

**UZASADNIENIE**  
**do Uchwały nr 711**  
**Rady Miasta Konina**  
**z dnia 25 kwietnia 2018 roku**  
**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta**  
**Konina dla rejonu wyspy Pociejewo – etap 2**

Przedmiotowa Uchwała Rady Miasta jest wynikiem realizacji uchwały nr 117 Rady Miasta Konina z dnia 27 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla rejonu wyspy Pociejewo – etap 2.

W wyniku uchwalenie planu, w części objętej ustaleniami przedmiotowego planu utraci swoją moc prawną uchwała nr 510 Rady Miasta Konina z dnia 23 września 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina – Starówka.

Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny usług sportu i rekreacji oraz usług, tereny usług sportu i rekreacji, tereny zieleni, tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki i kanalizacji, tereny wałów przeciwpowodziowych oraz tereny dróg publicznych.

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 Konina. W wyniku przeprowadzonej analizy zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą organy i instytucje.

W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

Plan miejscowy został poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 28 grudnia 2016 r. do 27 stycznia 2017 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 17 stycznia 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 8 uwag do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Konina w ustawowym terminie.

W wyniku uwzględnienia części uwag niezbędne stało się ponowienie prac planistycznych w zakresie opiniowania i uzgadniania projektu planu przez określone ustawą organy i instytucje.

Plan miejscowy został ponownie poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Ponowne wyłożenie miało miejsce w terminie od 22 czerwca 2017 r. do 21 lipca 2017 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 18 lipca 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 3 pisma zawierające 8 odrębnych uwag do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Konina w ustawowym terminie.

W wyniku ponownego uwzględnienia części uwag niezbędne stało się ponowienie prac planistycznych w zakresie opiniowania i uzgadniania projektu planu przez określone ustawą organy i instytucje.

Plan miejscowy został po raz trzeci poddany ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Trzecie wyłożenie miało miejsce w terminie od 22 listopada 2017 r. do 22 grudnia 2017 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 1 grudnia 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 pisma zawierające 12 odrębnych uwag do projektu planu. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Konina w ustawowym terminie.

W związku z wejściem w życie 1 stycznia 2018 r. ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2017 r., poz. 1566) oraz w związku z art. 548 tej ustawy, po zakończeniu trzeciego wyłożenia do publicznego wglądu skorygowano w niezbędnym zakresie brzmienie §12 pkt 1 uchwały.

### **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 ustaleniach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim ustalenia dla:

- obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- zespołu wpisanego do rejestru zabytków,
- obiektów wpisanych do ewidencji zabytków,
- strefy B ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, tożsamej ze strefą OW ochrony dziedzictwa archeologicznego,
- strefy E ochrony konserwatorskiej ekspozycji układu urbanistycznego.

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

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie zawarto ustalenia 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 wyspy Pocijewo położonej pomiędzy rzeką Wartą i kanałem Ulgi. Zgodnie z ustaleniami Studium i zamierzeniami inwestycyjnymi, mającymi na celu podniesienie atrakcyjności miasta i uporządkowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej wyspy, na obszarze objętym planem planuje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej wielofunkcyjnej oraz zabudowy o funkcji sportowej i wypoczynkowej. Plan miejscowy zakłada wykorzystanie potencjału terenów do dalszego rozwoju miasta.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenia do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób. 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 ustalenia 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 zgodzie 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, wyznaczenie terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić 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 zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na obszarze 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 organ 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 w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę głównych elementów układu drogowego 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 dróg publicznych. W celu zapewnienia optymalnej obsługi komunikacyjnej nowoprojektowanych terenów w planie wprowadzono nowe drogi publiczne pozwalające na skomunikowanie nowych terenów inwestycyjnych objętych planem.

Obszar opracowania stanowi uzupełnienie i kontynuację terenu 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 generalnie 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:**

Ustalenia planu są zgodne z treścią „Oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym od sierpnia 2010 do czerwca 2014 roku”, uchwałą Rady Miasta Konina nr 856 z dnia 24 września 2014 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:**

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu związane będzie z wydatkami dla budżetu gminy związanymi głównie z budową i poszerzeniem dróg/ulic oraz budową sieci infrastruktury technicznej oraz wykupem terenów pod nowoprojektowane drogi. W stosunku do szacowanych przychodów gminy, po 10 latach od uchwalenia planu wydatki będą stanowić ok. 79% dochodów. Przy założonych parametrach zabudowy największe korzyści budżetowi gminy mogą przynieść dochody z podatków od nieruchomości i renty planistycznej, które po 10 latach realizacji planu stanowić mogą odpowiednio blisko 92,5% i ponad 5,0% wszystkich osiągniętych dochodów z tytułu realizacji ustaleń planu.

Dochody miasta jak wyżej będą zależeć przede wszystkim od tempa rozwoju zabudowy produkcyjnej i usługowej w obszarze objętym projektem. Pozostałe typy przeznaczenia terenu pozostają bez wpływu na dodatni bilans skutków finansowych uchwalenia planu. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i adiacenckich. 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. pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, usługowej oraz usług sportu i rekreacji 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 rejonu wyspy Pocijewo – etap 2, jest zgodny z polityką przestrzenną miasta Konin oraz sporządzony została 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 nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina.

Biorąc powyższe pod uwagę, Prezydent uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miasta Konina przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla rejonu wyspy Pocijewo – etap 2.

**Przewodniczący  
Rady Miasta Konina**

*Wiesław Steinke*