

**UCHWAŁA NR XIX/234/2025**  
**RADY MIASTA I GMINY SZAMOTUŁY**

z dnia 26 listopada 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Świętego Walentego w części wsi Jastrowo-Ostrolesie, gmina Szamotuły.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572) oraz 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) 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), w związku z uchwałą Nr XXII/239/2020 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 28 października 2020 r., Rada Miasta i Gminy Szamotuły uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szamotuły ze zmianami uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Świętego Walentego w części wsi Jastrowo-Ostrolesie, gmina Szamotuły, zwany dalej „planem”.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:2000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Świętego Walentego w części wsi Jastrowo-Ostrolesie, gmina Szamotuły”;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Szamotuły o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miasta i Gminy Szamotuły o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

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

- 1) **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 3) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 4) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **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;
- 6) **nadziemna intensywność zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 8) **ogrodzeniu ażurowym** - należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi najwyżej 30%;
- 9) **ogrodzeniu pełnym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym powierzchnia ażurowa jest mniejsza niż 70%;

- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej;
- 11) **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;
- 12) **teren** – 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;
- 13) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1P/U** i **2P/U**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM**, **5RM**, **6RM**;
- 3) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami **1R**, **2R**;
- 5) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZO**;
- 6) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 7) tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDWp**, **2KDWp** i **3KDWp**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW**.

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

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) 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;
- 3) zakaz lokalizacji:
  - a) reklam i urządzeń reklamowych,
  - b) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych,
  - c) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni,
  - d) oświetlania obiektów w sposób powodujący oślepianie uczestników ruchu;
- 4) dopuszczenie:
  - a) umieszczenia szyldów na ogrodzeniach działek od strony terenów komunikacji lub na elewacji budynków wyłącznie na wysokości kondygnacji parteru,
  - b) zachowania parametrów zabudowy istniejących budynków z możliwością ich rozbudowy, nadbudowy i przebudowy przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - c) zachowania, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy bez możliwości ich rozbudowy w części zlokalizowanej niezgodnie z wyznaczoną w planie linią zabudowy,
  - d) możliwości zabudowy działek o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami planu, jeżeli działki te istnieją w dniu uchwalenia planu albo powstają w wyniku wyodrębniania wyznaczonych w planie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych,
  - e) lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

f) lokalizacji:

- obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem tiret drugie oraz §16 pkt 10,
  - nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych,
  - urządzeń budowlanych,
  - rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych, w tym zbiorników retencyjnych,
  - obiektów małej architektury,
  - dojeżdż i dojazdów, ciągów pieszych lub rowerowych,
  - miejsc do parkowania dla rowerów,
  - tablic informacyjnych;
- 5) zakaz urządzania grzebowisk dla zwierząt.

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel” zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego a także przypadków określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem zapisów pkt 7 i 8;
- 7) na terenach **P/U** dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) na terenie **RU** dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 10) zakaz wprowadzania funkcji, których oddziaływanie może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz które wprowadzają ograniczenia w użytkowaniu terenów sąsiednich;
- 11) dopuszczenie zmiany przebiegu istniejącego systemu melioracji, zaznaczonego na rysunku planu lub jego skanalizowania;
- 12) przy groździe nieruchomości zachowanie odległości od istniejących cieków i zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie ochrony przed hałasem zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - b) dla terenów **P/U** w przypadku lokalizacji hoteli jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

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

- 1) w strefie ścisłej ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych:
  - Jastrowo - Ostrolesie stan. 1, obszar AZP 48-23/100 wpisane do rejestru zabytków pod nr 657/A decyzją z dnia 10.07.1969 r. – grodzisko wczesnośredniowieczne;

– Jastrowo – Ostrolesie stan. 15, obszar AZP 48-23/99 osada wczesnośredniowieczna, zlokalizowanym bezpośrednio przy grodzisku wpisanym do rejestru; W obrębie wyznaczonej ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej ustala się zakaz wszelkiej zabudowy.

