

UCHWAŁA NR RG.0007.368.2023
RADY GMINY KOBIOR

z dnia 27 kwietnia 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 ze zm.) 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
uchwała:**

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką nie naruszają 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.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką, zwanym dalej "planem" w granicach określonych rysunkiem planu.

3. 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 m² 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 m² 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 m² 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 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 75° do 105°.

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.

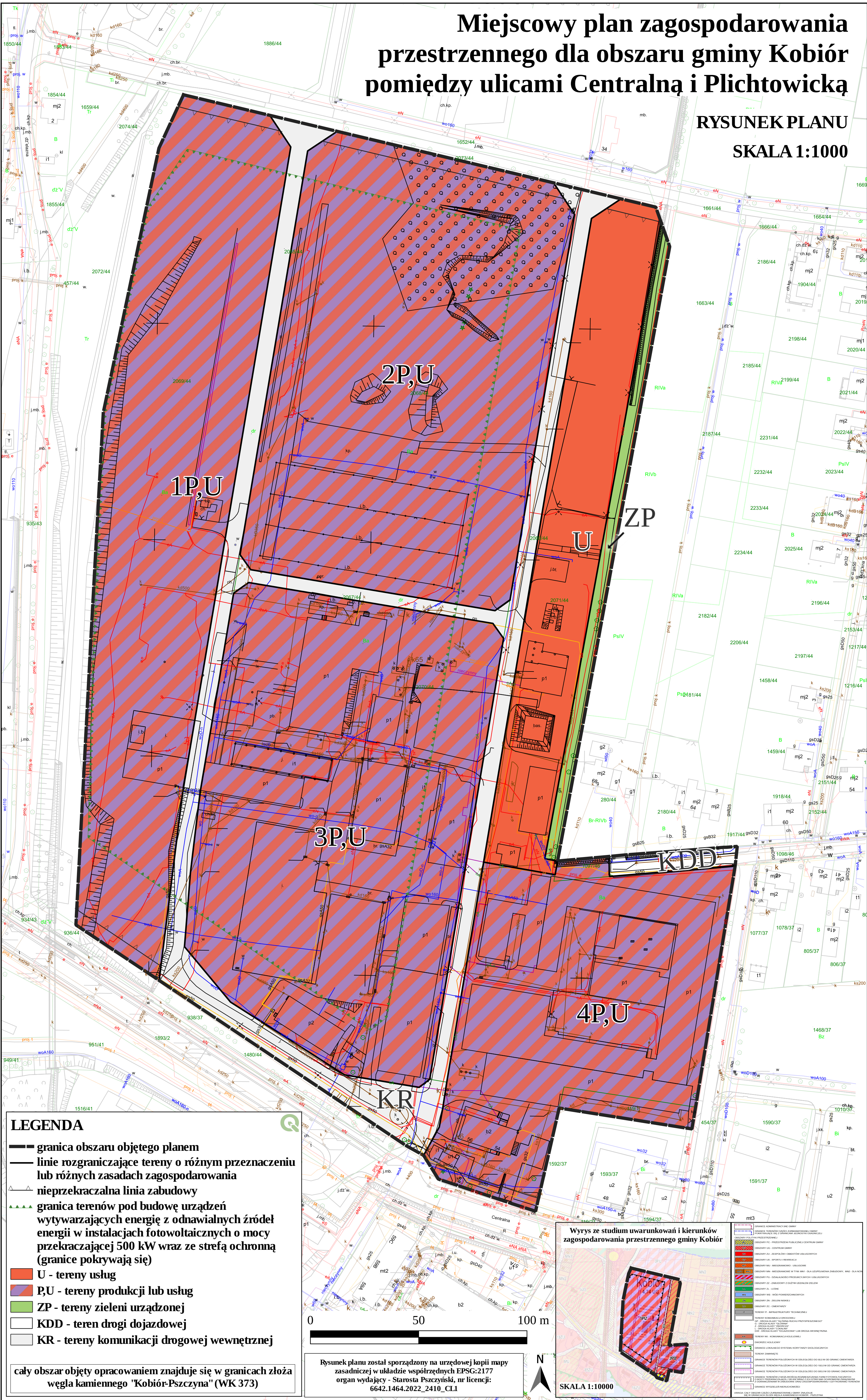
§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady

mgr Przemysław Sawicki

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką

RYSUNEK PLANU
SKALA 1:1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr RG.0007.368.2023

