

UCHWAŁA NR
RADY GMINY STARE MIASTO

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436, z 2026 r. poz. 252) 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) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany na mapie zasadniczej w skali 1:1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla 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;
- 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) 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;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, gdyż na obszarze opracowania nie przewiduje się takiej formy użytkowania i zagospodarowania;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze opracowania planu takie obszary nie występują.

§ 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 terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1P-U, 2P-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 2,0;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) usytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 8) wysokość budynków nie większą niż 15 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 oznaczonej symbolem 1KDD oraz drogi publicznej gminnej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 13) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenu drogi krajowej nr 25;
- 14) lokalizację drogi przeciwpożarowej oraz źródeł zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 15) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku awarii przemysłowej;

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 1P-U, 2P-U dopuszcza się:

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

§ 6. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3P-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 komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR lub z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD lub z drogi publicznej gminnej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;

- 13) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenu drogi krajowej nr 25;
- 14) lokalizację drogi przeciwpożarowej oraz źródeł zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 15) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku awarii przemysłowej;
- 16) zakaz lokalizacji zjazdu z drogi głównej ruchu przyspieszonego.

2. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3P-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 terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 4P-U, 5P-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 2,0;
- 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 40 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 dojeżdża, dojeżdża, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami oraz powiększenia działki budowlanej;
- 12) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD oraz drogi publicznej gminnej zlokalizowanej poza obszarem opracowania planu;
- 13) zakaz obsługi komunikacyjnej z terenu drogi krajowej nr 25;
- 14) lokalizację drogi przeciwpożarowej oraz źródeł zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 15) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku awarii przemysłowej;

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 4P-U, 5P-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.

§ 8. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:

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

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

- 1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem terenu oznaczonego symbolem 1KDD;

2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1) przeznaczenie – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) lokalizację budowli drogowych.

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

1) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych związanych z funkcjonowaniem terenów oznaczonych symbolem 1KR;

2) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie lokalizacji miejsc do parkowania:

1) ustala się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż:

a) minimalnie 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni pomieszczeń biurowych w budynkach o funkcji administracyjno-biurowej w obiektach produkcyjnych, składów i magazynów na terenach oznaczonych symbolem 1P-U, 2P-U, 3P-U, 4P-U, 5P-U;

b) minimalnie 2 miejsca postojowe na 1000 m² powierzchni zabudowy budynków o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów na terenach oznaczonych symbolem 1P-U, 2P-U, 3P-U, 4P-U, 5P-U;

c) minimalnie 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni zabudowy budynków o funkcji usługowej na terenach oznaczonych symbolem 1P-U, 2P-U, 3P-U, 4P-U, 5P-U;

2) ustala się lokalizację miejsc postojowych poza powierzchnią biologicznie czynną;

3) miejsca postojowe realizowane w budynkach garażowych wlicza się 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.

§ 11. 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) 2000 m² – na terenach oznaczonych symbolem 1P-U, 2P-U, 3P-U, 4P-U, 5P-U;

b) 1 m² – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej;

3) szerokość frontów działek nie mniejsza niż:

a) 25 m na terenach oznaczonych symbolem 1P-U, 2P-U, 3P-U, 4P-U, 5P-U;

b) 1 m – dla działek wydzielanych na cele lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (110 kV), określonej na rysunku planu, wyznacza się pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej, której szerokość wynosi 11 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym.

2. Dla kablowej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, określonej na rysunku planu, wyznacza się pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej, której szerokość wynosi 1,5 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym.

§ 13. 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 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) ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Stare Miasto oraz przepisami odrębnymi.

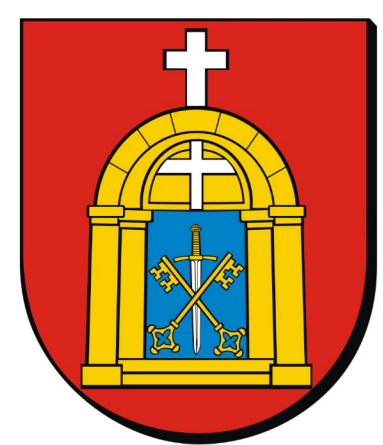
§ 14. Ustala się zagospodarowanie terenów w sposób spełniający wymogi ochrony określone dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 151 Zbiornik Turek–Konin–Koło, którego głębokość zalegania wód podziemnych wynosi od 5 m do 150 m.