2) w granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków, wyznaczonych na rysunku planu, ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P/U** i **2P/U** ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy produkcyjnej, baz, składów i magazynów, budowli i instalacji przemysłowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zabudowy usługowej związanej z prowadzoną działalnością produkcyjną,
  - b) hoteli,
  - c) budynków administracyjno-socjalnych i biurowych, związanych z przeznaczeniem określonym w pkt 1 oraz pkt 2 lit. a-b,
  - d) budynków pomocniczych,
  - e) oczyszczalni ścieków wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - f) farmy fotowoltaicznej, tj. obiektów, urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, w strefach wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 15% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy od 0,05 do 2,8;
- 6) wysokość:
  - a) dla budynków usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 14 m,
  - b) dla budynków produkcyjnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 20 m,
  - c) dla budynków magazynowych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 22 m,
  - d) dla budynków pomocniczych 1 kondygnacja nadziemna, przy czym nie więcej niż 6,5 m,
  - e) dla urządzeń technologicznych, budowli i instalacji przemysłowych do 40 m;
- 7) dachy o dowolnej geometrii;
- 8) stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 2 m;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami;
- 10) dostępność komunikacyjną do przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM**, **5RM**, **6RM**:

1. ustala się:

- 1) lokalizację na jednej działce nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego, o maksymalnej powierzchni zabudowy 200 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) budynków pomocniczych i inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych,
  - b) usług agroturystyki,

- c) zbiorników na płynne odchody zwierzęce przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 6) wysokość:
  - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m,
  - b) dla pozostałych budynków i budowli rolniczych nie więcej niż 20 m;
- 7) dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich dla budynków pomocniczych i inwentarskich;
- 8) dla budynków przebudowywanych i rozbudowywanych dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 9) stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m;
- 10) maksymalną powierzchnię sztyldów – 1,5 m<sup>2</sup>;
- 11) podział na działki:
  - a) dla terenów **2RM**, **3RM**, **4RM** zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych,
  - b) dla terenów **1RM**, **5RM** i **6RM** zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 12) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11 nie dotyczą wydzielania działek pod lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami.

**§ 9.** W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RU**:

1. ustala się:
  - 1) lokalizację budynków produkcji w gospodarstwach rolnych;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i inwentarskich związanych z produkcją rolną oraz budowli rolniczych;
  - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki;
  - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki;
  - 5) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5;
  - 6) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 15 m;
  - 7) dachy strome, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków pomocniczych i inwentarskich;
  - 8) dla budynków przebudowywanych i rozbudowywanych dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachów;
  - 9) stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m;
  - 10) maksymalną powierzchnię sztyldów – 1,5 m<sup>2</sup>;
  - 11) podział na działki zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych;
  - 12) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11 nie dotyczą wydzielania działek pod lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów oraz wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami.

**§ 10.** W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R**, **2R** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego rolniczego sposobu zagospodarowania, tym zachowania istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 2) zachowanie funkcji istniejącego systemu melioracji;
- 3) dopuszczenie:
  - a) usytuowania dróg gruntowych stanowiących dojazdy do pól,
  - b) zalesienia gruntów o niskiej bonitacji i gruntów nieprzydatnych do produkcji rolnej, które są położone na glebach V, VI lub VI z klasy bonitacyjnej,
  - c) bonitacyjne;
- 4) zakaz:
  - a) zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) grodzenia terenów, z wyjątkiem przypadków wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) podział na działki zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów rolnych;
- 6) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia swobodnego dostępu z drogi publicznej;
- 7) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych.

§ 11. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZO** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień i wód powierzchniowych;
- 2) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;
- 3) zachowanie funkcji istniejącego systemu melioracji;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu;
- 5) zakaz:
  - a) zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) grodzenia terenów, z wyjątkiem przypadków wynikających z przepisów odrębnych,
  - c) lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów;
- 6) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia swobodnego dostępu z drogi publicznej.

§ 12. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących kompleksów leśnych oraz dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, z dopuszczeniem działań pielęgnacyjnych, zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu;
- 3) zakaz:
  - a) zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie wymagające zgody na zmianę przeznaczenia,
  - b) grodzenia terenów, z wyjątkiem przypadków wynikających z przepisów odrębnych,
  - c) lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów;
- 4) podział nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziału gruntów leśnych;
- 5) dostępność komunikacyjną terenu z przyległych dróg publicznych lub dróg wewnętrznych.

