

**UCHWAŁA 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**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed wejścia w życie nowelizacji w dniu 24 września 2023 r. - tekst jednolity: Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 65 ust. 2 pkt 1 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) uchwała się, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto przyjętego 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.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały są rysunek i tekst zmiany studium, stanowiące załączniki:

1. Załącznik nr 1 - Gmina Stare Miasto - zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - tekst studium.

2. Załącznik nr 2 - Gmina Stare Miasto - zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego skala 1:10 000.

3. Załącznik nr 3 - Gmina Stare Miasto - zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - kierunki zagospodarowania przestrzennego skala 1:10 000.

4. Załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany studium.

5. Załącznik nr 5 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Miasto.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Ewelina Andrzejak**

## Uzasadnienie

DO UCHWAŁY NR III/22/2024

RADY GMINY STARE MIASTO

z dnia 27 czerwca 2024 roku

w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Miasto

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Miasto opracowano na podstawie uchwały Nr LIII/349/2022 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 26 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto, zmienionej Uchwałą Nr LXV/435/2023 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 23 lutego 2023 roku w sprawie zmiany Uchwały Nr LIII/349/2022 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 26 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto.

Zmiana studium obejmuje dziewięć obszarów położonych w obrębach: Barczygłów, Modła Królewska, Rumin, Stare Miasto i Trójka, o łącznej powierzchni około 241 hektarów. Obszar objęty zmianą obejmuje tereny położone w północnej i zachodniej części gminy Stare Miasto:

-**Obszar 1** położony jest w północnej części gminy Stare Miasto. W zakresie Obszaru 1 znajdują się działki o numerze ewidencyjnym 130/1, 130/2, 131/1, 131/2, 132/2 położone w obrębie ewidencyjnym Stare Miasto o łącznej powierzchni 0,8445 hektara,

-**Obszar 2** położony jest w północnej części gminy Stare Miasto. W zakresie Obszaru 2 znajduje się działka położona w obrębie ewidencyjnym Stare Miasto o numerze ewidencyjnym 566/23 i powierzchni 0,2021 hektara,

-**Obszar 3** położony jest w północnej części gminy Stare Miasto. W zakresie Obszaru 3 znajdują się działki położone w obrębie ewidencyjnym Rumin o numerze ewidencyjnym 1000/3, 1000/4, 1001/3, 1001/4 o łącznej powierzchni 0,6105 hektara,

-**Obszar 4** położony jest w północno-wschodniej części gminy Stare Miasto. W zakresie Obszaru 4 znajduje się działka położona w obrębie ewidencyjnym Rumin o numerze ewidencyjnym 1153 o powierzchni 0,1011 hektara,

-**Obszar 5** położony jest w północno-wschodniej części gminy Stare Miasto. W zakresie Obszaru 5 znajdują się działki położone w obrębie ewidencyjnym Rumin o numerze ewidencyjnym 1150 i 1151 o łącznej powierzchni 0,0528 hektara,

-**Obszar 6** położony jest w północno-wschodniej części gminy Stare Miasto. W zakresie Obszaru 6 znajdują się działki położone w obrębie ewidencyjnym Stare Miasto o numerze ewidencyjnym 1630, 1631, 1632, 1633, 1634, 1635 o łącznej powierzchni 2,7929 hektara,

-**Obszar 7** położony jest w północno-wschodniej części gminy Stare Miasto. W zakresie Obszaru 7 znajdują się działki położone w obrębie ewidencyjnym Stare Miasto o numerze ewidencyjnym 1636, 1637, 1638 o łącznej powierzchni 0,3244 hektara,

-**Obszar 8** położony jest w zachodniej części gminy Stare Miasto. W zakresie Obszaru 8 znajdują się działki położone w obrębie ewidencyjnym Barczygłów, Trójka i Modła Królewska o łącznej powierzchni około 377,2 hektara,

-**Obszar 9** położony jest w północno-wschodniej części gminy Stare Miasto. W zakresie Obszaru 9 znajdują się działki położone w obrębie ewidencyjnym Modła Królewska o numerze ewidencyjnym 22/5, 33/3, 47/5, 48/5 oraz część działek o numerze ewidencyjnym 17/2, 19/3, 21/4, 22/6, 23/4, 23/5, 24/4, 27/1, 34/3, 49 o łącznej powierzchni 6,6688 hektara.

Celem projektu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto jest wyznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (Obszar 1, Obszar 3), terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności gospodarczej (Obszar 6, Obszar 7), terenu zabudowy usługowej (Obszar 2), terenów koncentracji rozwoju działalności gospodarczej oraz terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenów urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł

energii (Obszar 8, Obszar 9), terenów zieleni urządzonej (Obszar 4, Obszar 5). Działki ewidencyjne znajdujące się na Obszarze 4, Obszarze 5, Obszarze 6 i Obszarze 7 należały administracyjnie do miasta Konin. W związku ze zmianą granic administracyjnych działki znajdujące się na tych obszarach zostały włączone w granice administracyjne gminy Stare Miasto, w związku z czym należało określić kierunki zagospodarowania tych terenów.

