

**UCHWAŁA NR XXI/139/20**  
**RADY MIEJSKIEJ W KOBYLINIE**

z dnia 26 listopada 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym**  
**Zalesie Małe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2020 r., poz. 293 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Kobylinie Nr III/24/18 z dnia 20 grudnia 2018 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Zalesie Małe, Rada Miejska w Kobylinie uchwala co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zalesie Małe – zwany dalej planem, zgodnie ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną ustaloną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin”, uchwalonym Uchwałą Rady Miasta i Gminy Kobylin Nr XV/88/99 z dnia 29.12.1999 r. wraz ze zmianami; ostatnia zmiana uchwalona uchwałą Rady Miejskiej w Kobylinie Nr XXXV/21/09 z dnia 30.12.2009 r.

2. Plan, o którym mowa w § 1 obejmuje teren położony w obrębie geodezyjnym Zalesie Małe, gmina Kobylin, powiat krotoszyński, województwo wielkopolskie; w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zalesie Małe”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kobylinie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kobylinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o odmiennym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (struktura funkcjonalna terenów wyodrębniona barwnie);
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą znajdować się frontowe ściany budynków od linii rozgraniczającej terenu (nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej);
- 3) intensywność zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej budynków, czyli sumę powierzchni wszystkich kondygnacji do powierzchni działki;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
- 5) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 6) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu – oznaczone barwnie;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie linii;

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia szczegółowe**

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem P;
- 2) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. ustala się:

- 1) sytuowanie budynków zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
2. dopuszcza się:
  - 1) lokalizację tablic i pylonów reklamowych, o powierzchni nie większej niż 12 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 12 m;
  - 2) lokalizację zieleni izolacyjnej na terenach P;
  - 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) lokalizację zabudowy w granicy działki ewidencyjnej;
  - 5) lokalizację obiektów małej architektury;

3. zakazuje się:

- 1) lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych wyłącznie na czas budowy;
- 2) budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych;

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stosowanie urządzeń grzewczych przystosowanych do spalania paliw niskoemisyjnych płynnych, gazowych i stałych lub alternatywnych źródeł energii;

**§ 7.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

Dla inwestycji naruszających strukturę gruntu, zlokalizowanych na terenie opracowania, inwestor zobowiązany jest do uzgodnienia inwestycji z konserwatorem zabytków, który określi wymogi dotyczące ochrony zabytków archeologicznych.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym obszaru objętego planem.

**§ 9. 1.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem P

1) ustala się:

- a) lokalizację obiektów produkcyjnych, usługowych, składów i magazynów;

- b) lokalizację urządzeń budowlanych oraz budowli;
- c) wysokość zabudowy:
  - budynków nie większa niż 26 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu;
  - budowli nie większa niż 50,0 m;
- d) dowolny rodzaj dachów;
- e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej od 0,03 do 3,0;
- f) powierzchnia całkowita zabudowy, nie więcej niż 70 %;
- g) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10 % działki budowlanej;
- h) nakaz realizacji miejsc postojowych w ilości: min. 1 miejsce postojowe na 40 stanowisk pracy dla inwestycji realizującej przeznaczenie produkcyjne; min. 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku, oraz miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych; dla obiektów magazynowych minimum 1 miejsce postojowe na 1.000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość realizacji dojazdów i dojazdów.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW

1) ustala się lokalizację drogi o szerokości zgodnej z rysunkiem planu.

2) dopuszcza się:

- a) realizację miejsc postojowych;
- b) realizację nowych zjazdów.

**§ 10.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych: nie podejmuje się ustaleń.

**§ 11.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości na działki budowlane o minimalnych powierzchniach 700 m<sup>2</sup>, z przebiegiem granic prostym lub zbliżonym do prostego do drogi, z którą te granice się łączą, oraz o szerokościach frontów nie mniejszych niż 20 m, z wyłączeniem działek przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej, dla których nie wyznacza się ograniczeń w zakresie minimalnej wielkości oraz jego frontu;
- 2) nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości.

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

Nakaz uzgodnienia z właściwym organem lotniczym lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m, stanowiących przeszkody lotnicze.