§ 13. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW** i **2KDW** ustala się:

- 1) lokalizację jezdni oraz minimum jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem zamiany na pieszo-jezdnię;
- 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów;
- 3) podział nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 14. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDWP**, **2KDWP** i **3KDWP** ustala się:

- 1) lokalizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych i ciężarowych;
- 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni terenu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,8 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek, z wyłączeniem działek przeznaczonych pod lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiednimi nieruchomościami;
- 6) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia swobodnego dostępu z drogi publicznej;
- 7) dostępność komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie wymogów i ograniczeń wynikających z:

- 1) odległości technicznych od projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) położenia terenu objętego planem w granicach koncesji nr 3/2019/Ł ważnej do dnia 12.04.2029 r. na poszukiwanie, rozpoznawanie oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”;
- 3) sąsiedztwa lasu.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni w granicy obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg wewnętrznych;
- 3) zapewnienie miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 30 miejsc do parkowania na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów administracji i biur, a także obiektów handlowych,
  - c) 20 miejsc do parkowania na każde 100 miejsc konsumpcyjnych lub 1 miejsce do parkowania na 10 m<sup>2</sup> sali konsumpcyjnej dla obiektów gastronomicznych,
  - d) 35 miejsc do parkowania na 100 łóżek lub 1 miejsce do parkowania na 1 pokój dla hoteli i pensjonatów,
  - e) 25 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych w obiektach o charakterze produkcyjnym,
  - f) 10 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej hurtowni,
  - g) 8 miejsc do parkowania na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynów, placów magazynowych i składów lub 30 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych,
  - h) 4 miejsca do parkowania na stanowisko naprawcze dla stacji obsługi pojazdów;

- 4) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza miejscami do parkowania wymienionymi w pkt 3;
- 5) na terenach **P/U** zapewnienie miejsc do parkowania dla rowerów w liczbie nie mniejszej niż 10% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów osobowych.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:
  - a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem § 6 pkt 2 lit. e,
  - b) do czasu realizacji sieci dopuszczenie stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych,
  - c) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
  - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub rowów,
  - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie działki w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub odprowadzenia do rowów,
  - c) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi, oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z wykorzystaniem ekologicznych paliw lub energii elektrycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem wiatraków;
- 9) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych;
- 10) w przypadku lokalizacji wolnostojących stacji transformatorowych:
  - a) powierzchnię zabudowy działki nie większą niż 60%,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5% działki,
  - c) wysokość stacji nie większą niż 3,5 m,
  - d) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
  - e) dachy o dowolnej geometrii,
  - f) powierzchnię nowo wydzielanych działek nie mniejszą niż 35 m<sup>2</sup>,
  - g) dostęp dla samochodów do dróg publicznych lub do dróg publicznych poprzez drogi wewnętrzne lub dojazdy;
- 11) zakaz lokalizacji skrzynek infrastruktury technicznej (skrzynki rozdzielcze), w trójkątach widoczności na włączeniach do dróg publicznych.

§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów **P/U, RM, RU** – 30%;
- 2) dla terenów **ZI, R, ZL, KDW, KDWp** – 5%.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Szamotuły.

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

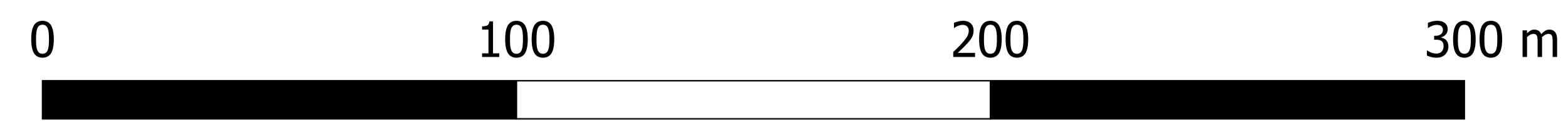
Przewodnicząca Rady Miasta  
i Gminy Szamotuły

