

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 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 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 II opracowano zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) 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 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 oraz na tablicy ogłoszeń w sołectwie Stare Miasto 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.

Opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni 0,2000 ha, który położony jest 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 I 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 energetyczna 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 ozn. nr 566/23 jest sprecyzowanie ustaleń, co do warunków zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający lokalizację obiektów usługowych handlu oraz infrastruktury towarzyszącej tej funkcji tj. m. in. miejsc parkingowych, 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 roku 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. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto, uchwałą nr XXXIX/362/2010 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 12 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto, uchwałą nr XXIX/205/2012 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 28 grudnia 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto, uchwałą nr XV/101/2015 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto, uchwałą nr XV/20/2019 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto, uchwałą nr XLII/275/2021 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto oraz uchwałą nr III/22/2024 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto) – teren oznaczony jest symbolem U – tereny zabudowy usługowej.

Na terenie działki objętej 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) 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 usytuowane będą 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 dojścia, dojazdów, 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 zakresem 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 dojazdów, 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.

Działka będąca przedmiotem opracowania planu 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. Teren będący 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 – Etap II - może spowodować nieznaczny wzrost przychodów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości, od gruntów.