

# PLAN OGÓLNY

## Plan ogólny Gminy Kobiór

### **UZASADNIENIE**

---



KOBIÓR, 2026



<b>Wprowadzenie .....</b>	<b>4</b>
<b>1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym .....</b>	<b>5</b>
1.1 Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie .....	7
<b>2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia .....</b>	<b>13</b>
<b>3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....</b>	<b>14</b>
<b>4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy. ....</b>	<b>20</b>
4.1 Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego .....	20
4.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa; .....	21
4.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....	26
4.4 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu; .....	33
4.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe .....	35
4.6 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska .....	35
4.7 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. ....	37
<b>5. Część graficzna.....</b>	<b>39</b>

## Wprowadzenie

Projekt planu ogólnego Gminy Kobiór (POG) został sporządzony na podstawie Uchwały nr RG.0007.18.2024 Rady Gminy Kobiór z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Kobiór, w zgodzie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą (art. 13a – 13h), Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów, zwane dalej Rozporządzeniem oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

W myśl art. 13h ustawy wraz z projektem planu ogólnego gminy sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej, którego zakres został ściśle określony w ww. przepisach.

## 1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym

*Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy (chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie)*

W obrębie Gminy Kobiór za wyjątkiem strefy górnictwa (SG) i strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH) wyznaczono wszystkie, pozostałe rodzaje stref planistycznych wymienionych w ustawie, których lokalizacja wynika z aktualnego zagospodarowania bądź z istniejących uwarunkowań a mianowicie:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **1-5SW** o łącznej powierzchni ok. 1,79 ha.

Obejmuje ona istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną:

- ul. Karola Olszewskiego 55. Istniejący budynek wielorodzinny (3SW);
- ul. Centralna 30, 32, 34, 36, 38. Istniejące budynki wielorodzinne (4SW);

oraz tereny wskazane w obowiązującym planie miejscowym z 2004 r. (Uchwała XVIII/2/78/04 z dnia 2004-07-08) pod tego typu zabudowę przy:

- ul. Leśników. Istniejąca leśniczówka oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (1SW).
- ul. Rodzinna 1. Istniejące przedszkole (2SW).
- ul. Juliana Tuwima 42 do 56 (numery parzyste). Istniejące budynki mieszkalne jednorodzinne.

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną **1-65SJ** o łącznej powierzchni ok. 304 ha. Strefa ta jest największą strefą z zabudową mieszkaniową w gminie. Obejmuje ona obszar zabudowy głównie mieszkaniowej jednorodzinnej w środkowej i zachodniej części Kobióra wraz z zabudową usługową oraz innymi funkcjami, które mają charakter towarzyszący zabudowie mieszkaniowej. Strefa ta w zdecydowanej większości obejmuje wyznaczony obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) o którym więcej w dalszej części uzasadnienia.

- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową **1SZ** o łącznej powierzchni prawie 1,26 ha. Strefa ta obejmuje obszar istniejącej zabudowy zagrodowej we wschodniej części Kobióra, bezpośrednio przy DK1, wskazanej również w ww. obowiązującym mpzp z 2004r.

Powyższe strefy są jedynymi w których będzie można lokalizować nową zabudowę mieszkaniową na podstawie planu miejscowego bądź decyzji o WZ w terenie bez planu miejscowego. Możliwości ich

wyznaczenia precyzyjnie determinują przepisy ustawy, a mianowicie wyznaczając je w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy (tzw. luki w istniejącej zabudowie). Przyjmuje się, że wymienione powyżej luki w istniejącej zabudowie wylicza się dla wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ).

W Gminie Kobiór gdzie cała powierzchnia miejscowości Kobiór objęta jest obowiązującym planem miejscowym, w terenach w których ten plan miejscowy umożliwia realizację funkcji mieszkaniowej wyznaczono odpowiednie strefy z zabudową mieszkaniową.

Co istotne w powyższych strefach planistycznych suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Jak wynika z wyliczeń przeprowadzonych zgodnie z przepisami Rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę w Gminie Kobiór wynosi 1356 mieszkańców.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w powyższych strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową wynosi **3436** mieszkańców co znacznie przekracza wyliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Metodologię obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę przedstawiono w końcowej części uzasadnienia.