**Justyna Szaniawska - Budaj**

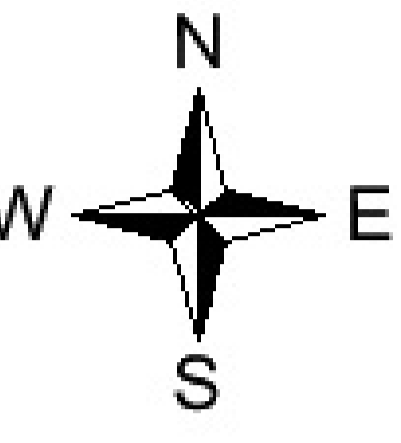
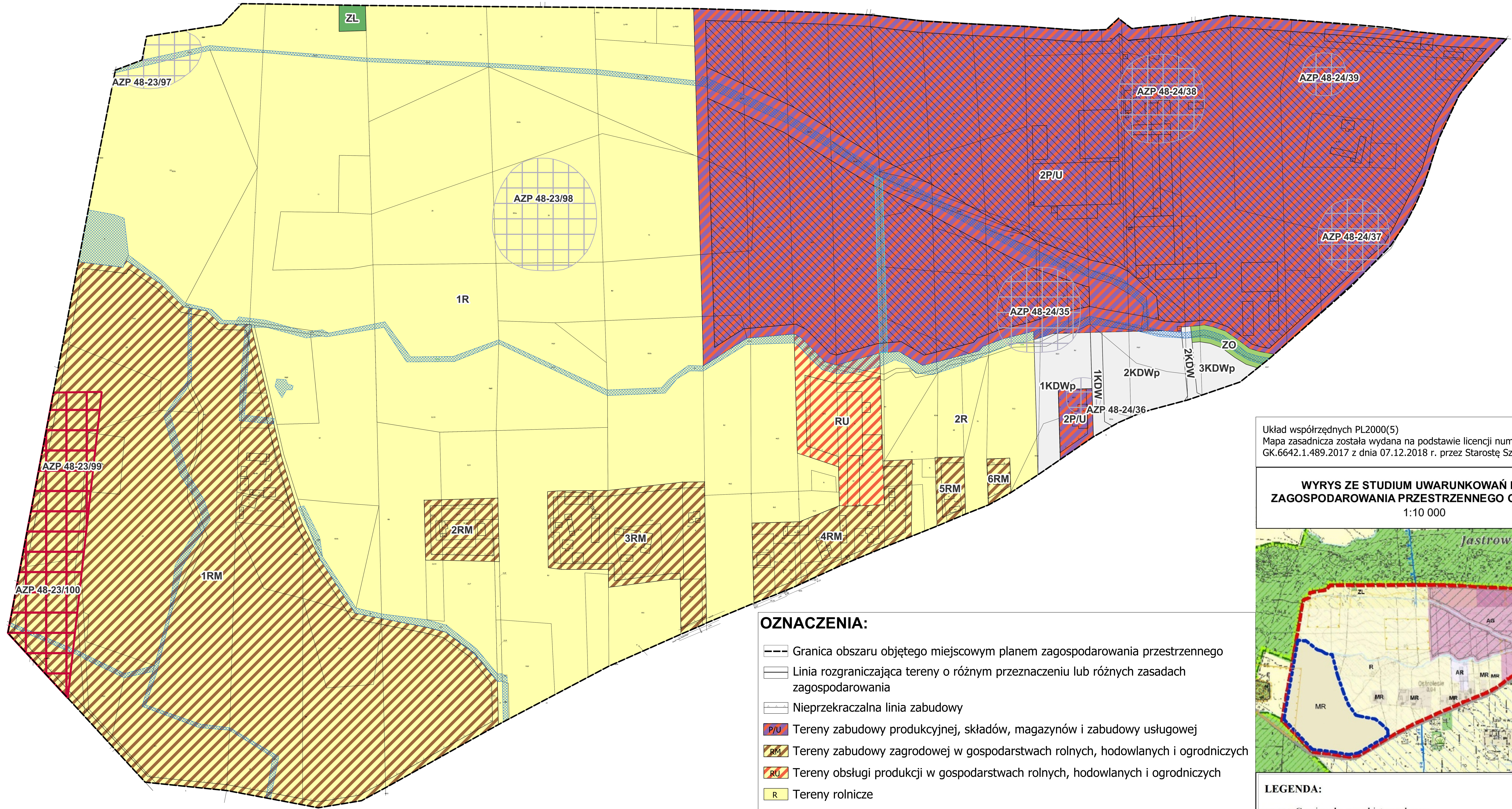


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W REJONIE ULICY ŚWIĘTEGO WALENTEGO W CZĘŚCI WSI JASTROWO-OSTROLESIE, GMINA SZAMOTUŁY

SKALA 1:1 000



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XIX/234/2025  
RADY MIASTA I GMINY SZAMOTUŁY  
Z DNIA 26 listopada 2025 r.



