

## **UZASADNIENIE**

### **do Uchwały Nr 759**

### **Rady Miasta Konin**

**z dnia 26 marca 2014 r.**

### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – osiedle Wilków Etap 3**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Konina podjęła w dniu 30 marca 2011 r. Uchwałę Nr 78 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – osiedle Wilków Etap 3.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 104,1 ha. Teren ten znajduje się w południowej części miasta Konina i stanowi fragment osiedla Wilków. Granica terenu opracowania przylega od strony północnej do ul. Brzozowej, Michała Oczapowskiego, działki nr ewid. 1513, zaś od strony południowej, zachodniej oraz wschodniej do granicy administracyjnej miasta Konina.

Na większości analizowanego terenu (poza ulicą Świętojańską) obowiązuje plan miejscowy zatwierdzony Uchwałą Nr 65 z dnia 28 lutego 2007 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – rejon Wilków Południe.

Rozwiązania przyjęte w planie spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie planu oraz założenia wskazane w uzasadnieniu do tejże uchwały.

Ustalenia przyjęte w planie są zgodne z polityką przestrzenną miasta wyrażoną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina wraz późniejszymi jej zmianami. W przedmiotowej zmianie studium teren objęty planem zaliczono do strefy mieszkaniowej. Jest to strefa najwyższego potencjału demograficzno – społecznego, miejscami o wysokim stopniu wyposażenia w usługi ogólnomiejskie. Wskazana została do uzupełnień i kontynuacji przy jednoczesnym prowadzeniu rehabilitacji istniejącej zabudowy i podnoszeniu standardów zabudowy. Dla ww. strefy w zmianie studium ustalono następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

- strefa rozwoju i kontynuacji funkcji mieszkaniowej i usług z terenami zieleni miejskiej;
- utrzymanie istniejących form ochrony przyrody (pomników przyrody), w tym utworzenie nowych na podstawie specjalistycznych badań przyrodniczych,
- wytworzenie lokalnych, wewnątrzblokowych systemów zieleni, w tym utrzymanie istniejących ogrodów działkowych,
- uzupełnienie i intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z usługami nieuciążliwymi,
- poprawa standardów i estetyki zabudowy, wymiana tkanki substandardowej,
- dążenie do zachowania ciągłości funkcjonalnej i przestrzennej z zagospodarowaniem gmin sąsiednich (dotyczy głównie os. Wilków);
- modernizacja i rozbudowa układu komunikacyjnego oraz systemów infrastruktury technicznej (w tym m.in.: budowa bezkolizyjnego skrzyżowania ul. Kolskiej i Europejskiej i Trasy Warszawskiej, przedłużenie ul. Piłsudskiego, poprawa dostępności komunikacyjnej os. Zemełki) oraz realizacja parkingów podziemnych i piętrowych,

- wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż ulic klasy Z, G, GP i sieci infrastruktury technicznej,
- wprowadzenie zieleni izolacyjnej na styku terenów zabudowy mieszkaniowej z terenami działalności gospodarczych (przede wszystkim ze strefą G2),
- w okresie kierunkowym przeznaczenie pod zabudowę terenów ogródków działkowych,
- dążenie do wyznaczenia jednorodnych funkcji i stworzenia czytelnych ich granic,
- stworzenie spójnego, czytelnego i przejrzystego układu zabudowy wielorodzinnej jako jednej całości przestrzennej i funkcjonalnej z wyznaczonymi miejscami koncentracji usług i zieleni osiedlowej;
- ograniczenie lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>, poza terenami proponowanymi w rysunku studium.

W granicach objętych planem na rysunku zmiany studium wraz z późniejszymi zmianami zidentyfikowano następujące przeznaczenia poszczególnych fragmentów terenu opracowania: obszary zabudowane o funkcji mieszkaniowej, jako wiodącej, obszary zabudowane o funkcji usługowej, jako wiodącej, obszary wskazane na cele funkcji mieszkaniowej, jako wiodącej, oraz tereny ogrodów działkowych.

Sporządzony plan miejscowy stanowi kontynuację zasad zagospodarowania realizowanych na podstawie obowiązującego dla osiedla Wilków planu miejscowego. Najistotniejsze zmiany polegały na poszerzeniu ul. Świętojańskiej w celu jej dostosowania do parametrów wynikających z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych oraz modyfikacji układu komunikacyjnego wewnątrz osiedla wynikającej z potrzeb jej dostosowania do istniejących i planowanych przekształceń geodezyjnych. Ponadto dostosowano przeznaczenie terenów do wymogów obecnie obowiązującej zmiany studium, w szczególności zastąpiono funkcję przemysłową wyznaczoną w dotychczasowym planie miejscowym na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo - usługowej. W opracowanym planie także zmieniono przeznaczenie dotychczasowych terenów zieleni urządzonej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz konsekwentnie usunięto tereny ciągów pieszych.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) 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. 2008 Nr 199 poz. 1227 ze zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 11.04.2012 r. pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

- od dnia 26.04.2012 r. – udostępniony był do opiniowania właściwym organom i instytucjom,
- od dnia 02.05.2012 r. – udostępniony był do uzgodnień właściwym organom i instytucjom,
- w dniach od 23.08.2012 r. do 21.09.2012 r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 12.09.2012 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do projektu planu złożono 3 uwagi, z których jedna została częściowo uwzględniona, a dwie nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Konina.

Termin drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 20.02.2013 r. do 20.03.2013 r. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 07.03.2013 r. odbyła się dyskusja publiczna. Do projektu planu złożono 5 uwag, z których jedna nie została uwzględniona, a pozostałe cztery zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Konina.

Przyjęcie uwag skutkowało koniecznością ponowienia procedury w niezbędnym zakresie. W związku z powyższym projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- od dnia 22.04.2013 r. – udostępniony był do opiniowania właściwym organom,
- od dnia 24.04.2013 r. – udostępniony był do uzgodnień właściwym organom,
- w dniach od 19.06.2013 r. do 17.07.2013 r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 04.07.2013 r. odbyła się publiczna dyskusja. Do projektu planu złożono 2 uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Konina.

Po zakończeniu procedury projekt planu został przekazany Radzie Miasta Konina. W dniu 23.09.2013 r. „Komisja Infrastruktury miejskiej, rozwoju i współpracy zagranicznej” negatywnie zaopiniowała projekt planu z uwagi na wskazanie w projekcie planu ciągów pieszych. W związku z ww. stanowiskiem Komisji Rady Miasta Konina zrezygnowano z przedmiotowych ciągów pieszych i wznowiono procedurę w niezbędnym zakresie. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

- od dnia 06.11.2013 r. – był udostępniony do opiniowania właściwym organom,
- od dnia 07.11.2013 r. – był udostępniony do uzgodnień właściwym organom,
- w dniach od 09.12.2013 r. do 17.01.2014 r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 07.01.2014 r. odbyła się publiczna dyskusja. Do projektu planu złożono 7 uwag, z których jedna została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Konina.

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 2008 r. Nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami). 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.

Mając na względzie powyższe przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – osiedle Wilków Etap 3 może być przedłożony do uchwalenia przez Radę Miasta Konin.

**Zastępca Prezydenta  
Miasta Konina**

*/-/ Marek Waszkowiak*