## 1.1 Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Dane wyjściowe:

Powierzchnia gminy – 48,17km<sup>2</sup> (4817ha)

Suma powierzchni użytkowej mieszkań w gminie – 186 918m<sup>2</sup> <sup>(1)</sup>

Suma powierzchni zabudowy w gminie – 271 923m<sup>2</sup> (27,1ha)

Suma powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie – 169 431m<sup>2</sup> (17ha)

Liczba kondygnacji (uśredniona) dla zab. mieszkaniowej – 1,95

Zapotrzebowanie na nową zabudowę – 1356 mieszkańców

x 70% – 949 mieszkańców

x 130% – 1763 mieszkańców

Wskaźniki zagospodarowania terenu w poszczególnych strefach wielofunkcyjnych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (z zabudową mieszkaniową)

Strefa	Intensywność nadziemna (I) /śr/	Wsk. udziału pow. zabudowy w % /śr/ /W1/	Wsk. udziału zab. mieszkaniowej /W2/
SW	1,2	40	0,74
SJ	0,5	31	0,75
SZ	0,3	15	0,14

*śr. – wartość uśredniona*

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ)	2 379 967 m <sup>2</sup> (238ha)
Powierzchnia luk w zabudowie OUZ (bez dróg)	776 049 m <sup>2</sup> (77,6ha)
Powierzchnia luk w zabudowie OUZ w strefie SJ (bez dróg).	<b>511 227 m<sup>2</sup></b> (51,1ha)

OUZ w większości obejmuje strefę wielofunkcyjną SJ dlatego wskaźniki zagospodarowania terenu przyjęte zostały jak dla tej strefy. Dla tego obszaru wyliczamy luki w istniejącej zabudowie. W strefach SW i SZ brak luk w zabudowie OUZ.

<sup>1</sup> GUS-Bank Danych Lokalnych 2023

## Strefa wielofunkcyjna SW (zabudowa wielorodzinna)

Powierzchnia strefy SW	17 934 m <sup>2</sup> (1,79ha )
Powierzchnia zabudowy w strefie SW	2 657 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SW	1 976 m <sup>2</sup>
Powierzchnia strefy SW bez zabudowy	0 ha
Powierzchnia strefy SW poza OUZ	0 ha

**Brak luk w zabudowie dla strefy SW**

## Strefa wielofunkcyjna SJ (zabudowa jednorodzinna)

Powierzchnia strefy SJ	3 040 347 m <sup>2</sup> (304 ha)
Powierzchnia strefy SJ (bez dróg)	2 831 152 m <sup>2</sup> (283,1 ha)
Powierzchnia strefy SJ z zabudową	1 743 0730 m <sup>2</sup> (174,3 ha)
Powierzchnia strefy SJ bez zabudowy	1 297 274 m <sup>2</sup> (129,7 ha)
Średnia powierzchnia działki budowlanej w SJ	747 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy w strefie SJ	216 672 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SJ	162 698 m <sup>2</sup>
Powierzchnia strefy SJ w OUZ	2 137 345 m <sup>2</sup> (213,7 ha )
Powierzchnia strefy SJ poza OUZ	903 002 m <sup>2</sup> (90,3 ha )
Powierzchnia niezabudowana w strefie SJ poza OUZ (bez dr.)	<b>706 368 m<sup>2</sup></b> (70,6 ha)
Powierzchnia niezabudowana w strefie SJ poza OUZ, objęta obowiązującym mpzp w terenach umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej (bez dróg)	<b>706 368 m<sup>2</sup></b> (70,6ha)

## Strefa wielofunkcyjna SZ (zabudowa zagrodowa)

Powierzchnia strefy SZ (brak dróg)	12 593m <sup>2</sup> (1,26ha)
Powierzchnia strefy SZ z zabudową	7 223 m <sup>2</sup>
Powierzchnia strefy SZ bez zabudowy	5 370 m <sup>2</sup>
Średnia powierzchnia działki w SZ	2 098 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy w strefie SZ	954 m <sup>2</sup>
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SZ	134 m <sup>2</sup>