Rady Gminy Kobiór

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rada Gminy Kobiór, po zapoznaniu się z oświadczeniem Wójta Gminy Kobiór informującym, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu (tj. od dnia 27 lutego 2023 r. do dnia 20 marca 2023 r.) i 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 4 kwietnia 2023 r.) nie złożono uwag, stwierdza brak potrzeby rozstrzygnięcia, o którym mowa w 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.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr RG.0007.368.2023

Rady Gminy Kobiór

z dnia 27 kwietnia 2023 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

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką nie przewiduje konieczności realizacji inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. W związku z czym gmina nie poniesie nakładów finansowych z tytułu uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr RG.0007.368.2023

Rady Gminy Kobiór

z dnia 27 kwietnia 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Projekt planu przygotowany został w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej ustawa PZP; tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404).

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy PZP, jak i ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 ze zm.).

Uchwalenie planu miejscowego ma na celu ujednolicenie zapisów obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a także poprawę warunków zagospodarowania terenów nim objętych (korekta parametrów i wskaźników zabudowy), jak również wprowadzenie możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy PZP:

- obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowi teren położony w centralnej części gminy Kobiór, pomiędzy ul. Centralną i ul. Plichtowicką, gdzie dawniej znajdował się tartak. Zmiana ustaleń dwóch obowiązujących dotychczas na tym terenie planów spowodowana jest wnioskami właścicieli terenów, a także chęcią uporządkowania sytuacji planistycznej na obszarze nim objętym. Dyspozycje zawarte w planie miejscowym mają na celu dostosowanie dotychczas obowiązujących przepisów prawa miejscowego do przepisów obowiązującego prawa, a także zmieniających się realiów społeczno-gospodarczych i związanych z tym potrzeb w kwestii zagospodarowania przestrzeni;

- wymagania dotyczące ładu przestrzennego – plan zawiera ustalenia dotyczące zasad i warunków zagospodarowania terenu, jak również wymagane wskaźniki urbanistyczne uwzględniające istniejące zagospodarowanie terenu, a także jego położenie w obrębie gminy;

- wymagania dotyczące ochrony środowiska – obszar objęty planem znajduje się poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody. W planie miejscowym ujawnia się udokumentowane złoża kopalin.

- wymagania dotyczące dziedzictwa kulturowego – na terenach objętych planem miejscowym nie występują tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską, ani wpisane do rejestru zabytków;

- wymagania dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia – na obszarze objętym planem nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

- walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa – plan miejscowy zapewnia poszanowanie praw nabytych dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu. Walory ekonomiczne przestrzeni (istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenu, położenie, układ komunikacyjny, sieci uzbrojenia terenu) zostały uwzględnione w trakcie określania kierunków i zasad zagospodarowania terenu;

- rozwój infrastruktury technicznej – nie przewiduje się konieczności budowy sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z wykonywaniem zadań własnych przez gminę z uwagi na to, że teren objęty planem posiada pełne uzbrojenie;

Ustalenia planu miejscowego nie generują obciążeń dla budżetu gminy, gdyż obszar przeznaczony do zagospodarowania znajduje się w terenie w pełni wyposażonym w infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Ustalenia określone w projekcie planu uwzględniają istniejące potrzeby inwestycyjne z uwzględnieniem istniejących lokalnych uwarunkowań, z równoczesnym poszanowaniem zasad ochrony środowiska.