

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE MIASTO**

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. 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 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto – Etap I, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto.

2. Szczegółowy przebieg granic określa załącznik nr 1 do uchwały, o którym mowa w ust. 3.

3. Integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały jest rysunek planu zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto – Etap I”, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

4. Załącznikiem nr 2 do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania.

5. Załącznikiem nr 3 do uchwały są rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

6. Załącznikiem nr 4 do uchwały są dane przestrzenne utworzone do planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem obiektów dla potrzeb służb ochrony terenu oraz obiektów kubaturowych infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchni terenu.

§ 3. W planie nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, gdyż na obszarze opracowania planu takie przestrzenie nie występują;
- 2) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, gdyż na obszarze opracowania planu takie obszary nie występują;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, gdyż na obszarze opracowania planu nie przewiduje się takiej formy użytkowania i zagospodarowania.

§ 4. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia na rysunku planu:

- 1) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym i cyfrowym;
- 2) granice obszaru objętego planem;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

§ 5. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MW ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków garażowych;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 700 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) minimalną intensywność zabudowy 0,1;
- 5) maksymalną intensywność zabudowy 2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50%;
- 8) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych nie większą niż 14 m;
- 10) liczbę kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego nie większą niż 4;
- 11) wysokość budynków garażowych nie większą niż 9 m;
- 12) kąt połaci dachowych nie większy niż 45°;
- 13) obsługę komunikacyjną z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MW dopuszcza się:

- 1) 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;
- 2) lokalizację tablic informacyjnych o powierzchni nie większej niż 4 m² z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 3) lokalizację dojść, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 4) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P-U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren produkcji przemysłowej, składów i magazynów lub teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) minimalną intensywność zabudowy 0,01;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy 1,8;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 8) wysokość budynków nie większą niż 25 m;
- 9) wysokość budowli nie większą niż 30 m, z wyłączeniem budowli łączności publicznej;
- 10) dowolne formy dachów;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz powiększenia działki budowlanej;
- 12) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 13) lokalizację drogi przeciwpożarowej oraz źródeł zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;

- 14) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku awarii przemysłowej;
- 15) zakaz lokalizacji zjazdu z drogi głównej ruchu przyspieszonego.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P-U dopuszcza się:

- 1) lokalizację dojazdów, dojazdów i urządzeń budowlanych;
- 2) lokalizację parkingów;
- 3) lokalizację tablic informacyjnych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 7. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDR ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) lokalizację budowli drogowych;
- 3) zakaz lokalizacji tablic informacyjnych.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDR dopuszcza się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem terenu oznaczonego symbolem KDR;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KR ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) lokalizację budowli drogowych;
- 3) zakaz lokalizacji tablic informacyjnych;

4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KR dopuszcza się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem terenów oznaczonych symbolem KR;
- 2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) lokalizację ścieżek rowerowych.

§ 8. W zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) minimalnie 1,5 miejsca postojowe na jedno mieszkanie dla terenu oznaczonego symbolem 1MW,
 - b) minimalnie 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,
 - c) minimalnie 2 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni zabudowy budynków o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: 1P-U,
 - d) minimalnie 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni zabudowy budynków o funkcji usługowej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1P-U.
- 2) ustala się lokalizację miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną;
- 3) miejsca postojowe realizowane w budynkach garażowych wliczane są do miejsc postojowych o których mowa w pkt 1;
- 4) ustala się lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenie oznaczonym symbolem 1MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

§ 10. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 100 stopni lub równoległe do granic działek sąsiednich;
- 2) powierzchnie działek budowlanych, nie mniejsze niż:
 - a) 700 m² – na terenie oznaczonym symbolem 1MW;
 - b) 2000 m² – na terenie oznaczonym symbolem 1P-U;
 - c) 1 m² dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.
- 3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż:
 - a) 25 m na terenie oznaczonym symbolem 1MW;
 - b) 25 m na terenie oznaczonym symbolem 1P-U;
 - c) 1 m – na terenie oznaczonym symbolem 1P-U – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie infrastruktury technicznej uzbrojenia terenu:

- 1) dopuszcza się roboty budowlane związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się rozbiórkę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej sanitarnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 5) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem przepisów odrębnych i pkt 6;
- 6) 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;
- 7) ustala się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 8) ustala się zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej nośników niepowodujących nadmiernej emisji zanieczyszczeń, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) zagospodarowania odpadów zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Stare Miasto oraz przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się 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.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

