



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 1 lipca 2025 r.

Poz. 5333

UCHWAŁA NR XIV/102/25 RADY GMINY KOBYLA GÓRA

z dnia 23 czerwca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kobyla Góra (działki ewidencyjne nr 189/2, 189/4, 190/3 oraz część działki ewidencyjnej nr 189/21)

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, poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) 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, poz. 1907 i poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i poz. 680) Rada Gminy Kobyla Góra uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kobyla Góra (działki ewidencyjne nr 189/2, 189/4, 190/3 oraz część działki ewidencyjnej nr 189/21), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobyla Góra (Uchwała Nr XXXIII/225/17 Rady Gminy Kobyla Góra z dnia 26 maja 2017 r. ze zmianami), zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Kobyla Góra (działki ewidencyjne nr 189/2, 189/4, 190/3 oraz część działki ewidencyjnej nr 189/21), opracowany w skali 1 : 2000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobyla Góra, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobyla Góra o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik Nr 3.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

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

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość zewnętrznej ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji, oznaczony symbolem UZ-UE;
- 2) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem US;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem KR.

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

- 1) lokalizację budynków, z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed linie zabudowy części budynku, takich jak: wykusze, zadaszenia wejściowe, wiatrolapy, tarasy lub okapy, na głębokość nie większą niż 1,5 m;
- 2) dowolną geometrię dachów dla przekrycia: wiat, ganków, wykuszy lub lukarn;
- 3) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) zagospodarowanie zieleni wszystkich nieutwardzonych fragmentów terenów;
- 2) na terenie UZ-UE zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w przypadku lokalizacji:
 - a) szkół, przedszkoli, żłobków, klubów malucha, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) domów opieki społecznej, jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 3) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych:
 - a) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zielone dachy i ściany, zbiorniki retencyjne,
 - b) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
- 4) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z przepisami o odpadach w zakresie odpadów;
- 5) stosowanie ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza.

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) tereny US i UZ-UE przestrzeniami publicznymi;
- 2) na terenach US i UZ-UE zagospodarowanie zgodne z pozostałymi ustaleniami planu.

§ 7. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług edukacji, oznaczonym symbolem UZ-UE ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych o funkcji: opieki zdrowotnej, opieki społecznej, kultury, sztuki, oświaty lub wychowania;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków gospodarczych lub garażowych,
 - b) wiat;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 20%;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków usługowych nie większą niż 10 m,
 - b) dla budynków: gospodarczych, garażowych lub budowli nie większą niż 5 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,005 do 0,4;
- 7) kąt nachylenia połaci dachowych nie większy niż 30°;
- 8) dostęp do drogi publicznej – ul. K. Tetmajera, zlokalizowanej poza planem, poprzez teren KR.

§ 8. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, na terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym symbolem US ustala się:

- 1) lokalizację sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie:
 - a) wydzielenia lokali użytkowych pełniących funkcję inną niż sportowo-rekreacyjna, o łącznej powierzchni całkowitej nie większej niż 15% powierzchni całkowitej jednego budynku,
 - b) zachowania, przebudowy, rozbudowy istniejących budynków lub zmiany sposobu użytkowania budynków zlokalizowanych niezgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, bez prawa rozbudowy poza te linie, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu,
 - c) lokalizacji przekryć: namiotowych, pneumatycznych lub balonowych dla boisk i budowli sportowych,
 - d) lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych, na czas trwania imprez okolicznościowych,
 - e) lokalizacji wiat;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%, a w przypadku realizacji boiska ze sztuczną nawierzchnią nie mniejszy niż 20%;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25%;
- 5) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,005 do 0,5;
- 7) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 8) dostęp do drogi publicznej – ul. K. Tetmajera, zlokalizowanej poza planem, w tym poprzez teren KR.

§ 9. W zakresie ustaleń szczegółowych, w tym parametrów i wskaźników zagospodarowania, na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonym symbolem KR ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika, z dopuszczeniem ich zamiany na pieszo-jezdnię;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę i zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z pozostałymi ustaleniami planu Obszaru Chronionego Krajobrazu Wzgórza Ostrzeszowskie i Kotlina Odolanowska, będącego jednocześnie obszarem objętym formą ochrony przyrody, określonym w audycie krajobrazowym, w granicach którego położony jest cały obszar planu.

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

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej wraz z ich strefami ochronnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego w granicy planu oraz z układem zewnętrznym, poprzez ul. K. Tetmajera do drogi wojewódzkiej nr 449;
- 2) na terenie KR dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej lub na terenie KR, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 10 stanowisk dla obiektów sportowo-rekreacyjnych zlokalizowanych na terenie US,

- b) 1 stanowisko na każde 20 dzieci w żłobkach, przedszkolach lub szkołach,
 - c) 1 stanowisko na każde 3 stanowiska pracy w obiektach pomocy społecznej,
 - d) 1 stanowisko na każdy 1 gabinet w przychodni zdrowia;
 - e) 1,5 stanowiska na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych, o funkcji innej niż wymieniona w lit. b-d;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych dla rowerów w granicach działki budowlanej, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych;
 - 5) co najmniej 5% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
 - 6) zaokrąglenie liczby stanowisk postojowych do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko.