Układ współrzędnych PL2000(5)  
Mapa zasadnicza została wydana na podstawie licencji numer  
GK.6642.1.489.2017 z dnia 07.12.2018 r. przez Starostę Szamotulskiego

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZAMOTUŁY 1:10 000



### OZNACZENIA:

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- P/U Tereny zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i zabudowy usługowej
- RM Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- RU Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- R Tereny rolnicze
- ZL Teren lasu
- ZO Teren zieleni
- KDWP Tereny parkingów
- KDW Tereny dróg wewnętrznych
- Wody powierzchniowe - system melioracji na terenach o innym przeznaczeniu
- Strefy lokalizacji farmy fotowoltaicznej
- Wody powierzchniowe - system melioracji na terenach o innym przeznaczeniu. Orientacyjna trasa alternatywna
- Ścisła strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych
- Strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach GZWP NR 146 "Subzbiornik Jezioro Bytyńskie - Wronki - Trzciel"

### LEGENDA:

- Granica obszaru objętego planem
- KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY**
- Strefa zainwestowana**
- MR, Tereny wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy zagrodowej
- AG, Tereny aktywności gospodarczej
- AR, Tereny obsługi rolnictwa
- Strefa lokalizacji farmy fotowoltaicznej, tj. obiektów, urządzeń, instalacji i sieci infrastruktury technicznej do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, wraz ze strefą oddziaływania
- Strefa otwarta**
- R, Tereny rolne
- ZL, Tereny lasów
- OBSZARY PROPONOWANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ W MPZP**
- Strefa OW - ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Załącznik nr 2 do uchwały nr XIX/234/2025  
Rady Miasta i Gminy Szamotuły  
z dnia 26 listopada 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 Świętego Walentego w części wsi Jastrowo-Ostrolesie, 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 z późn. zm.) Rada Miasta i Gminy Szamotuły rozstrzyga, co następuje: § 1. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu w terminie od 22 września 2025 r. do 17 października 2025 r., oraz w terminie składania uwag do dnia 3 listopada 2025 r. nie zgłoszono uwag.



### **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 XIX/234/2025  
Rady Miasta i Gminy Szamotuły  
z dnia 26 listopada 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Świętego Walentego w części wsi Jastrowo-Ostrolesie, gmina Szamotuły.**

Obszar objęty opracowaniem położony jest w obrębie Jastrowo-Ostrolesie i zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie ulicy Świętego Walentego, znajdującej się poza granicami planu. Teren opracowania zajmuje powierzchnię około 84 ha. Przedmiotowy obszar stanowi teren częściowo zainwestowany i zagospodarowany. W granicach opracowania występują lasy, grunty orne, zabudowa (głównie produkcyjno-usługowa, zagrodowa), a także tereny obsługi produkcji rolnej.

W granicach opracowania dla terenu obowiązuje plan miejscowy uchwalony uchwałą Nr XL/415/2007 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 15 listopada 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Jastrowo-Ostrolesie, gmina Szamotuły. Sporządzenie planu wywołane zostało uchwałą Nr XXII/239/2020 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 28 października 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulicy Świętego Walentego w części wsi Jastrowo-Ostrolesie, gmina Szamotuły.

Rada Miasta i Gminy Szamotuły uchwałą nr XL/412/2017 z dnia 15 listopada 2017 r. przyjęła sporządzoną w 2017 roku ocenę aktualności studium oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Szamotuły. Ustalenia zawarte w niniejszym dokumencie są zbieżne ze Studium i w tym zakresie wykazują zgodność z wynikami ww. oceny.

W planie miejscowym uniwersalne projektowanie uwzględniono stosownie 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, minimalizując bariery architektoniczne i umożliwiając dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Szamotuły (ze zmianami), w którym teren opracowania przeznaczony został pod tereny: rolne (R), lasów (ZL), wielofunkcyjne o dominującym udziale zabudowy zagrodowej (MR), obsługi rolnictwa (AR) i aktywności gospodarczej (AG), na których możliwa jest lokalizacja przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

W obowiązującym Studium na terenie planu znajdują się obszary objęte ochroną konserwatorską (strefa „OW” – archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków). W związku z powyższym w planie miejscowym podjęto ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Teren planu miejscowego pozostaje poza granicami:

- terenów chronionych na podstawie ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- użytków ekologicznych,
- osuwisk, terenów zagrożonych ruchami masowymi,
- obszarów i terenów górniczych,
- stref zagrożenia powodziowego,
- stref ochronnych ujęć wody (bezpośrednich i pośrednich).

