

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 265
Rady Miasta Konina
z dnia 27 stycznia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Konina w rejonie ul. Gajowej, Przemysłowej i Marantowskiej.

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Konina podjęła w dniu 30 października 2013 r. uchwałę Nr 652 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ul. Gajowej, Przemysłowej i Marantowskiej.

Plan obejmuje obszar położony częściowo w obrębach Maliniec i Niesłusz.

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 oznaczonej jako jednostka strukturalna M 4 oraz do strefy przemysłowo – produkcyjno - składowej P 2.

Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefie M 4 to:

- rozwój funkcji mieszkaniowej i usług,
- realizacja odcinka drogi krajowej nr 25 wraz z systemem zieleni izolacyjnej.

Główne kierunki zagospodarowania przestrzennego w strefie P 2 to:

- rozwój funkcji przemysłowej, składowej i produkcyjnej,
- w ramach strefy P 2 wskazuje się lokalizację cmentarza wraz z zabudową usługową.

Plan lokalizacyjny nowego cmentarza poprzedzony został szczegółowymi badaniami gruntowo – wodnymi terenu. Na podstawie 15 wierceń stwierdzono, że w rejonie 10 otworów, w środkowej części działki o numerze ewidencyjnym 312 obręb Maliniec, woda nie występuje do głębokości 3,0 m. Obszar, na którym nie występują zawilgocenia to około 80 % powierzchni przeznaczonej po cmentarz. Najbardziej niekorzystnym miejscem pod względem warunków gruntowo wodnych jest rejon wschodni. Jest to rejon występowania bardzo plastycznej gliny piaszczystej na granicy z piaskami gliniastymi, w którym występuje silne sączenie. Cmentarz to przestrzeń, którą należy projektować i utrzymywać jako tereny o założeniu parkowym. W związku z powyższym szczegółowy projekt zagospodarowania cmentarza powinien wyznaczyć osie widokowe i uwzględniać strukturę przestrzenną obszaru,

powiązanie komunikacyjne oraz warunki gruntowo – wodne. Zróżnicowane warunki wodne narzucają wydzielenie stref do pochówków rodzinnych, pochówków pojedynczych, kolumbarium, kaplicy i zaplecza administracyjno – gospodarczego. Cmentarz został zlokalizowany przy granicy administracyjnej miasta, z dala od zabudowań, w bezpośrednim sąsiedztwie lasu, a istniejąca zabudowa mieszkaniowa przy ulicy Gajowej, obiekty Nadleśnictwa Konin, ogrody działkowe oraz istniejące obiekty usługowe przy ulicy Gajowej i Przemysłowej są podłączone do sieci wodociągowej. Odległość cmentarza od zabudowań mieszkalnych, od zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych powinna wynosić co najmniej 150 m, odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone. W związku z powyższym w celu wykluczenia szkodliwego oddziaływania cmentarza na tereny sąsiednie, w planie wprowadzono dwie strefy ochrony sanitarnej 50 m i 150 m.

Wyznaczenie nowego cmentarza w mieście jest konieczne ze względu na kurczenie się wolnych terenów pod pochówki na cmentarzach w Morzysławiu i Starym Koninie. Szacunkowe obliczenia wykonane na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 marca 2008 r. pozwalają ustalić, że projektowany cmentarz zabezpieczy potrzeby miasta na około 50 lat.

Przebudowa układu komunikacyjnego ulicy Przemysłowej ma na celu bezkolizyjną obsługę terenów przemysłowych i usługowych zlokalizowanych wokół projektowanego węzła. Polega ona na przesunięciu drogi krajowej 25 w kierunku wschodnim, budowie ronda i skomunikowaniu terenów inwestycyjnych poprzez projektowany wiadukt nad linią kolejową. Nowy przebieg drogi krajowej nr 25 zostały opracowany zgodnie z projektem koncepcyjnym wykonanym na zlecenie miasta Konina w lipcu 2013 roku przez inż. Artura Szymczaka posiadającego uprawnienie budowlane w specjalności drogowej z PROART-KONIN Biuro Obsługi Inwestycji sp. z o.o.

Pasy zieleni nieurządzonej, obudowujące istniejące rowy melioracyjne tworzą naturalne ciągi przewietrzania. Odpowiednie zakazy i nakazy zawarte w tekście planu, zabezpieczają bezpieczeństwo przebiegu i eksploatacji sieci gazowej wysokiego ciśnienia, linii energetycznych oraz sieci wod-kan. Plan na terenach, na których dopuszcza się zabudowę zapewnia miejsca postojowe dla samochodów w liczbie ustalonej wg wskaźników. Dodatkowo ustala, że w bilansie miejsc postojowych, odpowiednio do przepisów odrębnych, należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę

parkingową, o której mowa w ustawie Prawo o ruchu drogowym, w liczbie nie mniejszej niż określona przepisami o drogach publicznych.

Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia procedury wyłączenia gruntów z produkcji leśnej i rolnej.

Na terenie objętym planem nie wskazuje się obiektów i obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa w projekcie planu uwzględniono poprzez wprowadzenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz wyznaczenie pasów technologicznych infrastruktury technicznej. Projektowane i istniejące drogi publiczne umożliwiają prowadzenie działań ratowniczych oraz przeprowadzenie ewakuacji ludności z terenów zagrożonych. Na wszystkich terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację urządzeń komunalnej infrastruktury technicznej, a wszelkie planowane na obszarze objętym planem budowle o wysokości równej i większej niż 50 m npt należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służb Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

Na terenie objętym planem nie ustala się zasad kształtowania przestrzeni publicznych.

W granicach planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

Prezydent wążąc interes publiczny i interesy prywatne uwzględnił w części wniosek złożony do planu, pozostawiając część wschodnią działki o numerze ewidencyjnym 556/19, obręb Niesłusz, przeznaczoną pod tereny produkcji przemysłowej i składów, przeznaczając, tylko w koniecznym zakresie, część zachodnią działki pod drogę publiczną, zgodnie z przyjętym do planu projektem koncepcyjnym układu komunikacyjnego. Prezydent uwzględnił uwagę złożoną na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, podnosząc dopuszczalną całkowitą wysokość zabudowy usługowej z 9 m na 12 m.

Plan zlokalizowany jest w strefie przemysłowo – usługowej. Jednostka ta zamyka od północy zabudowę mieszkaniową osiedla Niesłusz, a ulica Gajowa stanowi infrastrukturalny szef oddzielający funkcję mieszkaniową od przemysłowo – usługowej. W ostatnich latach, w strefie przemysłowej zarysowała się tendencja wypierania i zastępowania obiektów związanych z przemysłem wydobywczym na rzecz zabudowy usługowej i składowej. Rozwój zabudowy produkcyjno, składowo, usługowej, do czasu realizacji projektowanego układu komunikacyjnego, odbywać się może w oparciu o istniejące ulice: Gajową, Przemysłową oraz Marantowską. Projektowana droga dojazdowa (połączenie z ulicą Marantowską) umożliwi bezkolizyjny dojazd z osiedli Laskówiec i Morzysław,

a projektowane i istniejące drogi lokalne (równoległa do wschodniej granicy cmentarza i równoległa do ulicy Gajowej) stworzą możliwość dotarcia na cmentarz zarówno pieszo jak i za pomocą samochodu lub środków komunikacji publicznej.

Realizacja miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ul. Gajowej, Przemysłowej i Marantowskiej jest zgodna z analizą zawartą w Uchwale Nr 856 i jest kontynuacją zamierzeń przestrzennych ustalonych w zmianie studium z 2013 r.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 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. 2013 poz. 1235 ze zm.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 24.07.2014 r. pozytywnej opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej:

- od dnia 26.09.2014 r. – udostępniony był do opiniowania właściwym organom i instytucjom,
- od dnia 09.10.2014 r. – udostępniony był do uzgodnień właściwym organom i instytucjom,
- w dniach od 29.01.2015 r. do 27.02.2015 r. , od 22.04.2015 r. do 22.05.2015 r. oraz 29.10.2015 r. do 30.11. 2015 r. – wyłożony był do publicznego wglądu.

W trakcie wyłożenia projektu planu w dniach 25.02.2015 r., 06.05.2015 r. oraz 21.12.2015 r. odbyły się dyskusje publiczne. Do projektu planu złożono jedną uwagę, która została uwzględniona.

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. 2013 poz. 1235 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 przesądzeniem lokalizacyjnym cmentarza w południowo – wschodniej części planu, opracowania wariantowe dotyczyły jedynie układu komunikacyjnego.

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

1. inwentaryzację stanu zagospodarowania terenu,
2. jakości wód gruntowych.

Przyjmuje się pięcioletni okres przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ul. Gajowej, Przemysłowej i Marantowskiej.

Mając na względzie powyższe uzasadnienie projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina w rejonie ul. Gajowej, Przemysłowej i Marantowskiej przedkłada się Radzie Miasta Konina w celu uchwalenia.

**Zastępca Prezydenta
Miasta Konina**

/-/ Sebastian Łukaszewski