

**UCHWAŁA NR XXII/275/2026  
RADY MIASTA I GMINY SZAMOTUŁY**

z dnia 28 stycznia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu u zbiegu ulic Szczuczyńskiej i Zamkowej w Szamotulach, gmina Szamotuły.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. 2025 r., poz. 1153 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r., poz. 1130 ze zm.), oraz w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 r., poz. 1688 ze zm.), w związku z uchwałą nr IV/26/2024 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 25 czerwca 2024 r., Rada Miasta i Gminy Szamotuły uchwała, co następuje:

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu u zbiegu ulic Szczuczyńskiej i Zamkowej w Szamotulach, gmina Szamotuły, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szamotuły, zatwierdzonego uchwałą XLV/557/2014 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 17 marca 2014 r. z późniejszymi zmianami.

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – *załącznik nr 1*;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Szamotuły o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – *załącznik nr 2*;
- 3) dane przestrzenne dotyczące planu – *załącznik nr 3*.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek gospodarczy oraz budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym ustala się usytuowanie budynku z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m okapów, gzymsów, balkonów, galerii, przedsionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 4) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi, które nie kwalifikują się, jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: U.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z wyłączeniem podziemnych części budynków;
- 2) dla istniejącej zabudowy, w tym historycznej zabudowy folwarcznej:
  - a) dopuszczenie pozostawienia dotychczasowej, istniejącej funkcji i parametrów budynków jaka obowiązywała w momencie uchwalenia planu,
  - b) dopuszczenie remontu, przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz rozbiórki budynków;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

4) zasady wydziałania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydziałania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojazdu i dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 4) w przypadku lokalizacji szpitali, domów pomocy społecznej lub funkcji czy obiektów usług oświaty, przedszkoli lub żłobków nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów szpitali w miastach, terenów domów pomocy społecznej lub terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 6) nakaz ochrony zasobów wodnych zasilających Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 145 – Dolina kopalna Szamotuły - Duszniki, poprzez zagospodarowanie ścieków zgodnie z zapisami niniejszego planu, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia historycznego układu urbanistycznego miasta Szamotuły, w tym strefę ochrony konserwatorskiej średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych układu urbanistycznego miasta Szamotuły wpisanych do rejestru zabytków pod nr 486/Wlkp/A decyzją z dnia 28 czerwca 2007 r., w granicach których określa się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nieruchomość stanowi teren zespołu folwarcznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Szamotuły - nakaz zapewnienia ochrony zespołu folwarcznego zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem następujących wytycznych:
  - a) nakaz ochrony istniejących historycznych budynków w obrębie folwarku, z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy, odbudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz ewentualnej rozbiórki,
  - b) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględniać linie zabudowy istniejących, historycznych budynków w obrębie folwarku,
  - c) przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy projektować nowe obiekty budowlane w taki sposób, aby nie wpływały negatywnie na ekspozycję historycznej zabudowy oraz nie zaburzały historycznych osi widokowych i aby nie stanowiły elementów dominujących (dotyczy głównie pierzei od strony ul. Szczuczyńskiej),
  - d) należy dążyć do adaptacji istniejących historycznych budynków do nowych funkcji, a nowe inwestycje powinny stanowić jej właściwe uzupełnienie,
  - e) należy ograniczyć negatywny wpływ kubatury nowych obiektów na ekspozycję historycznej zabudowy, historyczne osie widokowe (dotyczy głównie pierzei od strony ul. Szczuczyńskiej),
  - f) należy ograniczyć lokalizację wszelkich nowych inwestycji mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów ze szczególnym uwzględnieniem inwestycji typu: stacje bazowe cyfrowej telefonii komórkowej, reklamy wielkoformatowe, instalacje fotowoltaiczne, dominanty wysokościowe i przestrzenne itp.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: U ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji budynku albo budynków usługowych, z uwzględnieniem pkt 2), związanych z realizacją usług gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz usług biurowych i administracji;
- 2) jako uzupełnienie zabudowy określonej w pkt 1) dopuszcza się lokalizację budynku lub budynków garażowo-gospodarczych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od minimalnie 0,1 do maksymalnie 2,0;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy: od minimalnie 0,1 do maksymalnie 1,2;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%;
- 8) wysokość budynków i budowli: nie więcej niż 14,0 m;
- 9) geometrię dachów: dachy strome o kącie nachylenia połaci dachu do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 10) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w ilości: minimum 5 miejsc do parkowania na 100 użytkowników jednocześnie, przy czym nie mniej niż 5 miejsc do parkowania; z uwzględnieniem pkt 11);
- 11) nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek: 800 m<sup>2</sup>.