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

- 1) w zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego planem z drogi wewnętrznej KDW.
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych ze zbiorczej sieci wodociągowej, a dla celów i przeciwpożarowych ze zbiorczej sieci wodociągowej lub ze zbiorników przeciwpożarowych;
  - b) ustala się rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych oraz przemysłowych:

- a) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych oraz przemysłowych do komunalnej oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej;
  - b) dopuszcza się rozbudowę sieci kanalizacyjnej;
  - c) do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych;
  - d) w przypadku ścieków przemysłowych o składzie odbiegającym od dopuszczalnych norm dla ścieków komunalnych ustala się lokalizację podczyszczalni ścieków na terenie zakładu, w którym powstają ścieki;
- 4) w zakresie kanalizacji deszczowej:
- a) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
  - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, „zgodnie z przepisami odrębnymi”.
  - c) dopuszcza się lokalizację urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) w zakresie systemów zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualne systemy grzewcze.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
  - b) ustala się lokalizację nowych odcinków sieci elektroenergetycznych jako kablowych.
- 7) w zakresie telekomunikacji ustala się budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnej wg przepisów odrębnych.
- 8) dopuszcza się realizację urządzeń odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, w związku z czym nie wyznacza się granic terenów pod budowę tych urządzeń, a tym samym stref ochronnych. Zakazuje się lokalizację elektrowni wiatrowych.

**§ 14.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

### **Rozdział 3. Przepisy końcowe**

**§ 15.** Określa się stawkę procentową na podstawie której pobiera się opłatę o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy dla terenów oznaczonych na rysunku planu o wartości 10 %.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Kobyłina.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Piotr Chlebowski**



