

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr 438
Rady Miasta Konina
z dnia 19 grudnia 2016 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla terenu przy ul. Kolejowej - PKP

Przedmiotowa Uchwała Rady Miasta jest wynikiem realizacji Uchwały Nr 74 Rady Miasta Konina z dnia 25 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla terenu przy ul. Kolejowej – PKP oraz Uchwały Nr 288 Rady Miasta Konina z dnia 24 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla terenu przy ul. Kolejowej - PKP część północna. W celu optymalizacji procedury sporządzania aktów prawa miejscowego, mając na uwadze, że granice wskazane w powyższych uchwałach obszarów przylegają do siebie a projektowane funkcje są takie same, połączono je w jeden akt prawa miejscowego.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod: tereny komunikacji kolejowej oraz usług, tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej, teren komunikacji oraz drogi publiczne. W wyniku realizacji ustaleń planu możliwe będzie połączenie dworca kolejowego, autobusowego i przystanków miejskiej sieci transportu publicznego z zabudową usługową wielkopowierzchniową.

Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie aktu prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina stwierdzono, iż plan jest zgodny z ustaleniami zawartymi w Studium.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Miasta przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Następnie zawiadomiono, wymagane przepisami prawa, organy i instytucje o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego.

Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

W toku opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie było wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 28 września 2016 r. do 28 października 2016 r., a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 25 października 2016 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Konina w ustawowym terminie. Wypełniono tym samym wymogi art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (j.t.: Dz. U. z 2016 r. poz. 353 ze zm.).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Wskaźniki urbanistyczne oraz parametry dotyczące zabudowy zostały dostosowane do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla:

- obiektu wpisanego do ewidencji zabytków,
- postępowania w przypadku ujawnienia podczas robót ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem.

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto zapisy dotyczące nakazu zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych przeznaczeń zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych. Zapisy planu w zakresie wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Plan obejmuje część terenu miasta Konin, który stanowi obszar zainwestowany m.in. przez dworzec kolejowy i autobusowy, przystanek komunikacji miejskiej, zabudowania usługowe i parkingi. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego ich rozwoju w kierunku rozwoju zabudowy usługowej z zachowaniem funkcji związanych z obsługą transportu zbiorowego.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona, ponadto przyjęto w planie zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności dotyczących budowy dróg i infrastruktury należących do zadań własnych samorządu.

Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono w zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej, wyznaczanie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wносить uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na terenie objętym planem miejscowym w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży 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. Interes prywatny został uwzględniony. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu

pod budowę głównych elementów układu komunikacyjnego w tym dworców oraz terenów infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia mieszkańców w media.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W ustaleniach planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Obsługę komunikacyjną oparto o istniejący układ komunikacyjny składający się z drogi publicznej klasy lokalnej.

Obszar opracowania stanowi teren o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej miasta Konina obejmującej również ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Dodatkowo w ramach dróg publicznych dopuszczono lokalizację technicznego wyposażenia drogi, w tym chodników i ścieżek rowerowych. Obszar objęty planem należy uznać za przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Rada Miasta Konina Uchwałą Nr 856 z dnia 24 września 2014 r. „w sprawie: aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego” w granicach obszaru objętego planem wskazała, w obrębie opracowania projektu planu, dwa miejsca, dla których proponowane jest sporządzenie zmiany planu. W związku z powyższym należy uznać, że przedmiotowy plan wypełnia zalecenia zawarte w analizie, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i tym samym jest z nią zgodny.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze związane będzie dodatkowymi wpływami do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości: gruntów i powierzchni użytkowych oraz opłaty od czynności cywilnoprawnych. Wzrostowi ulegnie wartość części

gruntów objętych planem miejscowym, w tym gruntów stanowiących własność miasta. W badanym okresie nie przewiduje się dodatkowych wydatków dla miasta związanych z realizacją ustaleń planu. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanych obszarów m.in. na tereny zabudowy usługowej, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² stanowić będzie inwestycję korzystną dla miasta. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną miasta i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem inwestycyjnym.

Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla terenu przy ul. Kolejowej - PKP, jest zgodny z polityką przestrzenną Miasta Konin oraz sporządzony został w oparciu o obowiązujące przepisy prawa. Plan nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym, uwzględnia wymagania ochrony środowiska oraz tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Ponadto plan jest zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Konina.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezydent Miasta Konina uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miasta Konina przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla terenu przy ul. Kolejowej - PKP.

**Przewodniczący
Rady Miasta Konina**

/-/Wiesław Steinke