**§ 9.** Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 10. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 4) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 5) nakaz uwzględnienia przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu uwarunkowań wynikających z położenia terenu objętego planem w granicach obszaru potencjalnego wydobycia złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, których poszukiwanie, rozpoznawanie i wydobycie będzie wynikało z ustaleń koncesji nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r. i pozwoleń uzyskanych na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z dopuszczeniem przepompowni i zbiorników retencyjnych, a także z możliwością ich zagospodarowania na terenie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10),
  - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10);
- 10) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie telekomunikacji dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych ze swobodnym dostępem z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szamotuły.

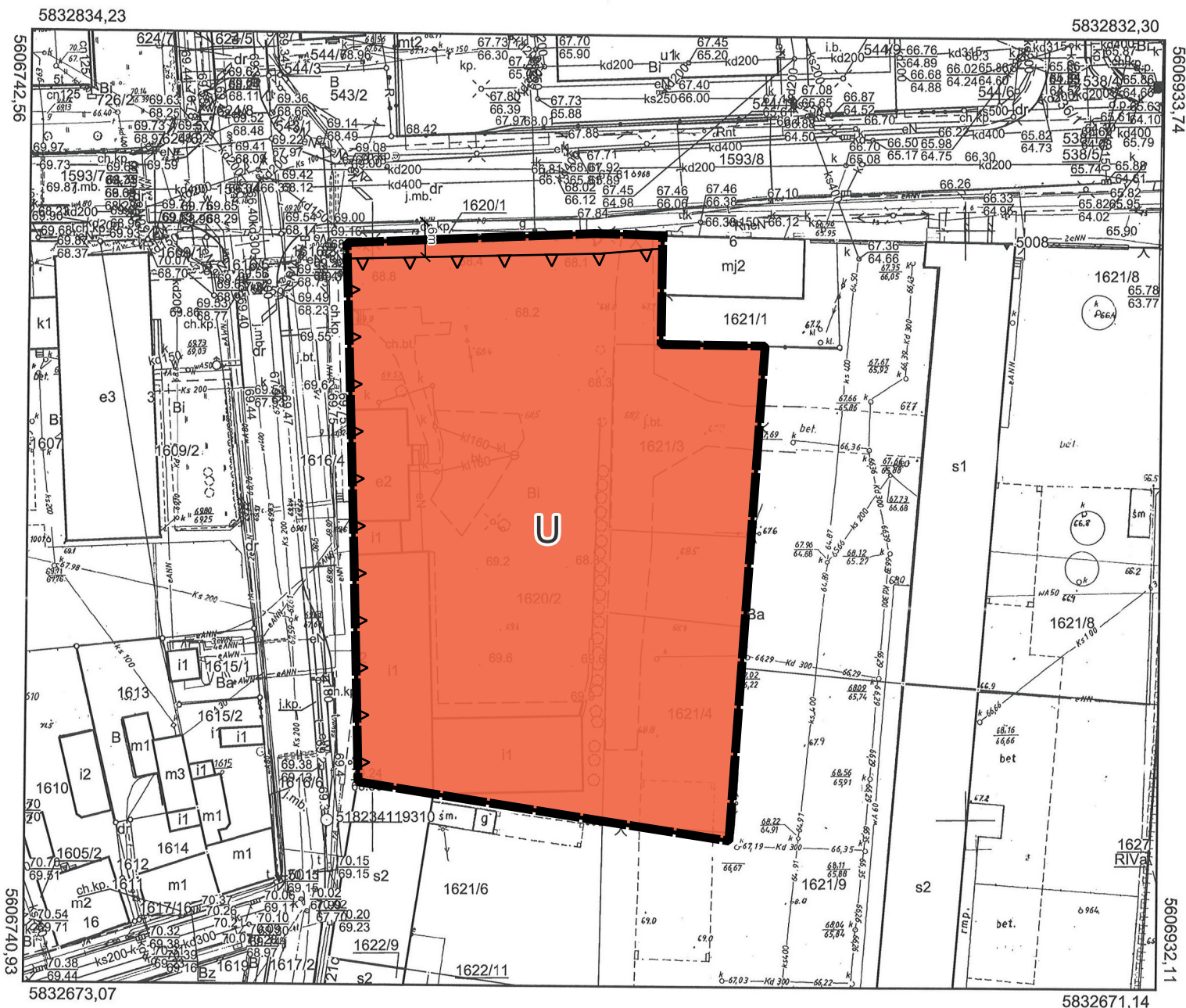
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta  
i Gminy Szamotuły

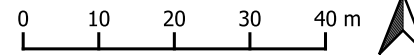
**Justyna Szaniawska - Budaj**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU U ZBIEGU ULIC SZCZUCZYŃSKIEJ I ZAMKOWEJ W SZAMOTUŁACH, GMINA SZAMOTUŁY

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXII/275/2026  
Rady Miasta i Gminy Szamotuły  
z dnia 28 stycznia 2026r.



SKALA 1:1000



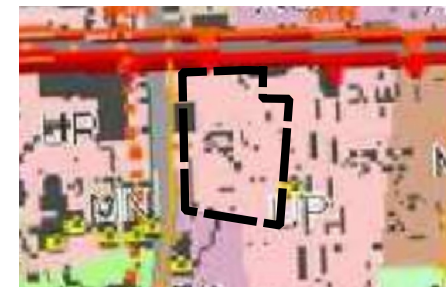
OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren usług
- wymiarowanie

Cały obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - Nr 145 Dolina kopalna Szamotuły - Duszniki

Cały obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej średniowiecznych i nowożytnych nawarstwień kulturowych układu urbanistycznego miasta Szamotuły - nr 486/Wlkp/A

## Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szamotuły



SKALA 1:5000

OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- tereny wydzielonych usług publicznych

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w układzie współrzędnym: ETRF2000-PL (EPSG:2176), na kopii wektorowej mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wydanej przez Starostę Szamotulskiego

## **Załącznik nr 2**

Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Szamotuły o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r., poz. 1130 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Szamotuły rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.), zadania własne gminy.

**§ 2.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe jednostki gminne i przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Szamotuły;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej Miasta i Gminy Szamotuły;
- 5) Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

**§ 3.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/275/2026  
Rady Miasta i Gminy Szamotuły  
z dnia 28 stycznia 2026 r.  
Zalacznik3.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

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu u zbiegu ulic Szczuczyńskiej i Zamkowej w Szamotułach, gmina Szamotuły.**

Rada Miasta i Gminy Szamotuły w dniu 25 czerwca 2024 r. podjęła Uchwałę nr IV/26/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu u zbiegu ulic Szczuczyńskiej i Zamkowej w Szamotułach, gmina Szamotuły, co stało się podstawą do przeprowadzenia procedury planistycznej uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren wskazany do opracowania objęty jest obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXII/174/96 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 16 grudnia 1996 r. w sprawie uchwalenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego zespołu kulturalno-społecznego "Zamek" w Szamotułach, rejon ulic Szczuczyńska i Zamkowa.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w północnej części gminy Szamotuły, u zbiegu ulic Szczuczyńskiej i Zamkowej w Szamotułach. Północną granicę obszaru objętego projektem stanowi droga wojewódzka nr 184. Na ulicy Szczuczyńskiej będącej wschodnią granicą analizowanego obszaru, znajduje się przystanek autobusowy „Szamotuły ul. Szczuczyńska (Rolnik)”. Najbliższa stacja kolejowa jest zlokalizowana około 2 km na południowy wschód od omawianego obszaru. Powierzchnia przedmiotowego terenu wynosi około 0,6232 ha. Obecnie przedmiotowy obszar jest częściowo zabudowany i zagospodarowany. Zgodnie z danymi ewidencji gruntów i budynków na terenie objętym opracowaniem występują użytki gruntowe: Ba – tereny przemysłowe oraz Bi – inne tereny zabudowane. Grunty objęte opracowaniem planu miejscowego nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2024 r., poz. 1130 ze zm.), z uwzględnieniem art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688 ze zm.) czyli z uwzględnieniem ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szamotuły.

Przyjęte w planie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szamotuły (zatwierdzonego uchwałą nr XLV/557/2014 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 17 marca 2014 r. ze zm.).

W obowiązującym dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szamotuły obszar objęty opracowaniem planu jest wskazywany jako: teren wydzielonych usług publicznych o symbolu UP. Zgodnie z ustaleniami studium wskazano, że: *UP - obejmują obszary istniejących wydzielonych usług publicznych. Studium wyróżnia tereny wydzielonych usług publicznych, w których priorytetem dla lokalizacji są usługi celu publicznego z zakresu infrastruktury społecznej: oświaty, zdrowia, kultury, bezpieczeństwa publicznego, obsługi komunikacji, sportu i rekreacji, a także miejskich placów targowych. Wydzielenie obejmuje również tereny kultu religijnego.*

Opracowany plan miejscowy umożliwia realizację usług zakresu gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz usług biurowych i administracji. Przedmiotowy plan zapewni również określenie zasad zagospodarowania terenu, uporządkowanie i zdefiniowanie zasad jednolitego kształtowania terenu.

Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Szamotuły o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się 02.12.2024 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 31.12.2024 r. Obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Szamotuły, o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone dnia 02.12.2024 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Szamotuły, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 31.12.2024 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 04.12.2024 r. nr WN.6722.6.2024 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania wniosków do projektu planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

Następnie został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia.

Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.

Podczas prac nad projektem planu zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu, a także zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez:

- a) ogłoszenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- b) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych i możliwości składania uwag do projektu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- c) zorganizowanie spotkania otwartego;
- d) zorganizowanie dyżuru projektanta.

W dniach od 03.11.2025 r. do dnia 05.12.2025 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne przedmiotowego projektu planu miejscowego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 17.11.2025 r. o godzinie 18.00 odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, oraz w dniu 17.11.2025 r. o godzinie 19.00 miał miejsce dyżur projektanta. W wyniku przeprowadzonych konsultacji społecznych, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5.12.2025 r. nie wpłynęła żadna uwaga do projektu planu. Burmistrz Miasta i Gminy Szamotuły, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miasta i Gminy Szamotuły projekt planu miejscowego wraz z raportem.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r., poz. 1130 ze zm.). W szczególności uwzględniono w ustaleniach planu zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt. 1) - 13) ustawy:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zaproponowanie podziału funkcjonalnego oraz określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania wyznaczonych terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez dokonanie szczegółowej analizy wszystkich zagadnień dotyczących ochrony środowiska w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarcie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez wprowadzenie odpowiednich zapisów regulujących sposób zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych oraz wprowadzenie nakazu zapewnienia miejsc postojowych zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez stworzenie układu urbanistycznego uwzględniającego istniejące uwarunkowania komunikacyjne oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 7) prawo własności poprzez wykonanie analizy stanu własności terenu objętego planem oraz dostosowanie zagospodarowania do istniejących uwarunkowań prawnych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego poprzez określenie możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie w projekcie planu ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Zagadnienia określone w art. 1 ust. 2 pkt 1) - 10) ustawy wprowadzono w formie ustaleń planu kształtujących przestrzeń obszaru objętego planem w sposób czytelny i przejrzysty, uwzględniając przebieg istniejących dróg oraz infrastruktury technicznej, a także stan władania gruntami.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zachowany na mocy art. 17 pkt 1), pkt 9), pkt 11) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Podczas procedury planistycznej zachowano jej przejrzystość i jawność. Jednocześnie udzielano pełnej informacji osobom zainteresowanym o stopniu zaawansowania prac planistycznych i etapu procedury planistycznej. Instytucje i organy właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu były zawiadamiane pisemnie, stosownie do ich właściwości wraz ze wskazaniem terminu w jakim winny były się wypowiedzieć.

Zgodnie art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Plan został opracowany w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, uwzględniając walory ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Opracowanie projektu poprzedzone zostało wykonaniem analizy poszczególnych komponentów. Na podstawie jej wyników opracowano projekt najkorzystniejszy z punktu widzenia ekonomicznego, społecznego i środowiskowego. Wnioski i uwagi składane do projektu planu zostały rozstrzygnięte zgodnie z właściwościami organów odpowiedzialnych za sporządzenie projektu planu.

W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Wpływ na takie rozwiązanie mają między innymi ustalenia obowiązującego Studium.

Zgodnie art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Teren objęty opracowaniem planu przylega do istniejącej sieci dróg publicznych;

2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

W bliskim sąsiedztwie obszaru opracowania znajdują się przystanki publicznego transportu zbiorowego, umożliwiające komunikację z różnymi częściami miasta Szamotuły jak i z pozostałym obszarem gminy;

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy.

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konieczne z uwagi na unormowanie zasad zagospodarowania przestrzennego. Wprowadzenie zabudowy o ściśle określonej funkcji, gabarytach i zasadach zagospodarowania przestrzennego jest głównym narzędziem dla ochrony ładu przestrzennego. Brak przeprowadzenia procedury opracowania nie pozwoli na racjonalne zagospodarowanie terenu.

Zapisy planu wykazują ponadto zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Uniwersalne projektowanie uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 pkt 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2024 r., poz. 1130 ze zm.) realizacja ustaleń planu nie przyczyni się do obciążenia budżetu gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Miasta i Gminy Szamotuły jest w pełni zasadne.