Projekt dokumentu opracowano zgodnie z procedurą określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2021 r. poz. 2405). Do projektu zmiany studium zgodnie z ustawą 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania, zapewniając społeczeństwu możliwość udziału w opracowywanym dokumencie oraz zapoznania się ze zgromadzoną dokumentacją.

Stosownie do art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), 4 kwietnia 2023 r. ogłoszono w prasie miejscowej, tj. w tygodniku „Przegląd Koniński”, ponadto obwieszczono na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Miasto, ul. Główna 16B, 62-571 Stare Miasto, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach: Stare Miasto, Rumin, Barczygłów, Modła Królewska, Trójka o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium, określając formę, miejsce i termin składania wniosków (do 26 kwietnia 2023 roku). O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium zawiadomiono także na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania. W wyznaczonym terminie wpłynęło 14 pism. Wójt Gminy Stare Miasto po rozpatrzeniu uwzględnił część wniosków. Żaden z wniosków nie był złożony przez osobę fizyczną. Jednocześnie też 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) uzgodniony został zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Koninie (w piśmie ON-NS.9011.6.12.2023 z dnia 21 kwietnia 2023 r.) oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Poznaniu (w piśmie WOO-III.411.139.2023.PW.1 z dnia 11 maja 2023 r.) uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany studium.

Projekt zmiany studium uzyskał wymagane opinie i został uzgodniony stosownie do art. 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.). Wniesione w opiniach i uzgodnieniach uwagi zostały uwzględnione w projekcie zmiany studium, w zakresie zgodnym z obowiązującymi przepisami prawa i zakresem zmiany studium.

W dniu 13 lutego 2024 r. Wójt Gminy Stare Miasto ogłosił w prasie miejscowej tj. w tygodniku „Przegląd Koniński”, ponadto obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Miasto, ul. Główna 16B, 62-571 Stare Miasto, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach: Stare Miasto, Rumin, Barczygłów, Modła Królewska, Trójka o wyłożeniu do publicznego wglądu – w dniach od 21 lutego 2024 roku do 25 marca 2024 roku – projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Miasto wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Poinformował też o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie zmiany Studium rozwiązaniami (w dniu 5 marca 2024 r.), o możliwości wnoszenia uwag (do 25 kwietnia 2024 r.) oraz o możliwości zapoznania się ze zgromadzonymi materiałami. Projekt zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Miasto wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, od 21 lutego 2024 r., był również dostępny w wersji elektronicznej na stronie internetowej: <http://bip.stare-miasto.pl/>. W wyznaczonym terminie (do 25 kwietnia 2024 r.) nie wpłynęła żadna uwaga, co świadczy o społecznej akceptacji przedstawionych rozwiązań przestrzennych.

W procedurze sporządzania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Miasto, zapewniono udział społeczeństwa zgodnie z przepisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.) m. in. poprzez możliwość składania wniosków i uwag. Na każdym etapie procedury zapewniona była możliwość zapoznania się z niezbędną dokumentacją związaną z przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

O możliwości składania wniosków i uwag oraz zapoznania się z zebranymi materiałami informowano w ogłoszeniach w prasie miejscowej tj. w tygodniku „Przegląd Koniński”, ponadto obwieścił na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Stare Miasto, ul. Główna 16B, 62-571 Stare Miasto, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu oraz na tablicach ogłoszeń w sołectwach: Stare Miasto, Rumin, Barczygłów, Modła Królewska, Trójka, co zapewniało zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto. Do projektu zmiany studium można było składać wnioski i uwagi, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Ze względu na przyjęty zakres zmiany Studium (fragmentaryczna zmiana dotycząca dziewięciu obszarów) wnioski i opinie organów, o których mowa w art. 11 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mogły zostać uwzględnione w pełnym zakresie, w przypadku gdy dotyczyły zagadnień które nie odpowiadały ramom określonym w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium lub dotyczyły terenów nie będących przedmiotem zmiany Studium.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Stare Miasto nie jest aktem prawa miejscowego, a jedynie dokumentem określającym politykę w zakresie gospodarki przestrzennej. Kierunki rozwoju gminy określone w zmianie Studium stanowią wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzenie i uchwalenie zmiany studium pozwoli w dalszej kolejności na opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych obszarów, co umożliwi zagospodarowanie terenów i zapewni rozwój gospodarczy Gminy oraz wpłynie na poprawę jakości życia lokalnej społeczności poprzez zwiększanie oferty dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Uwzględniając powyższe oraz biorąc pod uwagę konieczność racjonalnego zagospodarowania terenów niezabudowanych, zasadnym jest podjęcie przedmiotowej uchwały, co umożliwi formalne przygotowanie terenów pod planowane inwestycje.

Przewodnicząca Rady Gminy

**Ewelina Andrzejak**