§ 15. 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 napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

§ 16. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

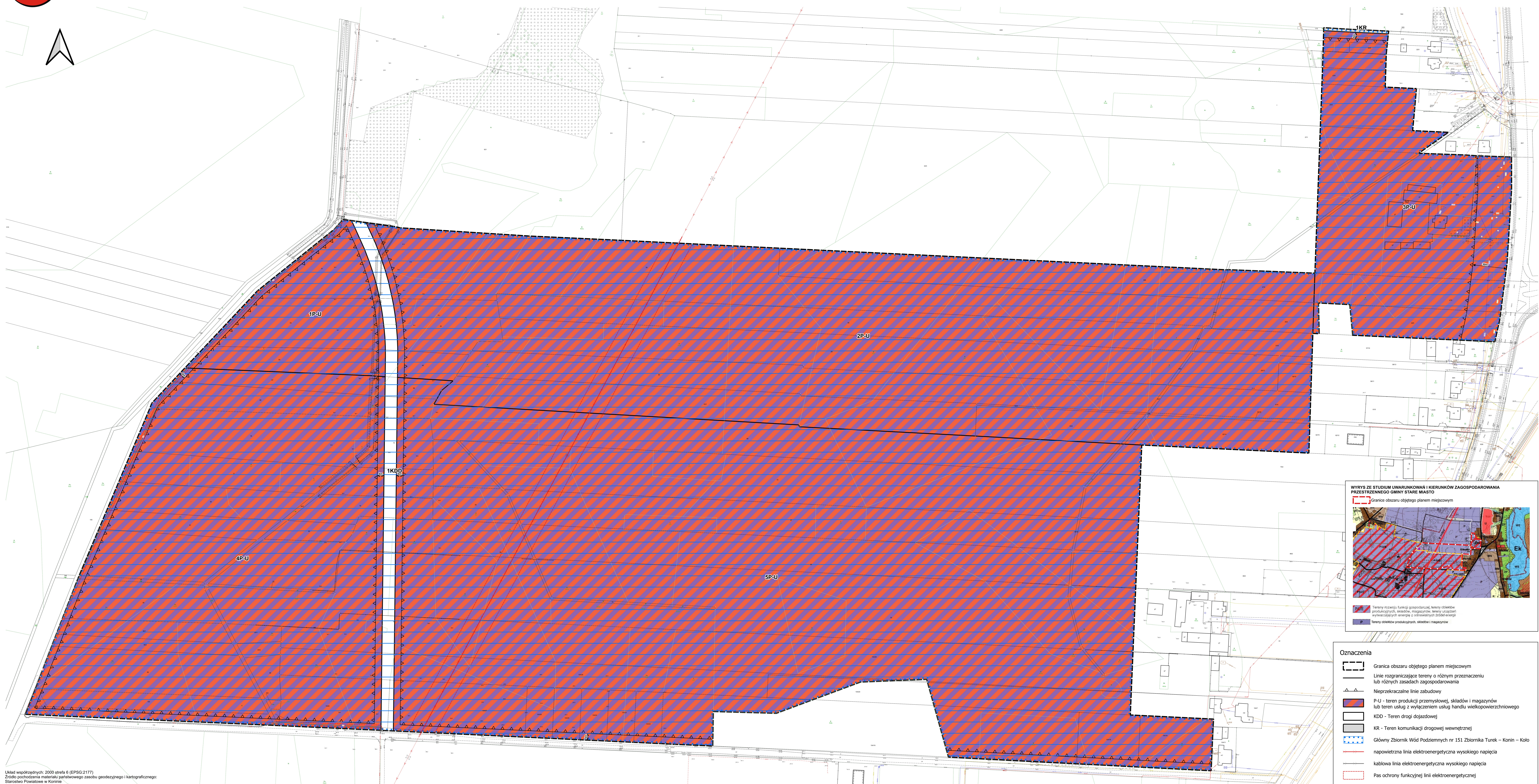
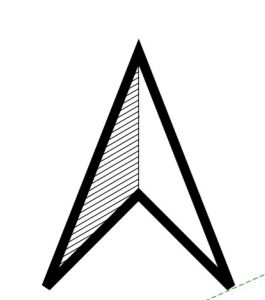
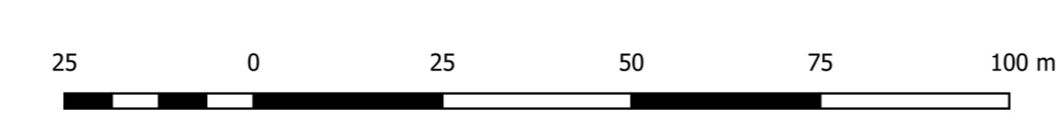
§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANEGO TERENU W OBRĘBIE GEODEZYJNYM 0012 – MODŁA KRÓLEWSKA, GMINA STARE MIASTO