Powierzchnia strefy SZ w OUZ	1 277 m <sup>2</sup> (0,13ha)
Powierzchnia strefy SZ poza OUZ	11 316 m <sup>2</sup> (1,13ha)
Powierzchnia niezabudowana w strefie SZ poza OUZ	5 372 m <sup>2</sup> (0,54ha)
Powierzchnia niezabudowana w strefie SZ poza OUZ objęta obowiązującym mpzp, w terenie umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej (bez dróg)	5 372 m <sup>2</sup> (0,54ha)

**Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową w całości zawierają się w obrębie OUZ oraz w terenach, gdzie obowiązujące plany miejscowe umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej.**

#### OBLICZENIA

- Wskaźnik dotyczący średniego udziału pow. zabudowy dla poszczególnych stref (**W1**):

SW – 40%

SJ – 31%

SZ – 15%

- Wskaźnik dotyczący udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie w stosunku do pow. zabudowy w strefie (**W2**):

Suma pow. zab. m. w strefie/suma pow. zab. w strefie

$$SW - 1\,976/2\,657 = 0,74$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m<sup>2</sup> pow. zabudowy w strefie SW przypada 74m<sup>2</sup> pow. zab. mieszkaniowej.

---

$$SJ - 162\,698/216\,672 = 0,75$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m<sup>2</sup> pow. zabudowy w strefie SJ przypada 75m<sup>2</sup> pow. zab. mieszkaniowej.

---

$$SZ - 134/954 = 0,14$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m<sup>2</sup> pow. zabudowy w strefie SZ przypada 14m<sup>2</sup> pow. zab. mieszkaniowej.

---

- Wskaźnik dotyczący udziału powierzchni użytkowej mieszkań w powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie (**W3**)

Suma powierzchnia uż. m./Suma powierzchni zab. m. w gminie

$$W3 = 186918/169\,608 = 1,1$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100m<sup>2</sup> pow. zabudowy mieszkaniowej w gminie przypada 110m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań.

---

- Wskaźnik dotyczący prognozowanej powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca – 45,5m<sup>2</sup> czyli do wzoru 0,022 (**W4**)
- Wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w liczbie mieszkańców (Ch):

Chłonność (Ch) = Intensywność (I) x Wskaźnik korygujący (W) x Powierzchnia terenów niezabudowanych (P)

$$Ch = I \times W \times P$$

$$W = W1 \times W2 \times W3 \times W4$$

- Tabela zestawienia wskaźników i wyliczeń chłonności dla terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie:

Strefa	Intensywność nadziemna /śr/	Wsk. udziału pow. zabudowy /śr/	Wsk. udziału zab. mieszkanio wej w pow. zab. /śr/	Wsk. udziału pow. użytkowej mieszkań w pow. zab.	Prognozowana pow. użytkowa na 1 mieszkańca	Pow. stref	Uwagi/ Wynik (liczba mieszk.)
Wskaźnik	I	W1	W2	W3	W4	P	
OUZ (L)	0,5	31% (0,31)	0,75	1,1	45,5m <sup>2</sup> (0,022)	511 227m <sup>2</sup>	
SW	-	-	-		-	-	Brak terenów niezabudowanych
SJ	0,5	31% (0,31)	0,75	1,1	45,5m <sup>2</sup> (0,022)	706 368m <sup>2</sup>	
SZ	0,3	15% (0,15)	0,14	1,1	45,5m <sup>2</sup> (0,022)	5 372m <sup>2</sup>	
Ch <sub>L</sub>	0,5 x	0,31 x	0,75 x	1,1 x	0,022 x	511 227 =	1438
Ch <sub>SJ</sub>	0,5 x	0,31 x	0,75 x	1,1 x	0,022 x	706 368 =	1987
Ch <sub>SZ</sub>	0,3 x	0,15 x	0,14 x	1,1 x	0,022 x	5 372 =	1
						suma	<b>3426</b>

śr. – wartość uśredniona

Łączna chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi **3426** mieszkańców, czyli powyżej max. wyliczonej chłonności terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie, która wynosi 1763 mieszkańców. Wyznaczone w planie ogólnym gminy Kobiór strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (SW - wielorodzinna, SJ - jednorodzinna, SZ – zagrodowa) nie wykraczają poza OUZ oraz poza tereny w których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej.