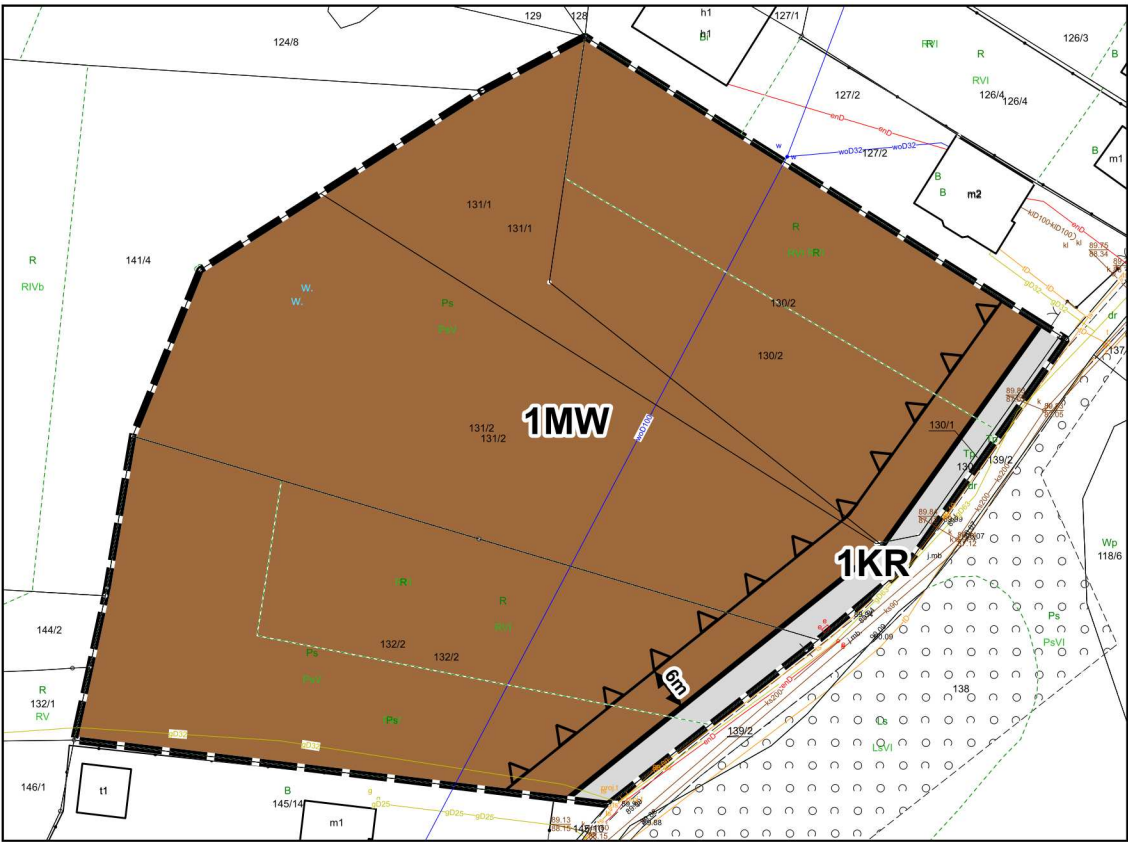
§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Miasto.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

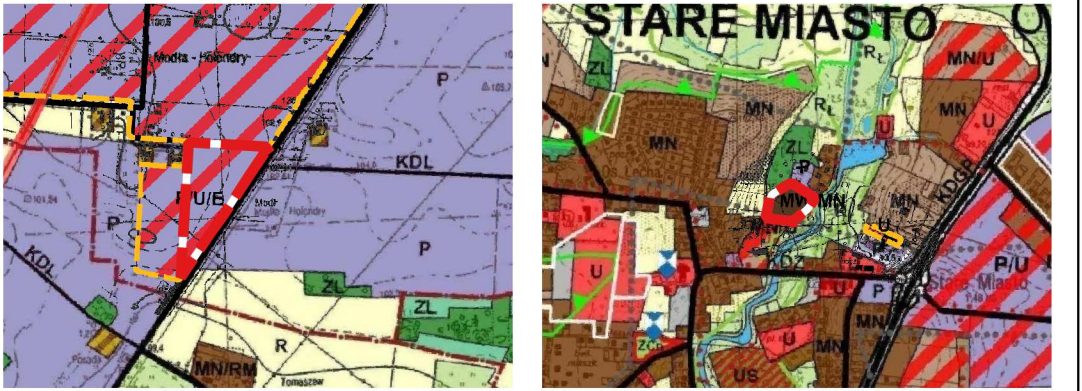


A horizontal scale bar with four segments. The segments are labeled from left to right: 25, 0, 25, and 50 m. The bar is black with white tick marks at the boundaries of the segments.



