

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR**  
**RADY MIASTA KONINA**  
z dnia .....2022 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina  
dla wybranych terenów położonych na 7 osiedlach.**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Konina podjęła Uchwałę Nr 746 z dnia 27 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla wybranych terenów położonych na 7 osiedlach.

Obszar objęty opracowaniem położony jest zarówno w lewobrzeżnej, jak i w prawobrzeżnej części miasta i łącznie zajmuje powierzchnię około 17,27 ha.

Głównym celem sporządzenia planu jest realizacja 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. Zmiany mają na celu uporządkowanie przestrzeni i dostosowanie prawa miejscowego do aktualnych kierunków rozwoju przestrzennego określonych w Studium.

W granicach opracowania obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w części dotyczącej obszaru osiedli Sikorskiego i Zemełki zatwierdzony uchwałą Nr 682 Rady Miasta Konina z dnia 19 grudnia 2001 roku,
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w części dotyczącej rejonu: Laskówiec - ul. Grójecka, w prawobrzeżnej części miasta zatwierdzony uchwałą Nr 729 Rady Miasta Konina z dnia 24 kwietnia 2002 roku,
- miejscowy plan ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w granicach byłej strefy ochronnej Huty Aluminium zatwierdzony uchwałą Nr 118 Rady Miasta Konina z dnia 26 maja 1999 roku,
- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina, w części dotyczącej rejonu Morzysław, V, Va, w prawobrzeżnej części miasta zatwierdzony uchwałą Nr 688 Rady Miasta Konina z dnia 19 grudnia 2001 roku.

Zgodnie z wyżej wymienionymi planami obszar objęty opracowaniem przeznaczono pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług nieuciążliwych,
- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny ogrodów działkowych,
- tereny zieleni niskiej,
- tereny infrastruktury kanalizacyjnej i technicznej,
- tereny publicznego ciągu pieszego,
- tereny publicznego ciągu pieszo-jezdnego,
- tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
- tereny obsługi komunikacji.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina zatwierdzonym Uchwałą Nr 717 Rady Miasta Konina z dnia 30 marca 2022 r. teren objęty planem znajduje się w strefie mieszkaniowej – obszary zamieszkiwania o wysokiej intensywności zabudowy (Mwi), obszar zamieszkiwania (M), obszar usług publicznych (U), w strefie rekreacyjnej – obszary ogrodów działkowych (ZD) oraz w strefie inwestycyjnej – obszary aktywności gospodarczej (A).

Sporządzony plan miejscowy stanowi dopełnienie polityki przestrzennej wyrażonej w Studium i określa zasady zagospodarowania związane z funkcją przedmiotowego terenu określoną w ww. Studium, a zarazem w części stanowi kontynuację dotychczasowego przeznaczenia terenu, dostosowując zasady jego zagospodarowania do nowych potrzeb inwestycyjnych z uwzględnieniem obowiązujących przepisów z dziedziny planowania przestrzennego.

Rozmieszczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę wskazano z uwzględnieniem zasad wynikających z ww. studium, stanu istniejącego oraz obszarów chronionych. Możliwa lokalizacja budynków została ograniczona liniami zabudowy w celu zachowania ładu przestrzennego. Ponadto, w planie uwzględniono zamierzenia inwestycyjne Miasta oraz wnioski mieszkańców.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującej zmiany Studium.

Przedmiotem ustaleń planu są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania oraz systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami,
- 11) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury

technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Prezydent Miasta Konina ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wszystkie wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Miasta, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem 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 2022 r., poz. 1029 za zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miasta Konina.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od 4 maja 2022 r. do 2 czerwca 2022 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 17 maja 2022 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło 9 uwag.

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 2022 r., poz. 1029 za zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą.

Rada Miasta Konina podjęła w dniu 30 listopada 2016 r. Uchwałę Nr 425 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z analizą stanowiącą załącznik do przedmiotowej uchwały stwierdzono konieczność opracowania planów miejscowych ze względu na pozytywne rozpatrzenie wniosków mieszkańców o zmianę miejscowych planów na tym terenie.

Z porównania wszystkich wpływów do budżetu oraz wydatków wynika, że prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest niekorzystna dla miasta Konina w okresie 15-letnim, natomiast w perspektywie 16-letniej prognozuje się, że będzie korzystna dla budżetu miasta.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 11 do niniejszej uchwały.

**Zastępca Prezydenta  
Miasta Konina**

***/-/ Paweł Adamów***