

UCHWAŁA NR XXIV/301/2026
RADY MIASTA I GMINY SZAMOTUŁY

z dnia 27 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu u zbiegu ulic Daktyłowej i Czarnego Bzu w Kępie, gmina Szamotuły

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. 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 (tj. Dz.U. 2026 r. poz. 538) 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 VII/62/2024 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 30 października 2024 roku, Rada Miasta i Gminy Szamotuły uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu u zbiegu ulic Daktyłowej i Czarnego Bzu w Kępie, 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, jak i budynek gospodarczy oraz budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **budynek usługowo-mieszkalny** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie maksymalnie 1 lokalu mieszkalnego i lokalu lub lokali usługowych, których łączna powierzchnia całkowita przekracza 30% lecz nie więcej niż 80% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **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, przedsiionków, tarasów i schodów zewnętrznych;
- 5) **usługi pielęgnacji urody** – należy przez to rozumieć usługi fryzjerskie i pozostałe usługi kosmetyczne oraz pokrewne formy usług związane z pielęgnacją ciała.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1MNW-U**;
- 2) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1U**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**.

§ 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) dopuszczenie kolorystyki elewacji budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach: biel, odcienie szarości, beżu, ceglastej czerwieni, brązu oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 3) materiał elewacji budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne;
- 4) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
- 5) dla dachów stromych budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach:
 - a) kolorystyka: grafitowa lub odcienie czerwieni lub brązów,
 - b) materiał: dachówka cementowa, ceramiczna, pokrycia dachówkopodobne, blacha na rąbek stojący;
- 6) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 8) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 9) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu.

§ 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) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie będzie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określone w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **1MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w przypadku realizacji usług związanych z opieką społeczną, stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia na terenie **1U**, w przypadku realizacji usług związanych z opieką społeczną, stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie stosowania środków technicznych, technologicznych i organizacyjnych zmniejszających uciążliwości akustyczne w celu zachowania poziomów hałasu, określonych w przepisach odrębnych;
- 7) 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 ochrony zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Kępa stan. 17, obszar AZP 48-25/23, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu strefami ochrony konserwatorskiej;
- 2) na terenie wyznaczonej strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego dopuszcza się działalność inwestycyjną i ustala się nakaz prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem bądź zabudowaniem terenu.

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

§ 8. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MNW-U** ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego budynku usługowego lub jednego budynku usługowo-mieszkalnego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego;
- 2) dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych związanych z usługami rzemiosła, handlu, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, pielęgnacji urody, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz z usługami biurowo-administracyjnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 40%;
- 7) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
- 8) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i usługowo-mieszkalnych:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 12,0 m;
- 10) wysokość budynków garażowo-gospodarczych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 11) maksymalną wysokość wiat: 9,0 m;
- 12) maksymalną wysokość budowli: nie więcej niż 10,0 m;
- 13) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla usług handlu – 4 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla usług turystyki – 4 miejsca do parkowania na każde 10 łóżek,
 - d) dla usług gastronomii – 3 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) dla usług edukacji – 3 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych,
 - f) dla usług biurowo-administracyjnych – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - g) dla pozostałych usług, nie wymienionych w lit. b-f, minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 14) w przypadku lokalizacji usług nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej ogólnej liczby miejsc do parkowania określonej w pkt 13 lit b-g, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 15) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania określonych w pkt 13 i 14, w budynku garażowo-gospodarczym;
- 16) maksymalną powierzchnię sprzedaży – 400 m²;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 800 m².

2. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie wyłącznie usług nieuciążliwych związanych z usługami rzemiosła, handlu, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, pielęgnacji urody, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz z usługami biurowo-administracyjnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 1,2, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki – 40%;
- 6) posadowienie posadzki parteru budynków nie wyżej niż 0,5 m nad projektowanym poziomem terenu;
- 7) dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 15° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;
- 8) wysokość budynków usługowych:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 12,0 m;
- 9) wysokość budynków garażowo-gospodarczych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
- 10) maksymalną wysokość wiat: 9,0 m;
- 11) maksymalną wysokość budowli: nie więcej niż 10,0 m;
- 12) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla usług handlu – 4 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla usług turystyki – 4 miejsca do parkowania na każde 10 łóżek,
 - c) dla usług gastronomii – 3 miejsca do parkowania na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) dla usług edukacji – 3 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych,
 - e) dla usług biurowo-administracyjnych – 3 miejsca do parkowania na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - f) dla pozostałych usług, nie wymienionych w lit. a-e, minimum 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 13) nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej ogólnej liczby miejsc do parkowania określonej w pkt 12, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 14) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania określonych w pkt 12 i 13, w budynkach garażowo-gospodarczych;
- 15) maksymalną powierzchnię sprzedaży – 400 m²;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000 m².

3. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **IKR** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu.

§ 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:
 - a) dla terenu **1MNW-U** – 800 m²,
 - b) dla terenu **1U** – 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) na terenie **1MNW-U** – 14,0 m,
 - b) na terenie **1U** – 25,0 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 od infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 4) 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 wydobycie będzie wynikało z ustaleń koncesji 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 terenów **1MNW-U** z dróg publicznych, zlokalizowanej poza granicami planu oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem **1KR**;
- 3) obsługę komunikacyjną terenu **1U** z dróg publicznych, zlokalizowanej poza granicami planu oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem **1KR**.

§ 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) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych, natomiast nie dopuszcza się realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 9) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii oraz z innych źródeł, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 11;
- 11) dopuszczenie rozmieszczenia odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
 - a) turbin wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - b) biogazowni;
- 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.

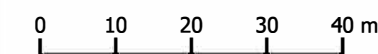
Przewodnicząca Rady Miasta
i Gminy Szamotuły

Justyna Szaniawska - Budaj

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU U ZBIEGU ULIC DAKTYLOWEJ I CZARNEGO BZU W KĘPIE, GMINA SZAMOTUŁY

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXIV/301/2026
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
z dnia 27 kwietnia 2026 r.

SKALA 1:1000 (A3)



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia wymiarowa charakterystycznych odległości
- 1MNW-U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- 1U teren usług
- 1KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego

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

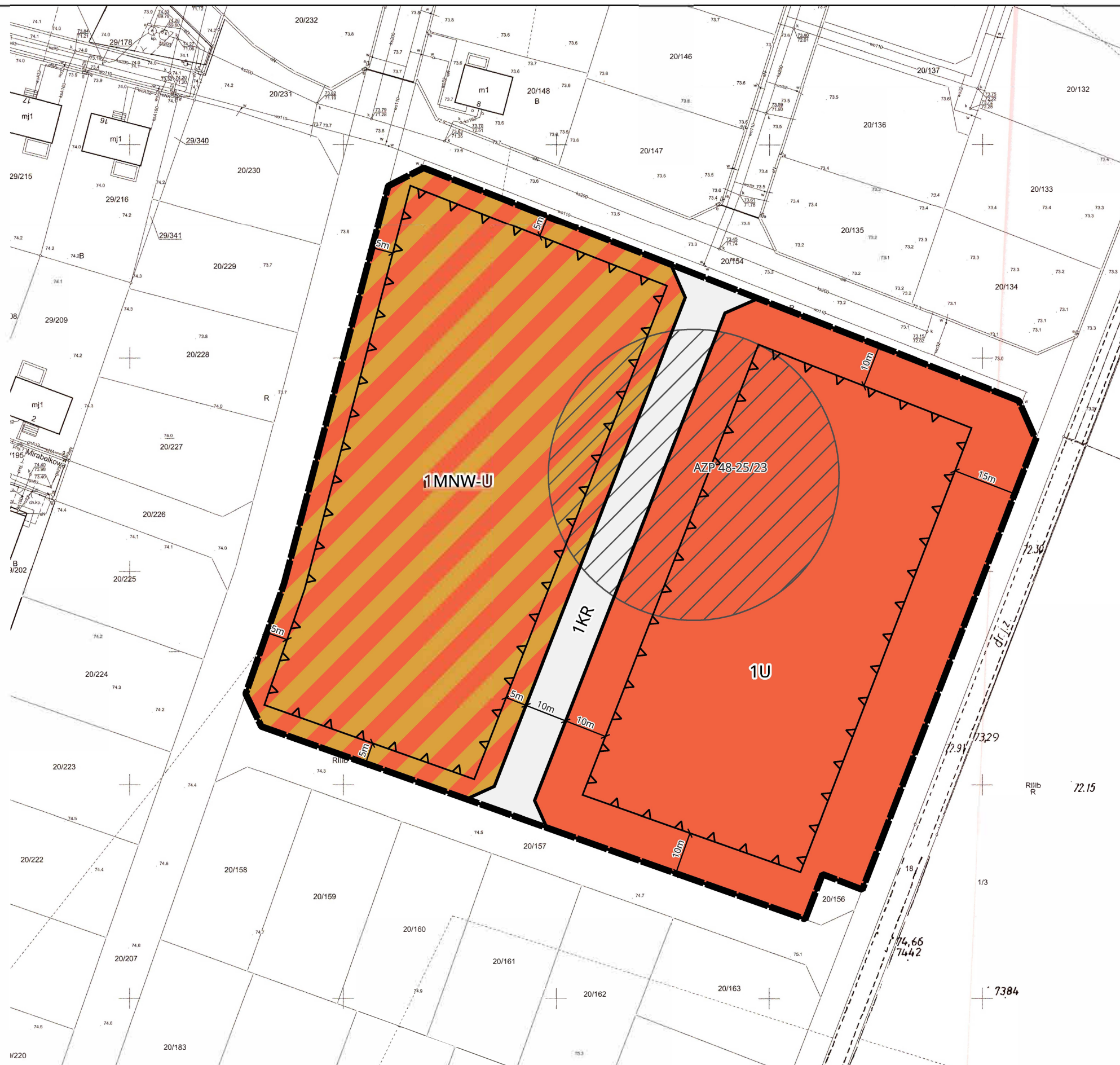
Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szamotuły

SKALA 1:5000



OZNACZENIA:

- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- UMN teren wielofunkcyjny o dominującym udziale zabudowy usługowej



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

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. 2026 r. poz. 538) 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 poz. 1688 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 prowadzi 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, stanowiąc 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 XXIV/301/2026
Rady Miasta i Gminy Szamotuły
z dnia 27 kwietnia 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 (t.j. Dz.U. 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu u zbiegu ulic Daktylowej i Czarnego Bzu w Kępie, gmina Szamotuły.

Rada Miasta i Gminy Szamotuły w dniu 30 października 2024 r. podjęła Uchwałę nr VII/62/2024 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu u zbiegu ulic Daktylowej i Czarnego Bzu w Kępie, 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 LII/624/10 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 8 listopada 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Kępa gm. Szamotuły, Etap I.

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest w centralnej części gminy Szamotuły oraz wschodniej części wsi Kępa i ograniczony jest ulicami Daktylową, Czarnego Bzu, Brzaskwiniową oraz Jeżynową w Kępie. Powierzchnia przedmiotowego terenu wynosi 2,0726 ha. Obecnie przedmiotowy obszar jest niezabudowany i jest użytkowany rolniczo.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2026 r. poz. 538), 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.

Ogłoszenie Burmistrza Miasta i Gminy Szamotuły o przystąpieniu do opracowania planu ukazało się 07.04.2025 r. w prasie miejscowej, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 05.05.2025 r. Obwieszczenie Burmistrza Miasta i Gminy Szamotuły, o przystąpieniu do opracowania planu zostało wywieszone dnia 07.04.2025 r. na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta i Gminy Szamotuły, wskazując o możliwości składania wniosków do przedmiotowego planu w terminie do dnia 05.05.2025 r. Jednocześnie zawiadomieniem z dnia 07.04.2025 r. nr WN.6722.16.2024 poinformowano organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgodnienia projektu, o podjęciu przedmiotowej uchwały i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia.