- ## Oznaczenia
- | | |
|---|---|
|  | Granice obszaru objętego planem miejscowym |
|  | Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | Nieprzekraczalne linie zabudowy |
|  | MW - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej |
|  | P-U - Teren produkcji lub usług |
|  | KDR - Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego |
|  | KR - Teren komunikacji drogowej wewnętrznej |

 Granica obszaru objętego planem miejscowym



- | | |
|---|--|
|  | Tereny rozwoju funkcji gospodarczej, tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, tereny urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii |
|  | Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
|  | Tereny zabudowy usługowej |

Układ współrzędnych: 2000 strefa 6 (EPSG:2177)
Źródło pochodzenia materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
Starostwo Powiatowe w Koninie

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Miasto o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto – Etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) i art. 216 ust. 2 pkt 1 Ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1530), Rada Gminy Stare Miasto rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych środków;
 - 3) dopuszcza się udział innych niż gmina inwestorów w finansowaniu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.
2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będzie się odbywać poprzez:
 - 1) wydatki z budżetu gminy;
 - 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, dotacji i pożyczek z funduszy celowych, kredytów i pożyczek bankowych, innych środków zewnętrznych;
 - 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR/.../2025
RADY GMINY STARE MIASTO
z dnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Miasto o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto – Etap I w trakcie konsultacji społecznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§1. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto – Etap I, dla którego przeprowadzono konsultacje społeczne w okresie od 11 czerwca do 9 lipca 2025 r. – nie wniesiono uwag, w związku, z czym nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Stare Miasto

z dnia 28 sierpnia 2025 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

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 wymagana 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:

- granice obszarów objętych planem,

- przeznaczenie terenów oznaczone symbolami literowymi i liczbowymi,

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- 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, dojazdu, 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 2000 m², z wyłączeniem działek wydzielanych pod dojścia, dojazdu, 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 dojeżdż, 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 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, 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.

Z opracowanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stare Miasto zatwierdzonej Uchwałą Nr V/21/2019 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Stare Miasto wynika, że ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto nie są sprzeczne z wynikami ww. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Stare Miasto.

Dnia 11 czerwca 2025 r. Wójt Gminy Stare Miasto ogłosił (w prasie, na stronie internetowej Urzędu Gminy Stare Miasto i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Stare Miasto, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Stare Miasto oraz na tablicy ogłoszeń w sołectwach Stare Miasto i Modła Królewska) o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska. Konsultacje społeczne były prowadzone w następujących formach:

- zbieranie uwag do projektu planu w terminie od 11 czerwca 2025 r. do 9 lipca 2025 r.;

- spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu aktu planowania przestrzennego, które odbyło się 23 czerwca 2025 r. o godz. 15:30 za pomocą środków porozumiewania się na odległość. Informację o łączu do spotkania online można było uzyskać najpóźniej w dniu spotkania, na stronie internetowej Urzędu Gminy Stare Miasto w zakładce Aktualności;

- dyżur projektanta, który odbył się 25 czerwca 2025 r. w godzinach 15:30 – 16:30

w siedzibie Urzędu Gminy Stare Miasto, ul. Główna 16B, 62-571 Stare Miasto.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszarów zlokalizowanych w obrębach geodezyjnych 0014 – Stare Miasto i 0012 – Modła Królewska wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony w siedzibie Urzędu Gminy Stare Miasto, ul. Główna 16B, 62-571 Stare Miasto, w godzinach urzędowania oraz w wersji elektronicznej na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Stare Miasto: <https://bip.stare-miasto.pl/projekty-planow-miejscowych.html> znajdującej się w zakładce: Planowanie przestrzenne – Projekty planów miejscowych.

W otwartym spotkaniu online nie wzięła udziału żadna osoba. Na dyżur projektanta w siedzibie Urzędu Gminy nie stawił się żaden mieszkaniec. Do dnia 9 lipca 2025 r. nie wpłynęła żadna formalna uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Brak zgłoszeń uwag i uczestnictwa w spotkaniach konsultacyjnych pozwala na stwierdzenie, że przedstawione w projekcie planu rozwiązania nie wzbudziły kontrowersji ani zastrzeżeń społecznych.

Ze względu na powyższe podjęcie uchwały jest uzasadnione.