SKALA 1 :1000

Załącznik nr 1
do uchwały Nr
Rady Gminy Stare Miasto
z dnia



- ### Oznaczenia
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - P-U - teren produkcji przemysłowej, składów i magazynów lub teren usług z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego
 - KDD - Teren drogi dojazdowej
 - KR - Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 151 Zbiornika Turek – Konin – Koło
 - napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia
 - kablowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia
 - Pas ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej

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

Rozstrzygnięcia

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 wybranego terenu w obrębie geodezyjnym 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) i art. 216 ust. 2 pkt 1 Ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (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 .../.../2026
RADY GMINY STARE MIASTO
z dnia 2026 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Stare Miasto o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego
terenu w obrębie geodezyjnym 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto w trakcie
konsultacji społecznych.**

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

Uwaga nr 1 wniesiona przez osobę prawną.

Data wpływu uwagi: 11 marca 2026 r. (forma papierowa).

Składający uwagę: PBMS Projekt sp. z o.o., Aleja Jana Pawła II 80 lok. F 35, 00-175 Warszawa.

Treść uwagi:

W nawiązaniu do procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Modła Królewska wnosimy o zmianę w następującym brzmieniu – możliwość zabudowy do wysokości maksymalnej określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w całości.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwaga zmierza do zapewnienia spójności ustaleń planu miejscowego z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto w zakresie maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy. Uwzględnienie uwagi pozostaje w zgodzie z podstawową zasadą hierarchicznej spójności dokumentów planistycznych gminy oraz z deklaracją zawartą w § 1 ust. 1 uchwały, zgodnie z którą plan nie narusza ustaleń Studium. W związku z powyższym uwaga została uwzględniona w całości — parametry maksymalnej wysokości zabudowy w projekcie planu zostały dostosowane do wartości wynikających z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto z jednoczesnym uwzględnieniem opinii i uzgodnień.

Uwaga nr 2 wniesiona przez osobę fizyczną.

Data wpływu uwagi: 17 marca 2026 r. (forma elektroniczna – poczta elektroniczna).

Składający uwagę: osoba fizyczna.

Treść uwagi:

Wnioskuje o dostosowanie wszystkich parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu w konsultowanym projekcie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu w obrębie geodezyjnym 0012 – Modła Królewska, gmina Stare Miasto do wartości określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Miasto.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w całości.**Uzasadnienie:**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Uwaga zmierza do zapewnienia pełnej zgodności wszystkich parametrów zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w projekcie planu z wartościami wskazanymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto. Uwzględnienie uwagi służy zapewnieniu hierarchicznej spójności dokumentów planistycznych gminy oraz realizacji wymogu wynikającego z § 1 ust. 1 uchwały, zgodnie z którym plan nie narusza ustaleń Studium. W związku z powyższym uwaga została uwzględniona w całości — parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu w projekcie planu zostały dostosowane do wartości wynikających z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto z jednoczesnym uwzględnieniem opinii i uzgodnień.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Stare Miasto

z dnia 30 kwietnia 2026 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
DO UCHWAŁY NR/...../.....
RADY GMINY STARE MIASTO
z dnia

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, 2P-U, 3P-U, 4P-U i 5P-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 na obu etapach przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na etapie przystąpienia do sporządzenia planu, ogłoszenie Wójta Gminy Stare Miasto z dnia 22 października 2025 r. (znak: GP.6721.1.2025) o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tablicach ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Miasto oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Wnioski do projektu planu oraz do strategicznej oceny oddziaływania na środowisko można było składać w terminie od dnia 22 października 2025 r. do dnia 13 listopada 2025 r., za pomocą formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego, ustalonego rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. z 2023 r. poz. 2509), w formie papierowej – osobiście lub listownie na adres Urzędu Gminy Stare Miasto, ul. Główna 16B, 62-571 Stare Miasto – albo w formie elektronicznej za pomocą poczty elektronicznej lub platformy ePUAP.

