorów kulturowych obszaru;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem to teren zurbanizowany, zlokalizowany w granicach ścisłego Śródmieścia Konina, zlokalizowany w odległości ok. 304,0 m od najbliższego przystanku publicznego transportu zbiorowego (212,0 m w linii prostej);
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów ustalenie minimalnej ilości miejsc postojowych dla rowerów; obszar planu nie obejmuje terenów dróg publicznych, dostępność terenu dla jego potencjalnych użytkowników regulują przepisy odrębne z zakresu budownictwa;
- 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej oraz zabudowy usługowej stanowią funkcję uzupełniającą dla sąsiadujących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej i usługowej obszaru Śródmieścia; 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 30 listopada 2016 roku Rada Miasta Konina podjęła uchwałę Nr 425 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której stwierdzono częściową nieaktualność obowiązującego w granicach przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, rejon ulic: Adama Mickiewicza – Obrońców Westerplatte, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Starówka (uchwała Nr 510 Rady Miasta Konina z dnia 23 września 2009 r.). Do poprzednio sporządzonej analizy aktualność studium i planów miejscowych, przyjętej w dniu 24 września 2014 r. Rada Miasta Konina uchwałą Nr 856, wpłynęły liczne wnioski o zmianę planów miejscowych obszaru Miasta. 3 spośród zgłoszonych wniosków dotyczyły obszaru planu, wszystkie zostały wskazane jako możliwe do uwzględnienia. Wnioski dotyczą zmiany przeznaczenia obszaru na usługi nieuciążliwe oraz umożliwienia realizacji restauracji, hotelu i zabudowy wielorodzinnej.

Rozwiązania projektu planu w zakresie ustalonego przeznaczenia terenów 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 Gminy oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń:

- 1) wpływy – ok. 0,40 mln zł, w tym:
 - a) dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna), ok. 0,33 mln zł,
 - b) dochody z tytułu podatku od nieruchomości, ok. 0,07 mln zł,
 - c) dochody z opłat adiacenckich, podatku dochodowego oraz podatku od czynności cywilno-prawnych, których wysokość nie jest możliwa do oszacowania w chwili obecnej;
- 2) wydatki – brak.

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 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy 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.