

UZASADNIENIE - *projekt*
UCHWAŁY NR
RADY GMINY STARE MIASTO
z dnia

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto - Etap I

Sporządzenie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto - Etap I nastąpiło na podstawie uchwały Nr LXXVIII/548/2024 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto. Obszar opracowania planu nie posiada obowiązującego planu miejscowego.

Plan z uwagi na zróżnicowanie problematyki, a w konsekwencji wymaganą odmienną procedurę planistyczną dla poszczególnych obszarów zgodnie z dyrektywą §4 uchwały Nr LXXVIII/548/2024 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto zostanie opracowany w dwóch etapach procedury jako miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto – Etap I oraz Etap II.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto - Etap I opracowano zgodnie z procedurą określoną w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 17 grudnia 2021 r. (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404

Stosownie do art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w dniu 31 lipca 2024 r. ogłoszono w prasie oraz obwieszczono na tablicach Urzędu Gminy Stare Miasto, ul. Główna 16B, 62-571 Stare Miasto, na stronie internetowej Urzędu Gminy Stare Miasto i w BIP-ie, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (30 sierpnia 2024 roku). O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także, na piśmie, instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektów miejscowych planów. Jednocześnie, zgodnie z art. 53 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 uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Instytucjami uzgadniającymi były: Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koninie oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu. W wyniku zawiadomienia o możliwości składania wniosków, w wyznaczonym terminie, wpłynęło 15 pism.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koninie (w piśmie ON-NS.9011.6.7.2024 z dnia 12 sierpnia 2024 r.) oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu (w piśmie

WOO-III.411.288.2024.MM.1 z dnia 3 września 2024 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu.

Celem projektu miejscowego planu zagospodarowania jest sprecyzowanie ustaleń do warunków wprowadzania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, terenu produkcji przemysłowej, składów i magazynów lub terenu usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego i terenu komunikacji drogowej wewnętrznej poprzez określenie zasad ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony krajobrazu.

Na obszarze planu zostały wyznaczone:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznaczony symbolem: 1MW,
- teren produkcji przemysłowej, składów i magazynów lub teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego – oznaczony symbolem 1P-U,
- teren drogi głównej ruchu przyspieszonego – oznaczony symbolem 1KDR,
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony symbolem 1KR,

oraz obowiązują ustalenia graficzne planu:

1. granice obszarów objętych planem,
2. przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi i liczbowymi,
3. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
4. nieprzekraczalne linie zabudowy.

W celu osiągnięcia zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego na projektowanych terenach zostały zapisane warunki precyzyjnie określające wprowadzanie inwestycji na tereny użytkowane do tej pory jako tereny rolne.

W planie wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na którym ustalona została możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków garażowych. Na terenie tym budynki usytuowane będą zgodnie z rysunkiem planu w odniesieniu do nieprzekraczalnej linii zabudowy. Na terenie oznaczonym symbolem 1MW mogą być lokalizowane budynki mieszkalne o wysokości nie większej niż 14 m i liczbie kondygnacji nadziemnych nie większej niż 4. Natomiast wysokość budynków garażowych nie może być większa niż 9 m. Budynki mogą mieć dowolne dachy - przy czym kąt połaci dachowych nie może być większy niż 45 stopni. W projekcie planu określono minimalną i maksymalną intensywność zabudowy terenu, która wynosi odpowiednio 0,1 i 2,0. Ustalona została powierzchnia zabudowy, która nie może być większa niż 50% powierzchni działki. Jednocześnie ustalona została minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosząca minimum 30% powierzchni działki. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 700 m² z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami. Teren będzie posiadał obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR. W projekcie planu dopuszczono lokalizację budynków garażowych i gospodarczych ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy bocznej lub tylnej granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od tych granic, lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m² z uwzględnieniem przepisów odrębnych, lokalizację dojeżdż, dojazdów i urządzeń budowlanych oraz lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

W projekcie planu wyznaczono też teren produkcji przemysłowej, składów i magazynów lub teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego. Na terenie tym nie będą mogły być lokalizowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Budynki usytuowane będą zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu. Na terenie oznaczonym symbolem 1P-U mogą być lokalizowane budynki o wysokości nie większej niż 25 m oraz o dowolnej formie dachów. Wysokość budowli nie może być większa niż 30 m, z wyłączeniem budowli łączności publicznej. W projekcie planu określono

minimalną i maksymalną intensywność zabudowy terenu, która wynosi odpowiednio 0,01 i 1,8. Ustalona została powierzchnia zabudowy, która nie może być większa niż 60% powierzchni działki oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosząca minimum 20% powierzchni działki. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 2000m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz powiększenia działki budowlanej. Plan ustalił powierzchnię budynków portierni, obiektów dla potrzeb służb ochrony terenu oraz obiektów infrastruktury technicznej lokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy nie większą niż 50 m² oraz ich wysokość nie większą niż 4 m. Teren będzie posiadał obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu. Jednocześnie w planie ustalono zakaz lokalizacji zjazdu z drogi głównej ruchu przyspieszonego. W projekcie planu dopuszczono lokalizację dojazdów, dojazdów i urządzeń budowlanych, parkingów, lokalizację tablic informacyjnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

W planie ustalono też obowiązek wyznaczenia co najmniej 1,5 miejsc postojowych na jedno mieszkanie dla terenu oznaczonego symbolem 1MW, 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni pomieszczeń biurowych w budynkach o funkcji administracyjno-biurowej magazynów na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: 1P-U lub 2 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni zabudowy budynków o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: 1P-U lub 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni zabudowy budynków o funkcji usługowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P-U. Miejsca postojowe realizowane będą poza powierzchnią biologicznie czynną.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone tereny komunikacji: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego (oznaczony symbolem 1KDR) i teren komunikacji drogowej wewnętrznej (oznaczony symbolem 1KR), na których plan ustalił lokalizację budowli drogowych i zakaz lokalizacji tablic informacyjnych. Jednocześnie plan dopuszcza na tych terenach lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem terenów dróg oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i ścieżek rowerowych.

W planie ustalono dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku na terenie oznaczonym symbolem 1MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego

W projekcie określony został ustalony następujący sposób zaopatrzenia w wodę, energię, ciepło oraz zagospodarowanie ścieków i odpadów:

- powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych jeżeli warunki techniczne lub ekonomiczne nie pozwalają na odprowadzenie ich do kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- ustala się zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- zagospodarowania odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Stare Miasto oraz przepisami odrębnymi.

Plan ustalił zagospodarowanie terenów w sposób spełniający wymogi ochrony określone dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 Zbiornika Turek – Konin – Koło, którego głębokość występowania wód wynosi od 5 m do 150 m.

Żadna z działek będących przedmiotem wniosku na znajduje się na terenach podlegających ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody m.in. na obszarze NATURA 2000 („Ostoja Nadwarciańska” PLH300009 „Dolina Środkowej Warty” PLB 300002), jak i na obszarze chronionego krajobrazu (Złotogórskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu), które znajdują się na terenie gminy Stare Miasto. Na gruntach objętych opracowaniem planu nie występują obiekty ujęte w ewidencji zabytków. Żaden z obszarów będących przedmiotem wniosku nie znajduje się na obszarze stanowisk archeologicznych. Realizacja ustaleń planu umożliwi budowę i rozwój funkcji handlowej komplementarnej dla towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej.

Ustalenia planu gwarantują zachowanie ładu przestrzennego oraz złagodzą skutki zmiany funkcji tego terenu. Określenie zasad kształtowania terenów rozwojowych wiąże się z realizacją polityki przestrzennej określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Miasto.

Przedstawione w projekcie planu założenia funkcjonalno-przestrzenne nie wpływają negatywnie na przemieszczanie się pieszych i rowerzystów oraz dostęp do publicznego transportu zbiorowego. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu minimalizują transportochłonność układu przestrzennego. Ustalenia planu uwzględniają wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami. Projekt planu określił bowiem pewne standardy funkcjonowania terenu m. in. poprzez określenie normatywów parkingowych (w tym lokalizacji stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz zasad wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną. Określenie parametrów kształtowania zabudowy, jak również intensywności zabudowy, minimalnego procentu powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego procentu powierzchni zabudowy w zagospodarowaniu terenów skutkować będą długotrwałym pozytywnym oddziaływaniem na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Plan uwzględnia również potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z uwzględnieniem przepisów odrębnych. Teren opracowania planu jest wyposażony w sieci infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej. Ustalenia planu nie zakazują lokalizacji i rozwoju sieci szerokopasmowych.

Projektując przeznaczenie terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych.

W procedurze sporządzenia planu miejscowego uwzględniono także aspekty uniwersalnego projektowania w celu spełnienia minimalnych wymagań służących dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Na obszarze objętym planem nie występują szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone na etapie zbierania wniosków.

Uchwalenie planu może mieć pozytywny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto - może spowodować w perspektywie dziesięcioletniej przychody do budżetu gminy w wysokości 1 847 879,27 zł.