

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Rady Gminy Stare Miasto

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został przez Wójta Gminy Stare Miasto na podstawie Uchwały Nr XI/85/2025 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 27 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego. Plan obejmuje teren położony w obrębie geodezyjnym Modła Królewska i ma na celu uporządkowanie zasad zagospodarowania obszaru przeznaczonego pod funkcje produkcyjno-usługowe wraz z obsługą komunikacyjną. Ustalenia projektu planu pozostają w zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Miasto, w którym obszar ten wskazany został jako teren rozwoju funkcji gospodarczych, związanych z aktywizacją inwestycyjną gminy. Projekt planu sporządzono zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 22 października 2025 r. ogłoszono w prasie, obwieszczono na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Miasto, ul. Główna 16B, 62-571 Stare Miasto, zamieszczono na stronie internetowej urzędu oraz w Biuletynie Informacji Publicznej informację o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, wyznaczony do dnia 13 listopada 2025 r. O podjęciu uchwały informowano również instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgadniania projektów miejscowych planów, w formie pisemnej, zgodnie z wymogami ustawy. W wyznaczonym czasie wpłynęło 13 pism instytucji i organów właściwych. Jednocześnie, zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu, po otrzymaniu wniosku z dnia 24 października 2025 r., znak: GP.6721.1.2025, wydał uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości prognozy, przekazane pismem Nr WPP-III.411.232.2025.AKa z dnia 14 listopada 2025 r., wskazując obowiązek uwzględnienia działań wynikających z Programu ochrony powietrza dla strefy wielkopolskiej, analizy oddziaływania drogi krajowej nr 25, zachowania korytarzy ekologicznych oraz zasad retencji. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koninie, działając na podstawie tej samej ustawy, wydał opinię sanitarną uzgadniającą zakres prognozy oddziaływania na środowisko, nie zgłaszając uwag co do sposobu jego opracowania.

Projekt planu wraz z uzasadnieniem uwzględnia politykę przestrzenną gminy określoną w dokumentach strategicznych oraz dokumentach o znaczeniu ponadlokalnym, a jego ustalenia realizują wymagania określone w art. 1 ust. 2–4 ustawy. Ustalenia planu realizują wymagania ładu przestrzennego poprzez jednoznaczne określenie przeznaczenia terenów 1P-U i 2P-U pod zabudowę produkcyjną, składy, magazyny i usługi oraz terenów 1KDD i 1KR pod komunikację, a także poprzez ustalenie parametrów i wskaźników zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy, wysokości budynków oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej. Plan sprzyja zrównoważonemu rozwojowi poprzez równoważenie funkcji gospodarczych z wymogami ochrony środowiska i racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Walory krajobrazowe i przestrzenne są chronione poprzez ograniczenie intensywności zabudowy, wprowadzenie wymogów dotyczących powierzchni biologicznie czynnej oraz brak lokalizacji obiektów o charakterze wielkopowierzchniowym.

W zakresie ochrony środowiska plan uwzględnia ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151, zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych, wymogi retencji oraz ograniczania emisji zanieczyszczeń do powietrza. Ustalenia planu respektują potrzebę zmniejszania podatności na zmiany klimatu poprzez wprowadzanie terenów biologicznie czynnych i rozwiązań sprzyjających retencji wód. Obszar planu nie obejmuje terenów górniczych, obszarów osuwiskowych ani obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także nie obejmuje krajobrazów priorytetowych. Ochrona dziedzictwa kulturowego nie wymaga wprowadzenia szczególnych ustaleń, gdyż na obszarze planu nie występują obiekty ani obszary objęte ochroną konserwatorską.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące ochrony przeciwpożarowej, w tym zapewnienie dróg pożarowych i źródeł zaopatrzenia w wodę, uwzględnienie ograniczeń wynikających z przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz wprowadzenie zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Plan przewiduje także zapewnienie miejsc parkingowych, w tym stanowisk przeznaczonych dla osób ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Plan uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez przeznaczenie terenów pod funkcje produkcyjno-usługowe w obszarze posiadającym dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej, co sprzyja efektywnemu wykorzystaniu przestrzeni i zwiększa atrakcyjność inwestycyjną gminy. Poszanowanie prawa własności przejawia się w określeniu zasad zagospodarowania w granicach dopuszczonych przepisami prawa, przy jednoczesnym zachowaniu możliwości racjonalnego korzystania z nieruchomości. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zostały uwzględnione poprzez przeprowadzenie wymaganych uzgodnień z właściwymi organami. Interes publiczny realizowany jest poprzez stworzenie warunków do rozwoju gospodarczego gminy, rozbudowy infrastruktury technicznej oraz poprawy dostępności komunikacyjnej. Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci uzbrojenia terenu.

Zapewniono udział społeczeństwa w procedurze planistycznej poprzez ogłoszenia, obwieszczenia i publikacje w Biuletynie Informacji Publicznej oraz możliwość składania wniosków. Procedura była prowadzona w sposób jawny i przejrzysty. Ustalenia planu uwzględniają potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz ochronę zasobów wód podziemnych. Uwzględniono również potrzebę zapobiegania poważnym awariom przemysłowym poprzez wprowadzenie odpowiednich ograniczeń funkcjonalnych. Obszar planu nie obejmuje terenów o istotnym znaczeniu dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych nastąpiło w oparciu o analizy środowiskowe, społeczne i ekonomiczne oraz wnioski zgłoszone w toku procedury planistycznej. Plan realizuje zasady efektywnego gospodarowania przestrzenią poprzez lokalizację nowej zabudowy na terenach posiadających dostęp do infrastruktury i dróg publicznych, co ogranicza transportochłonność i racjonalizuje wykorzystanie przestrzeni.

Projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Stare Miasto”, przyjętej Uchwałą Nr V/21/2019 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych. Ustalenia planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania poprzez zapewnienie dostępności komunikacyjnej oraz stosowanie przepisów odrębnych w zakresie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Realizacja ustaleń planu może przyczynić się do wzrostu dochodów gminy z tytułu podatków od nieruchomości oraz opłat planistycznych. Plan nie powoduje konieczności realizacji przez gminę ponadstandardowych inwestycji infrastrukturalnych wykraczających poza zadania własne. W długookresowej perspektywie realizacja ustaleń planu przyczyni się do wzrostu atrakcyjności inwestycyjnej obszaru, poprawy warunków rozwoju gospodarczego oraz racjonalnego wykorzystania przestrzeni, co należy ocenić jako działanie korzystne z punktu widzenia finansów publicznych oraz zasad zrównoważonego rozwoju.