Na etapie konsultacji społecznych, stosownie do art. 17 pkt 11 oraz art. 8i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ogłoszeniem Wójta Gminy Stare Miasto z dnia 18 lutego 2026 r. zawiadomiono o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu planu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony do publicznego wglądu w dniach od 18 lutego 2026 r. do 18 marca 2026 r. w siedzibie Urzędu Gminy Stare Miasto w godzinach pracy urzędu oraz w wersji elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej. W ramach konsultacji zapewniono dodatkowe formy udziału społeczeństwa: spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją rozwiązań przyjętych w projekcie planu, przeprowadzone w dniu 26 lutego 2026 r. o godzinie 15:30 za pomocą środków porozumiewania się na odległość – zgodnie z art. 8i ust. 1 pkt 2 oraz ust. 6 pkt 2 ustawy, a także dyżur projektanta, który odbył się w dniu 5 marca 2026 r. w godzinach 15:30–16:30 w siedzibie Urzędu Gminy Stare Miasto – zgodnie z art. 8i ust. 1 pkt 5 ustawy. Uwagi do projektu planu, składane na formularzu pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego w formie papierowej lub elektronicznej (w tym za pomocą e-doręczeń lub poczty elektronicznej) bez konieczności opatrywania ich kwalifikowanym podpisem elektronicznym, przyjmowane były w terminie do dnia 18 marca 2026 r. – zgodnie z art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy. W tym samym terminie, na podstawie art. 40 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, można było wносить uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko. W wyznaczonym terminie do projektu planu wpłynęły 2 uwagi, które zostały w całości uwzględnione przez Wójta Gminy Stare Miasto. Procedura była prowadzona w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem powszechnego dostępu do informacji o projekcie planu.

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.

Skutki finansowe uchwalenia planu zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych sporządzonej w dziesięcioletnim horyzoncie czasowym. Po stronie wpływów do budżetu gminy dominującym, powtarzalnym źródłem dochodów będą wpływy z podatku od nieruchomości od terenów produkcyjno-usługowych, w tym od gruntów oraz budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, szacowane – w stanie pełnego zagospodarowania – na poziomie około 4,9 mln zł rocznie. Dodatkowym, jednorazowym źródłem wpływów w pierwszych latach obowiązywania planu może być opłata planistyczna. Po stronie wydatków uwzględniono jednorazowe nakłady związane z wykupem terenu pod drogę publiczną oraz z realizacją drogi i niezbędnej infrastruktury technicznej (oświetlenie uliczne, sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć kanalizacji deszczowej), poniesione w pierwszych dwóch latach prognozy, których łączna wartość wynosi około 3,3 mln zł. Zaktualizowana wartość netto skutków finansowych planu w przyjętym horyzoncie prognozy jest wyraźnie dodatnia i wynosi blisko 12,9 mln zł, co oznacza, że powtarzalne wpływy do budżetu gminy wielokrotnie przewyższą poniesione nakłady inwestycyjne. Plan nie powoduje konieczności realizacji przez gminę ponadstandardowych inwestycji infrastrukturalnych wykraczających poza zadania własne. Należy zaznaczyć, że przedstawione wartości mają charakter prognostyczny, a rzeczywiste wpływy będą uzależnione od tempa realizacji zabudowy przez inwestorów, faktycznej powierzchni użytkowej powstających budynków oraz od ewentualnych zmian wysokości stawek podatku od nieruchomości w kolejnych latach obowiązywania planu. 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.

Kierownik Referatu
Gospodarki Przestrzennej

**Wioleta Wojciechowska -
Dolna**