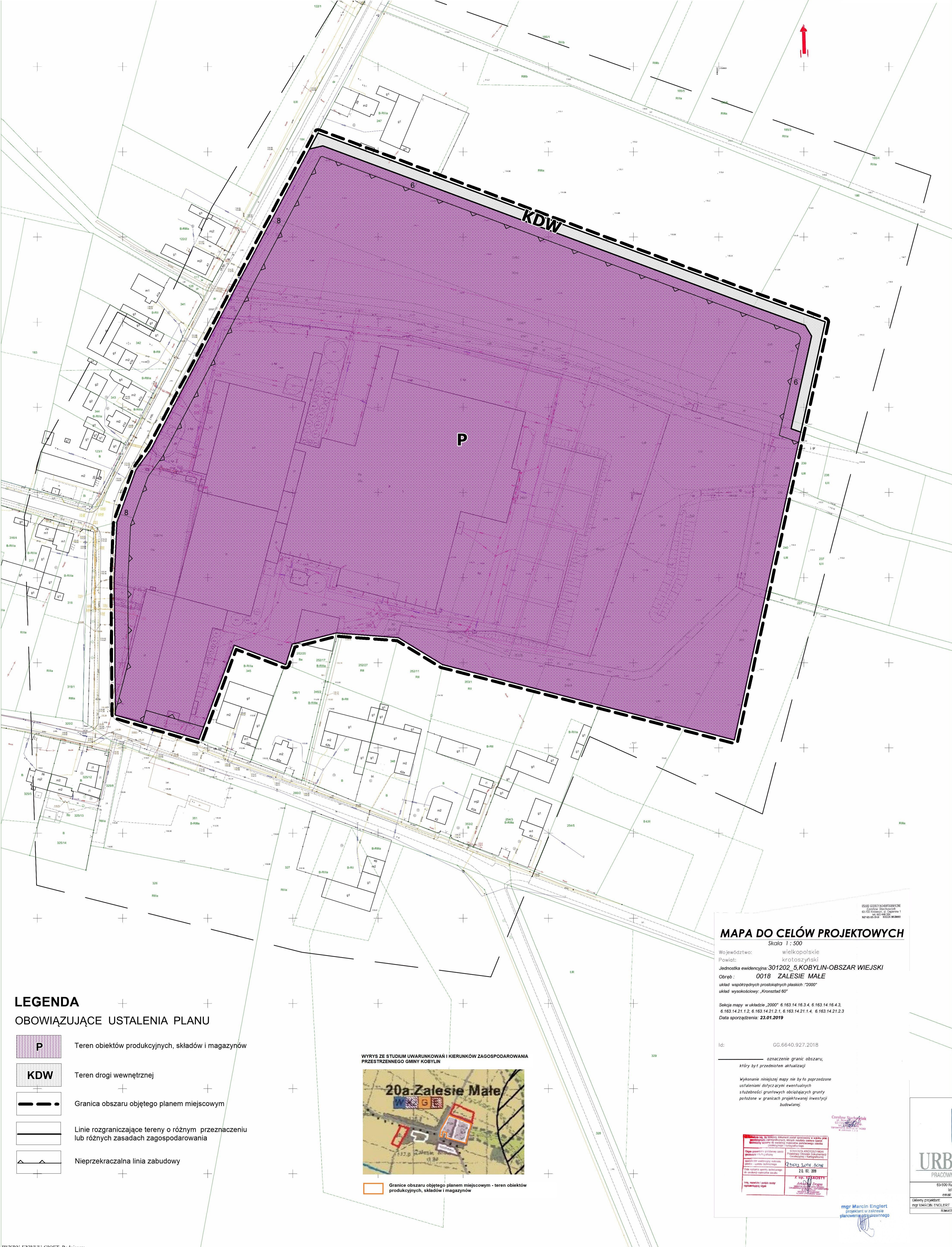
Rysunek planu

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXI/139/20  
Rady Miejskiej w Kobylinie z dnia 26 listopada 2020 r.

Plan opublikowano w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr.....Poz.....z dnia.....

skala 1:1000

0 10 m 20 m 40 m



LEGENDA  
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- P** Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- KDW** Teren drogi wewnętrznej
- - -** Granica obszaru objętego planem miejscowym
- — —** Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲—** Nieprzekraczalna linia zabudowy



**MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH**  
Skala 1 : 500

Województwo: wielkopolskie  
Powiat: krotoszyński  
Jednostka ewidencyjna: 301202\_5, KOBYLIN-OBSZAR WIEJSKI  
Obręb: 0018 ZALESIE MAŁE  
układ współrzędnych prostokątnych płaskich "2000"  
układ wysokościowy: "Kronstadt 60"

Sekcja mapy w układzie "2000" 6.163.14.16.3.4, 6.163.14.16.4.3, 6.163.14.21.1.2, 6.163.14.21.2.1, 6.163.14.21.1.4, 6.163.14.21.2.3  
Data sporządzenia: 23.01.2019

Id: GG.6640.927.2018

— — — — — oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji

Wykonanie niniejszej mapy nie było poprzedzone ustaleniami dotyczącymi ewentualnych służebności granicznych obciążających grunty położone w granicach projektowanej inwestycji budowlanej.



mgr Marcin Englert  
projektant w zakresie planowania przestrzennego

**URBIPLAN**  
PRACOWNIA PROJEKTOWA

63-500 Rawicz, ul. Środziona 6  
tel. 608 193 535  
e-mail: urbiplan@urbiplan.pl

Główny projektant: mgr MARCIN ENGLERT  
Współpraca: PIŁIP ENGLERT  
Rok: 2020, październik 2020



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/139/20  
Rady Miejskiej w Kobylinie  
z dnia 26 listopada 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kobylinie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zalesie Małe, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) Rada Miejska w Kobylinie rozstrzyga co następuje:

Na podstawie oświadczenia Burmistrza Kobylina z dnia 17.11.2020 r. w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22.09.2020 r. do 13.10.2020 r. i terminem wnoszenia uwag do dnia 27.10.2020 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Piotr Chlebowski**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/139/20  
Rady Miejskiej w Kobylinie  
z dnia 26 listopada 2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Kobylinie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zmianami) Rada Miejska w Kobylinie określa następujący sposób realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

**§ 1.** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zmianami) zadania własne gminy.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji w zakresie budowy sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej realizowane będzie wg zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

**§ 3.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) kredytów i pożyczek bankowych,
  - d) 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.

**§ 4.** Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła, realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 833 ze zmianami).

**§ 5.** Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miejscowości Zalesie Małe – nie przewiduje się kosztów związanych z realizacją urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Piotr Chlebowski**