



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 19 maja 2025 r.

Poz. 4332

### UCHWAŁA NR XIV/153/2025 RADY MIASTA I GMINY SZAMOTUŁY

z dnia 29 kwietnia 2025 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Szamotulskiej w Otorowie, gmina Szamotuły**

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 z późn. zm.), 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 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) Rada Miasta i Gminy Szamotuły uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulicy Szamotulskiej w Otorowie, gmina Szamotuły, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szamotuły ze zmianami.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) części graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Szamotuły o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) 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 3;
- 4) dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne – załącznik nr 4.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w jakiej można sytuować budynki;
- 4) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię działki budowlanej;

- 6) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 7) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) ekologicznych paliwach – należy przez to rozumieć paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak paliwa płynne, gazowe i stałe (np. biomasa i drewno) oraz alternatywne źródła energii.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RZ, 2RZ**;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie:
  - a) przebudowy i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, z zakazem ich rozbudowy poza linię zabudowy oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
  - b) lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) lokalizacji szyldów na ogrodzeniu działek od strony terenów komunikacji lub na elewacji budynków wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru, przy czym lokalizacja urządzeń reklamowych od strony dróg publicznych wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni tych dróg określonych w przepisach odrębnych oraz nie może powodować uciążliwości dla użytkownika tej drogi, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie;
- 3) zakaz:
  - a) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów tymczasowych, które nie są ściśle związane z planowanym przeznaczeniem terenu, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

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

- 1) nakaz aby oddziaływanie z instalacji, związanych z przeznaczeniem terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji związanych z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów, w tym ich magazynowaniem oraz zbieraniem z zastrzeżeniem pkt. 5;
- 5) nakaz uwzględniania w zagospodarowaniu istniejącego systemu melioracyjnego lub drenarskiego w celu zachowania jego drożności i przepustowości oraz zapobiegania naruszenia interesów osób trzecich, z dopuszczeniem jego przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem tereny związane z rolnictwem oznaczone na rysunku planu symbolem 1RZ, 2RZ kwalifikowane są jako teren zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach terenu objętego koncesją nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r., na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Pniewy-Stęszew”, ważna do dnia 14.11.2047 r.

**§ 10.** Nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej niskiego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu, ograniczeń w zagospodarowaniu i zabudowie terenu wynikających z jej przebiegu, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku likwidacji lub przebudowy na kablową linię elektroenergetyczną niskiego napięcia przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Dla terenów zabudowy związanej z rolnictwem, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZ**, **2RZ**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej oraz zabudowy związanej z rolnictwem w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych w tym:
  - a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej,
  - b) obiektów produkcyjnych, usługowych, składów, magazynów,
  - c) budynków inwentarskich, garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych, wiat, hal,
  - d) namiotowych, portierni, wag najazdowych do celów rolniczych,
  - e) budowli rolniczych;
- 2) lokalizację na jednej działce jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji usług agroturystyki;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 20%;
- 7) nadziemna intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8, liczona jako stosunek powierzchni całkowitej do powierzchni działki budowlanej;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) mieszkalnych – 10 m,
  - b) dla pozostałych budynków i budowli rolniczych - 12 m;
- 9) maksymalną liczbę kondygnacji nadziemnych:
  - a) budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje,
  - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych oraz garaży – 1 kondygnacja;
- 10) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych – dachy strome,
  - b) dla budynków innych niż mieszkalne dopuszczają się dachy płaskie,

- c) dla budynków przebudowywanych i rozbudowywanych dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 11) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy;
- 12) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości nie więcej niż 1,8 m;
- 13) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym w garażach, budynkach garażowo - gospodarczych oraz na powierzchni działki budowlanej:
  - a) dla funkcji mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny lub lokal mieszkalny,
  - b) dla funkcji usługowej, magazynowej lub produkcyjnej związanej z rolnictwem w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 150,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub nie mniej niż 1 miejsce na 2 zatrudnionych;
- 14) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) dostępność komunikacyjna terenów z przyległych terenów dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami planu, przy czym z drogi wojewódzkiej nr 187 wyłącznie za pomocą istniejących zjazdów, dla terenu 2RZ możliwość obsługi przez teren WS;
- 16) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem § 4 pkt 2;
- 17) maksymalna powierzchnia szyldów - 1,5 m<sup>2</sup> i tablic informacyjnych – 2 m<sup>2</sup>;
- 18) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam.

**§ 13.** Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie istniejących cieków;
- 2) utrzymanie drożności systemu melioracyjnego;
- 3) zakaz grodzenia terenów;
- 4) dopuszczenie urządzenia wzdłuż cieku pasa zieleni z nasadzeniami drzew i krzewów;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budowli wodnych i urządzeń wodnych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych terenów dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami planu, przy czym z drogi wojewódzkiej nr 187 wyłącznie za pomocą istniejących zjazdów;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 3) nakaz zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
  - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej, nie naruszając interesu osób trzecich, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych m.in. zbiorników retencyjnych, infiltracyjnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) nakaz podłączenia do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych,
  - c) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe lub stałe oraz odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych na dachach budynków, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 15.** Nie wyznacza się terenów, dla których należy określić sposoby i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

