

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR 475
RADY MIASTA KONINA**

z dnia 27 stycznia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina
dla terenów położonych wzdłuż ulicy Osada.**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miasta Konina podjęła Uchwałę Nr 113 z dnia 24 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Konina dla terenów położonych wzdłuż ulicy Osada.

Obszar objęty opracowaniem znajduje się w lewobrzeżnej, wschodniej części miasta i zajmuje powierzchnię około 15 ha.

Głównym celem sporządzenia planu jest wypełnienie wniosków właścicieli terenów i dostosowanie prawa miejscowego do aktualnych kierunków rozwoju przestrzennego określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina.

W granicach opracowania obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Konin - Osada - Uchwała Nr 542 Rady Miasta Konina z 26 października 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego z 2005 r., poz. 4545). Zgodnie z ww. planem przedmiotowy obszar przeznaczono pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług,
- usługi handlu,
- zabudowę zagrodową,
- łąki i pastwiska,
- rowy melioracyjne i oczka wodne,
- tereny orne,
- drogę klasy zbiorczej,
- drogi klasy dojazdowej,
- drogi wewnętrzne.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina zatwierdzonym Nr 757 Rady Miasta Konina z dnia 27 października 2010 r., zmienionym uchwałami Nr 578 Rady Miasta Konina z dnia 29 maja 2013 r. oraz Nr 42 Rady Miasta Konina z dnia 25 lutego 2015 r., teren objęty

planem znajduje się w strefie ekologicznej E1 (Dolina Warty). W całości został oznaczony symbolem M w ramach, którego wskazano obszary zabudowane o funkcji mieszkaniowej jako wiodącej oraz obszary wskazane do zabudowy na cele funkcji mieszkaniowej, jako wiodącej.

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 stanowi w znacznej części 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 wskaźników zagospodarowania terenu,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
- 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 i infrastruktury technicznej,

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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.), 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 2020 r., poz. 293, 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. z 2020 r., poz. 283, ze 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 14.10.2020 r. do 12.11.2020 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu 19.10.2020 r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło trzynaście 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 2020 r., poz. 283, 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.

Ponadto dla planu miejscowego zostały stworzone i załączone dane przestrzenne zgodnie z art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, ze zm.).

Rada Miasta Konina podjęła w dniu 24 kwietnia 2019 r. Uchwałę Nr 112 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Konina oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z analizą stanowiącą załącznik do przedmiotowej uchwały Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Konin – Osada został uznany za aktualny.

Z porównania wszystkich wpływów do budżetu oraz wydatków prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia planu jest korzystna dla Miasta Konina już w perspektywie krótkoterminowej. W największym stopniu budżet Miasta zostanie zasilony z tytułu tzw. renty planistycznej i podatku od nieruchomości.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

Przewodniczący
Rady Miasta Konina
/-/Tadeusz Wojdyński