

**Projekt**

z dnia 16 lutego 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY KOBIOR**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór  
pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm), w związku z uchwałą nr RG.0007.283.2022 Rady Gminy Kobiór z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką

**Rada Gminy Kobiór po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiór przyjętego uchwałą nr RG.0007.20.2019 Rady Gminy Kobiór z dnia 31 stycznia 2019 r.  
uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką.**

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) 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;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

**§ 2. 1.** Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów stanowiących ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 3) granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną (granice pokrywają się);
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) przeznaczenia terenów określone symbolami terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wynikające z treści mapy zasadniczej, stanowią elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu.

**§ 3.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką, o powierzchni 10,93 ha;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kobiór;

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące, obejmujące minimum 51% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych, położonych w granicach działki budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz sposób użytkowania terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe, realizowane jako przeznaczenie uzupełniające funkcje podstawowe;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków przy czym linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, wykuszy o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych, przyłączy infrastruktury technicznej do obiektu;
- 6) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynku, o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego.

## **Rozdział 2.**

### **Podstawowe przeznaczenie terenu**

§ 4. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenia terenów objętych planem, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **U** - tereny usług;
- 2) **P,U** - tereny produkcji lub usług;
- 3) **ZP** - tereny zieleni urządzonej;
- 4) **KDD** - teren drogi dojazdowej;
- 5) **KR** - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 5. Do czasu realizacji inwestycji zgodnych z planem dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania działek.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego**

§ 6. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 7. Ustala się zakaz stosowania dachów budynków z przesuniętym poziomem połaci w kalenicy.

§ 8. Ustala się możliwość lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 9. W zakresie postępowania z odpadami nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z regulacjami obowiązującymi na terenie gminy Kobiór, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne**

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego, a także zabytki i dobra kultury współczesnej.

§ 11. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 5.**

### **Tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych**

§ 12. Ujawnia się udokumentowane złoża węgla kamiennego "Kobiór-Pszczyna" (WK 373).

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obszary górnicze.

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej**

§ 15. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia, a także stacji transformatorowych;
- 3) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci gazowych;
- 4) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się:

- 1) zaopatrzenie z lokalnej lub przemysłowej sieci ciepłowniczej;
- 2) zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych instalacji grzewczych opartych o:
  - a) spalanie paliw stałych w urządzeniach grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) stosowanie systemów zasilanych energią elektryczną, gazem, paliwami płynnymi, a także odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dopuszcza się możliwość budowy nowych sieci, a także przebudowę i remont istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 18. Dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. Ścieki bytowe i przemysłowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia dotyczące systemu komunikacji**

§ 21. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez:
  - a) ulice Centralną i Plichtowicką, położone poza obszarem objętym planem;
  - b) drogę publiczną klasy "dojazdowa", oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDD**;
  - c) drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **KR**;
- 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:
  - a) możliwość przebudowy, modernizacji i rozbudowy jako droga publiczna klasy „dojazdowa”;
  - b) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - od 8,7 m do 9,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolem **KR** ustala się:
  - a) możliwość przebudowy, modernizacji i rozbudowy jako droga wewnętrzna;
  - b) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - od 5,9 m do 31,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Ustala się następujące wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem **P,U**:
  - a) 1,0 miejsca na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
  - b) 1,0 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i usług handlu (z wyłączeniem handlu hurtowego), lecz nie mniej niż 2,0 miejsca na 1 lokal użytkowy;

- c) 1,0 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2,0 miejsca na 1 lokal użytkowy;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem U - 1,0 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2,0 miejsca na 1 lokal użytkowy.
- 3) nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 25 wydzielonych miejsc parkingowych.

**§ 23.** Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

- 1) garaży nadziemnych;
- 2) parkingów terenowych.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości**

**§ 24. 1.** Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości stosuje się następujące zasady i warunki:

- 1) minimalna szerokość frontów działek - 25 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75<sup>0</sup> do 105<sup>0</sup>.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenie stawki procentowej**

**§ 25.** Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 26.** Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty usługowe (z wyłączeniem usług z zakresu administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa, opieki przedszkolnej, opieki społecznej i socjalnej, turystyki, sportu i rekreacji) i i handlowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) garaże, parkingi (w tym dla samochodów ciężarowych);
  - b) zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
- 3) przeznaczenia zabronione:
  - a) mieszkania;
  - b) budynki zamieszkania zbiorowego;
  - c) składowiska odpadów;
  - d) punkty zbierania, przeładunku, handlu, oraz przetwarzania złomu i odpadów;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 12 m;
  - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 1,2 maksymalna;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 60%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 75 m.
  - f) geometria dachów budynków - dowolna.

**§ 27.** Dla terenów produkcji lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P,U, 2P,U, 3P,U, 4P,U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, magazyny, obiekty handlowe, obiekty usługowe (z wyłączeniem usług z zakresu administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa, opieki przedszkolnej, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, turystyki);
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych (w tym o mocy przekraczającej 500 kW na obszarze oznaczonym na rysunku planu);
  - b) garaże i parkingi (w tym dla samochodów ciężarowych);
  - c) zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;
  - d) urządzenia sportowo-rekreacyjne;
  - e) obiekty służące magazynowaniu odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przeznaczenia zabronione:
  - a) zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
  - b) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem wydobywania kopalin ze złoża metodą podziemną);
  - c) obiekty zamieszkania zbiorowego;
  - d) punkty zbierania, przeładunku, handlu oraz przetwarzania złomu i odpadów;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) maksymalna wysokość:
    - budynków - 15 m;
    - budowli - 24 m;
  - b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 - 1,5 maksymalna;
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 80%;
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
  - e) maksymalna szerokość elewacji frontowej - 150 m;
  - f) geometria dachów budynków - dowolna.

**§ 28.** Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych niekubaturowych;
- 3) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli wymienionych w pkt 1;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 95%;
  - b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych - 2 m.

**§ 29.** Dla terenów dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD i KR** ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia niezbędne dla funkcjonowania ruchu drogowego, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń urządzona.

## **Rozdział 11.**

### **Przepisy końcowe**

**§ 30.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobiór.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Kobiór

z dnia.....2022 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Kobiór

z dnia.....2022 r.

**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**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Kobiór

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.xml

**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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**