W ustalonym terminie wpłynęło 12 wniosków od organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgodnienia projektu planu, nikt z osób fizycznych i prawnych nie złożył wniosku. Burmistrz Miasta i Gminy Szamotuły podjął rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia zebranych wniosków.

Następnie został opracowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pismem z dnia 31.10.2025 r. nr WN.6722.16.2024 został przekazany właściwym organom do zaopiniowania i uzgodnienia. Uzyskano wszystkie wymagane ustawą opinie 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 planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
- c) zorganizowanie spotkania otwartego;
- d) zorganizowanie dyżuru projektanta.

W dniach od 09.03.2026 r. do 10.04.2026 r. przeprowadzone zostały konsultacje społeczne przedmiotowego projektu planu miejscowego. W ramach konsultacji społecznych, w dniu 27.03.2026 r. odbyło się spotkanie otwarte nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, w tym samym dniu 27.03.2026 r. miał miejsce dyżur projektanta. Na etapie zbierania uwag, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10.04.2026 r. wpłynęły 2 pisma z uwagami do projektu planu. Burmistrza Miasta i Gminy Szamotuły, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przekazał Radzie Miasta i Gminy Szamotuły projekt planu miejscowego wraz z raportem. Projekt planu sporządzony był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Przy sporządzaniu niniejszego planu spełniono wymogi wynikające z przepisów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

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. Mając powyższe na uwadze 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 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 usytuowany jest w odległości mniejszej niż 1 km do istotnych drogi publicznych w obrębie Gminy Szamotuły - ul. Jarzębinowa oraz ul. Gąsawska;

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

W stosunkowo niewielkiej odległości zlokalizowane są przystanki komunikacji autobusowej umożliwiające dostęp do lokalnego transportu publicznego. Warto dodać, że w stosunkowo niewielkiej odległości zlokalizowany jest również dworzec kolejowy umożliwiający dogodny transport w obrębie powiatu jak i województwa.

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.

Przedmiotowy projekt jest również zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Powyższa analiza została zatwierdzona Uchwałą Nr XL/412/2017 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 15 listopada 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szamotuły oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Szamotuły. Zgodnie z wnioskami z przeprowadzonej ww. analizy „Każdy stworzony w następnych latach dokument planistyczny powinien dążyć do planowania i rozwoju gminy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju oraz zachowaniem ładu przestrzennego.”. Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszary przewidziane w obowiązującym studium pod zabudowę, zatem projekt planu miejscowego czyni zadość zaleceniu cytowanemu powyżej zapisowi z analizy.

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 odniesiono się poniżej do zakładanego wpływu ustaleń planu na finanse publiczne i budżet: przewiduje się, że opracowanie planu miejscowego z nowymi funkcjami pozwoli na szybszą zabudowę przedmiotowego terenu, jednakże wprowadzenie nowych przeznaczeń terenu może wpłynąć ujemnie na budżet

gminy, dodatkowo zakładany ewentualny możliwy do pobrania podatek od nieruchomości dla terenów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej (zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonym Uchwałą Nr LII/624/10 Rady Miasta i Gminy Szamotuły z dnia 8 listopada 2010 jest znacząco wyższy, niż ewentualny potencjalny możliwy do pobrania podatek od nieruchomości jaki mógłby być pobrany po uchwaleniu przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). Oznacza to, że opracowanie przedmiotowego planu miejscowego z przeznaczeniem tylko części terenu pod usługi, a pozostałej części pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub usługową oraz pod układ komunikacyjny docelowo może przynieść mniejsze wpływy do budżetu gminy niż obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik nr 3 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.

Zakładając, że uchwalenie planu wpłynie na możliwość zabudowy terenu opracowania (szybciej aniżeli dotychczasowy plan miejscowy), to podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Miasta i Gminy Szamotuły jest uzasadnione.