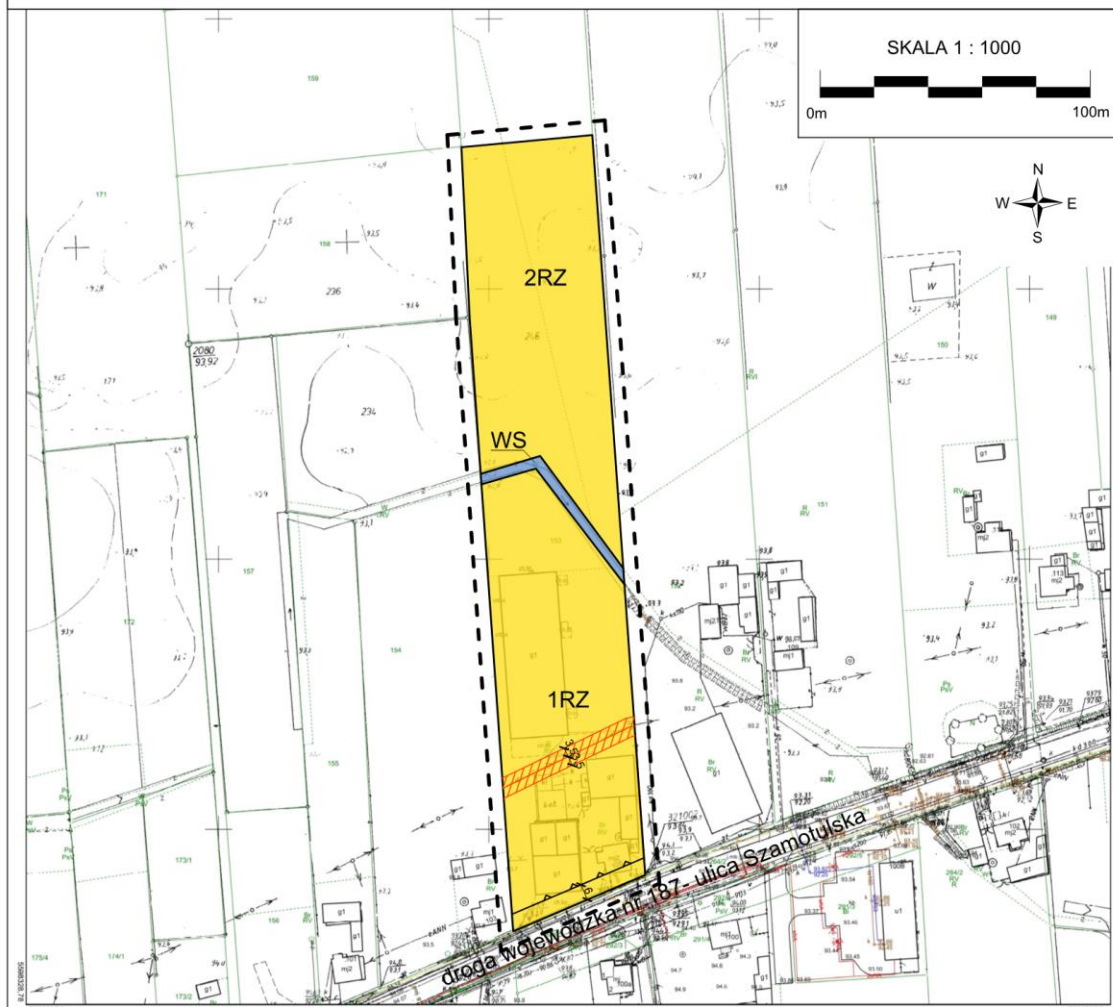
**§ 16.** Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

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

**§ 18.** 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 W REJONIE ULICY SZAMOTULSKIEJ W OTOROWIE, GMINA SZAMOTUŁY**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY SZAMOTUŁY



OZNACZENIA:

- |                                                                                     |                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | grania obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego                 |
|  | linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | nieprzekraczalna linia zabudowy                                                           |
|  | tereny zabudowy związanej z rolnictwem                                                    |
|  | teren wód powierzchniowych śródlądowych                                                   |
|  | linia elektroenergetyczna niskiego napięcia wraz z pasem technologicznym                  |
- Cały obszar objęty planem objęty jest koncesją nr 14/2001/Ł z dnia 14.11.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze "Pniewy - Słęszew", ważną do dnia 14.11.2047 r.

- |                                                                                     |                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
|  | Granica obszaru objętego planem                          |
|  | Tereny rolne                                             |
|  | Tereny wielofunkcyjne o dominującej zabudowie zagrodowej |
|  | Tereny wyposażone w podziemną sieć drenarską             |
|  | Tereny wód powierzchniowych                              |

Układ współrzędnych PL2000(5)  
Mapa zasadnicza została wydana  
na podstawie licencji numer  
GK-II.6642.1.282.2023  
z dnia 06.03.2023 r. przez  
Starostę Szamotulskiego

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XIV/153/2025 r.  
RADY MIASTA I GMINY SZAMOOTUŁY Z DNIA 29 KWIEŹNIA 2025r.  
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
POZ.                   Z DNIA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/153/2025  
Rady Miasta i Gminy Szamotuły  
z dnia 29 kwietnia 2025 r.

**Załącznik nr 2**

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Szamotuły o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Szamotulskiej w Otorowie, gmina Szamotuły.**

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.) Rada Miasta i Gminy Szamotuły rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 17 lutego 2025 r. do dnia 14 marca 2025 r. oraz w terminie składania uwag do dnia 31 marca 2025 r. nie zgłoszono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/153/2025  
Rady Miasta i Gminy Szamotuły  
z dnia 29 kwietnia 2025 r.

### **Załącznik nr 3**

#### **Rozstrzygnięcie 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.**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i 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 ze zm.) Rada Miasta i Gminy Szamotuły rozstrzyga, co następuje:

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

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe 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.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.
4. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Rady Miasta i Gminy Szamotuły.
5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
6. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

#### **§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:**

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) 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;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/153/2025

Rady Miasta i Gminy Szamotuły

z dnia 29 kwietnia 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**