

UZASADNIENIE

do Uchwały NrRady Miasta Konin

z dnia.....

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla
wybranych obszarów.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Konina podjęła w dniu 25 marca 2015 r. Uchwałę Nr 73 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla wybranych obszarów.

Plan obejmuje sześć obszarów położonych na terenie miasta Konina zlokalizowanych w rejonach: Starówki, Przydziałek, Gosławic, Morzysławia i ulicy Kosmonautów.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Warunki zawarte w art.1 ust.2 uwzględniono następująco:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie zasad zagospodarowania terenu, w tym między innymi: wskaźników maksymalnej i minimalnej intensywność zabudowy oraz parametrów zabudowy;
- 2) następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez ustalenie między innymi:
 - a) ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów,
 - b) zakazu prowadzenia prac trwale naruszających stosunki gruntowo-wodne na obszarach objętych planem;
 - c) nakazu dostosowania projektowanych inwestycji do struktur hydrogeologicznych, ze względu na ochronę wód podziemnych i GZWP 151 Turek- Konin- Koło;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez:
 - a) ustalenie nakazów w strefie „B” ochrony konserwatorskiej w ramach, których wskazuje się, między innymi:
 - zachowanie historycznego rozplanowania ulic i placów oraz historycznej linii zabudowy,

- zachowanie historycznej parcelacji, z dopuszczeniem zmian, które mają na celu regulację granic nieruchomości, wydzielenia dróg i dojazdów oraz wydzielenia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej,
 - zachowanie zabytkowej zabudowy, tj. obiektów wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków miasta,
- b) ustalenie wymogów w zakresie ochrony dziedzictwa archeologicznego w strefie „OW”,
 - c) ustalenie szczegółowych zasad realizacji prac budowlanych na obszarach lub w obiektach wpisanych do rejestru zabytków;
- 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 zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zmianę i uściślenie zapisów planu terenów zlokalizowanych na obszarach uzbrojonych w niezbędną infrastrukturę techniczną w celu efektywnego ich zagospodarowania i zabudowy;
 - 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny i 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 indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem, energią elektryczną, olejami nisko siarkowym, węglem spalonym w piecach niskoemisyjnych lub z odnawialnych źródeł energii, lub z sieci ciepłowniczej, 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 planu;
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez ustalenie możliwości zachowania i użytkowania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich modernizacji i remonty, 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
- 12) 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 21.08.2018 – 21.09.2018 roku,
 - c) przeprowadzenie dyskusji publicznych w dniu 27.08.2018 roku,
 - 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;
- 13) 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.

Warunek zawarty w art.1 ust.3 uwzględniono analizując wnioski, opinie i uwagi zgłaszane do projektu planu. Waloryzując istniejący stan środowiska oraz ważąc interes publiczny i interesy prywatne.

Warunki zawarte w art.1 ust.4 uwzględniono poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; zabudowę oraz zmianę sposobu zagospodarowania przewiduje się w obszarach posiadających bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych;
- 2) ustalenie warunków dla zachowania i rozwoju publicznego transportu zbiorowego

jako podstawowego środka transportu – obszary objęte planem to tereny zurbanizowany, zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie przystanków publicznego transportu zbiorowego;

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów ustalenie minimalnej ilości miejsc postojowych dla rowerów; obszary objęte planem nie obejmują terenów dróg publicznych, dostępność terenów 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 i usługowej oraz parkingu to obszary spójne funkcjonalnie z zabudową istniejącą w bezpośrednim sąsiedztwie. Tereny objęte planem charakteryzują 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.

- 1) realizacja obszaru pokazanego na załączniku graficznym nr 5 – rejon ulicy Gosławickiej i ulicy Przemysłowej, jest zgodna z uchwałą nr 720 Rady Miasta Konina z dnia 29 września 2010 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta konina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 2) realizacja obszarów pokazanych na załącznikach graficznych:
 - a) nr 1- rejon skrzyżowania ul. 3-go Maja oraz ul. Żwirki i Wigury,
 - b) nr 3 - rejon ulicy ks. Dominka Jędrzejewskiego, ul. Plażowej i ul. Letniej,
 - c) nr 4 - rejon ulicy Sosnowej,
 - d) nr 6 - rejon ulicy Kosmonautów,jest zgodna z uchwałą nr 856 Rady Miasta Konina z dnia 24 września 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta konina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 3) realizacja obszaru pokazanego na załączniku graficznym nr 2 – rejon ulicy Ametystowej jest zgodna z uchwałą 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.

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, największe korzyści budżetowi gminy przyniesie z tytułu podatków od nieruchomości i renty planistycznej.

Dla wyznaczonych w planie terenów produkcyjno – usługowych, usług oświaty oraz parkingów nie przewiduje się wystąpienia wzrostu wartości nieruchomości, ze względu na brak zmian funkcji i zmian dotyczących nieznacznej korekty pasa drogowego. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakłada się wzrost wartości nieruchomości i tym samym wpływu do budżety miasta z tytułu opłaty planistycznej. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej zasadniczy wpływ na dodatni wynik prognozy ma planowany wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 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.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą 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.

Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

W związku z istniejącym zainwestowaniem nie było możliwości opracowania rozwiązań alternatywnych.

Metody i częstotliwość przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu dotyczą działań wykraczających poza okres sporządzania przedmiotowego dokumentu i obejmują następujący zakres:

1. inwentaryzację stanu zagospodarowania terenu,
2. pomiar hałasu.

Przyjmuje się pięcioletni okres przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla wybranych obszarów

Mając na względzie powyższe, przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla wybranych obszarów kieruje się pod obrady Rady Miasta Konina w celu uchwalenia.

**Zastępca Prezydenta
Miasta Konina**

/-/ Paweł Adamów