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

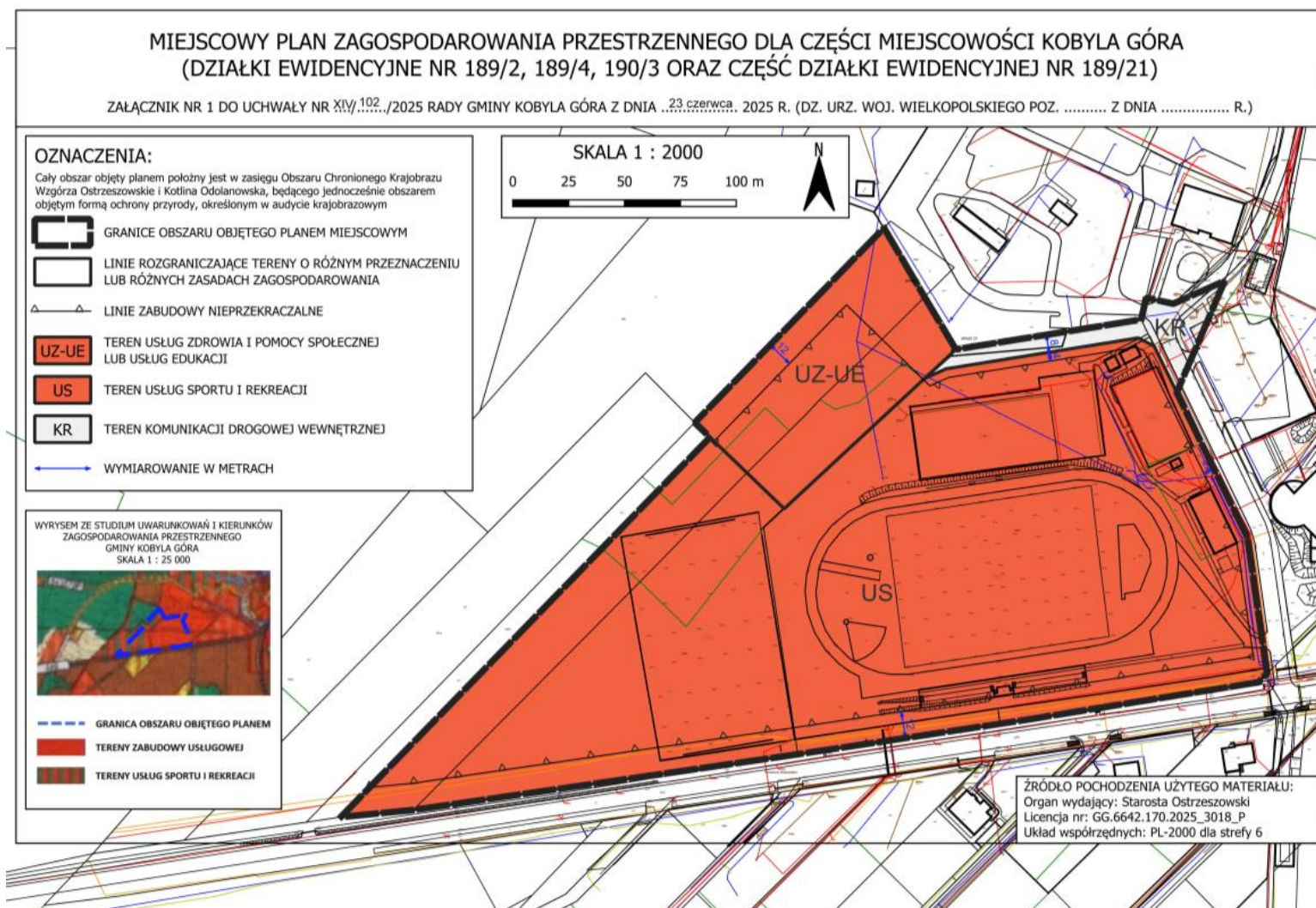
- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zakaz lokalizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii w postaci ogniw fotowoltaicznych;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z sieci gazowej, a w przypadku zrealizowania sieci ciepłowniczej, z sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem stosowania indywidualnych systemów grzewczych, z uwzględnieniem § 5 pkt 5.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobyła Góra.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
(-) Ewa Kubiak



Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XIV/102/25
Rady Gminy Kobyła Góra z dnia 23 czerwca 2025

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Kobyła Góra o sposobie realizacji zapisanych
w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych
gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Kobyła Góra rozstrzyga, co następuje:

Wydatki wynikające ze skutków realizacji inwestycji przewidzianych w planie miejscowym nie stanowią inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy i nie będą generowały kosztów z tym związanych dla Gminy Kobyła Góra, z uwagi na to że:

- 1) na terenie objętym planem nie przewiduje się budowy nowych dróg publicznych;
- 2) obszar objęty planem posiada dostęp do niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, co oznacza, że Gmina nie poniesie kosztów związanych z ich realizacją.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XIV/102/25
Rady Gminy Kobyla Góra
z dnia 23 czerwca 2025 r.

Zalacznik3.gml

**Rada Gminy Kobyla Góra na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przygotowała dane przestrzenne dla
planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały**