

UZASADNIENIE DO 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 II.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto – Etap II 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, opracowywany jest 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 II 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 2023 r. 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 z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (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, 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 podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, wyznaczony do dnia 30 sierpnia 2024 r. O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu zawiadomiono także, w formie pisemnej, 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 byli 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 pismem znak ON-NS.9011.6.7.2024 z dnia 12 sierpnia 2024 r. oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu pismem znak 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.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni 0,2000 ha, położony w centralnej części gminy. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto – Etap II obejmuje obszar położony w północnej części gminy Stare Miasto. Obszar ten od strony północnej i wschodniej graniczy z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od strony południowej z terenem usług handlu (marketem Biedronka), od strony zachodniej z terenami rolnymi (częściowo zakrzewionymi i zadrzewionymi). Obszar znajduje się w odległości 115 m od cieku wodnego Powa. Obecnie obszar ten stanowi nieużytkowany grunt orny oznaczony w EGiB symbolem R. Przez północną część terenu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia.

Celem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto, w części obejmującej działkę nr 566/23, jest sprecyzowanie ustaleń co do warunków zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający lokalizację obiektów usługowych handlu oraz infrastruktury towarzyszącej tej funkcji, tj. m.in. miejsc parkingowych i placów manewrowych. W projekcie planu wyznaczono teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, dla którego ustala się przeznaczenie – teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto, zatwierdzonym uchwałą Nr XIX/157/2000 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 30 marca 2000 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto, a następnie zmienionym uchwałą Nr XXXII/234/2005 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 25 maja 2005 r., uchwałą Nr XXXIX/362/2010 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 12 lutego 2010 r., uchwałą Nr XXIX/205/2012 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 28 grudnia 2012 r., uchwałą Nr XV/101/2015 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 26 listopada 2015 r., uchwałą Nr XV/20/2019 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 31 stycznia 2019 r., uchwałą Nr XLII/275/2021 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 26 sierpnia 2021 r. oraz uchwałą

Nr III/22/2024 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 27 czerwca 2024 r., teren oznaczony jest symbolem U – tereny zabudowy usługowej.

Na terenie działek objętych opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto – Etap II nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu sporządzanym zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) wyznaczono teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, na którym lokalizowane będą budynki usługowe, garażowo-gospodarcze i garaże. Na terenie tym nie będą mogły być lokalizowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Budynki będą usytuowane zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu. Na terenie oznaczonym symbolem 1U mogą być lokalizowane budynki o wysokości nie większej niż 10 m (w przypadku budynków usługowych) i 8 m (w przypadku budynków garażowo-gospodarczych i garaży) oraz dowolnej formie dachów. Wysokość budowli nie może być większa niż 15 m, z wyłączeniem budowli łączności publicznej. W projekcie planu określono minimalną i maksymalną intensywność zabudowy terenu, która wynosi odpowiednio 0,01 i 1,0. Ustalona została powierzchnia zabudowy, która nie może być większa niż 50% powierzchni działki, oraz minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosząca minimum 20% powierzchni działki. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 1000 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojeżdżalnię, dojazd, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz powiększenia działki budowlanej. Teren będzie posiadał obsługę komunikacyjną z terenów dróg publicznych lub wewnętrznych zlokalizowanych poza obszarem opracowania planu. Plan ustalił zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej oraz przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej. W projekcie planu dopuszczono lokalizację dojeżdżał, dojazdów i urządzeń budowlanych, parkingów, lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m² z uwzględnieniem przepisów odrębnych, oraz lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

W związku z tym, że projektem planu objęto użytki rolne klasy bonitacyjnej IIIb o powierzchni 0,0197 ha, wymagające uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na ich przeznaczenie na cele nierolnicze, stosownie do art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82), Wójt Gminy Stare Miasto wnioskiem z dnia 1 lipca 2025 r. (znak: GP.6721.2.2024) wystąpił do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi o wyrażenie zgody na przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze. Wniosek został pozytywnie zaopiniowany przez Marszałka Województwa Wielkopolskiego (opinia z dnia 1 września 2025 r., znak: DR-I.7151.47.2025) oraz przez Prezesa Wielkopolskiej Izby Rolniczej. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją z dnia 19 marca 2026 r., znak: DNI.tr.602.314.2025, wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,0197 ha gruntów

rolnych klasy IIIb, położonych na terenie gminy Stare Miasto w obrębie Stare Miasto (działka ewidencyjna nr 566/23), w granicach wydzieleni oznaczonych symbolem funkcji 1U, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Tym samym zostały spełnione wymagania wynikające z przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych, warunkujące zmianę przeznaczenia gruntów rolnych objętych planem.

Żadna z działek będących przedmiotem opracowania planu nie 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” PLB300002), 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 opracowania 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 określonej 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 oraz maksymalnego procentu powierzchni zabudowy w zagospodarowaniu terenów, skutkować będzie 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 ze szczególnymi potrzebami 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 – Etap II może spowodować nieznaczny wzrost przychodów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości, w tym od gruntów.