Teren planu zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 (GZWP Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel).

W granicach opracowania występują zarówno grunty rolne jak i leśne. Jednak nie wymagają one uzyskania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Grunty podlegające ochronie zostały wyłączone z zabudowy. Wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w zapisach mpzp.

Zasady zagospodarowania zostały określone na podstawie m.in. przeprowadzonej inwentaryzacji urbanistycznej terenu, analizy materiałów przedstawiających stan istniejący (np. zdjęcia satelitarne, lotnicze,

mapy), ustaleń Studium, analizy struktury własności, a także wniosków i opinii złożonych podczas procedury planistycznej.

Wprowadzone w planie zapisy w pełni uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe terenu, a także wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Wspomniane osiągnięte zostało poprzez ustalenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania poszczególnych terenów, w tym nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnych powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, wysokości i intensywności zabudowy, kształtów dachów, rodzaju zabudowy i jej funkcji, a także obsługi komunikacyjnej wyznaczonych terenów. W opracowaniu uwzględniono również wymogi efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m.in. minimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego. Uruchomienie nowych terenów możliwych do zabudowy przewidziane zostało na obszarze o częściowo wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej (m.in. kontynuacja zabudowy o charakterze produkcyjno-usługowym, utrzymanie terenów zabudowy zagrodowej). Uwagi wymaga również fakt, że teren cechuje się dostępnością komunikacyjną (połączenie z Szamotułami i Poznaniem DW nr 187). Ponadto teren opracowania jest już wyposażony w infrastrukturę techniczną, a plan umożliwia prowadzenie robót budowlanych w zakresie sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

Ustalając zasady zagospodarowania przestrzennego wzięto pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, a także wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa zweryfikowany został na etapie uzgodnienia projektu planu z właściwymi organami wojskowymi. Na etapie składania wniosków właściwe organy nie wniosły postulatów.

Przy ustalaniu przeznaczenia i zagospodarowania obszaru objętego planem wzięto pod uwagę strukturę własności. Sytuacja własnościowa na terenie opracowania jest zróżnicowana - występują grunty pozostające własnością Skarbu Państwa, Gminy, przedsiębiorstw, czy też osób fizycznych. Przeważa jednak własność prywatna. Ustalenia określono ważąc interes publiczny i interesy prywatne, a także w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Podczas prac nad projektem planu przeprowadzono analizy ekonomiczne i środowiskowe. Opracowana Prognoza oddziaływania na środowisko szczegółowo charakteryzuje poszczególne elementy środowiska przyrodniczego oraz prognozowane na nie oddziaływanie ustaleń planu. W sporządzonej Prognozie skutków finansowych natomiast oszacowano wpływ ustaleń mpzp na budżet gminy.

W trakcie przeprowadzonej procedury planistycznej zebrano wnioski do projektu planu miejscowego. Następnie, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (i przepisami odrębnymi) projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono do opiniowania i uzgadniania, uzyskując niezbędne opinie i uzgodnienia. Następnie w dniach od 22 września 2025 r. do 17 października 2025 r. projekt mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, natomiast do dnia 03.11.2025 r. możliwe było składanie uwag. W dniu 6 października 2025 r. o godz. 15.00 w siedzibie Urzędu Miasta i Gminy Szamotuły, przy ul. Dworcowej 26, 64-500 Szamotuły zorganizowana została dyskusja publiczna. Wszystkie otrzymane wnioski, opinie, uzgodnienia i uwagi zostały poddane analizie. W trakcie prowadzonej procedury planistycznej zachowano jawność i przejrzystość działań oraz zapewniono możliwość udziału mieszkańców w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (np. możliwość składania wniosków, uwag, uczestnictwa w dyskusji publicznej).

Wejście w życie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwoli m.in. na:

- szczegółowe ustalenie zasad i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem jego potencjału wynikającego z położenia w funkcjonalnej części wsi,
- podniesienie potencjału inwestycyjnego,
- racjonalny rozwój nowej zabudowy,
- efektywne gospodarowanie przestrzenią i rozwój terenu w sposób spójny, z uwzględnieniem aktualnych potrzeb gminy,

-ustalenie zasad obsługi komunikacyjnej terenu.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.