W związku z powyższym nie ma możliwości wyznaczenia dodatkowych lub poszerzenia już wyznaczonych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym gminy Kobiór.

- strefa usługowa **1-33SU** o łącznej powierzchni prawie 58,4 ha. Obejmuje ona tereny istniejącej zabudowy usługowej w środkowej i zachodniej części Kobióra, w tym przy drodze wojewódzkiej nr 928 (ul. Przelotowa i ul. Centralna) oraz w części wschodniej miejscowości, tereny głównie niezainwestowane przy drodze krajowej nr DK 1. Ponadto tego typu strefa została wyznaczona wokół istniejącego cmentarza przy ul. Rodzinnej oraz projektowanego cmentarza również przy ul. Rodzinnej, w części wschodniej Kobióra.
- strefa gospodarcza **1-3SP** o łącznej powierzchni ok. 18,7 ha. Strefa ta obejmuje istniejące tereny na których prowadzona jest działalność wytwórcza, produkcyjna, logistyczna itp. wzdłuż linii kolejowej w obrębie Kobióra.
- strefa produkcji rolniczej **1SR** o powierzchni ok. 1,4ha. Obejmuje obszar w centralnej części miejscowości (ul. Kwiatowa) gdzie prowadzona jest intensywna produkcja rolnicza (uprawy szklarniowe). Strefa ta przylega od strony zachodniej do ul. Przelotowej (droga powiatowa) natomiast z pozostałych stron graniczy ze strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkalną jednorodziną 10SJ. Z uwagi na profil produkcji rolniczej (uprawy szklarniowe) w planie ogólnym gminy, za obowiązującym planem miejscowym, utrzymuje się ten rodzaj funkcji terenu.
- strefa infrastrukturalna **1-2SI** o łącznej pow. prawie 3,5 ha. Obejmuje ona tereny istniejącej oczyszczalni ścieków w Kobiórze (2SI) oraz tereny niezainwestowane przy ul. Rodzinnej we wschodniej części miejscowości, wskazane w obowiązującym planie miejscowym pod infrastrukturę techniczną – elektroenergetykę (1SI). W profilu funkcjonalnym dodatkowym dla tej strefy dopuszczono tereny produkcji, w związku z tym, że teren ten w ww. planie miejscowym wskazany jest również pod farmę fotowoltaiczną. Tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> są wpisane w profil podstawowy wszystkich stref planistycznych.
- strefa zieleni i rekreacji **1-10SN** o łącznej powierzchni ok. 83,5 ha. Strefa ta została wskazana dla obszarów już wykorzystywanych dla tego rodzaju zagospodarowania np. boisko sportowe LKS Leśnik Kobiór przy ul. Centralnej (1SN) oraz dla terenów wskazanych w obowiązujących planach miejscowych pod tego typu zagospodarowanie w większości w obrębie miejscowości Kobiór oraz w części północnej gminy, w okolicach planowanego już od lat pola golfowego, a także w części zachodniej miejscowości „na Kątach”.

- strefa cmentarzy **1-2SC** o łącznej pow. 4,2 ha. Ta strefa planistyczna obejmuje teren istniejącego, czynnego cmentarza w Kobiórze (1SC) oraz teren planowanego do realizacji nowego cmentarza (2SC), wskazanego w dotychczasowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego we wschodniej części miejscowości.
- strefa otwarta **1-15SO** o łącznej powierzchni prawie 4290 ha. Strefa ta jest największą strefą planistyczną w gminie. Obejmuje głównie tereny otaczających Kobiór lasów, oraz stosunkowo nieliczne tereny rolne, tereny wód czy tereny zieleni naturalnej. W tej strefie będzie można również lokalizować instalacje odnawialnych źródeł energii o ile zostanie to ujęte w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego tej strefy. Dotyczy to terenów poza obszarem leśnym, wzdłuż istniejących dróg.
- strefa komunikacyjna **1-7SK** o łącznej powierzchni ponad 50,3 ha. Strefa ta obejmuje istniejącą linię kolejową nr 139 relacji Katowice - Bielsko – Biała - Zwardoń. Ponadto drogę krajową nr DK1, drogę wojewódzką nr 928 oraz drogę powiatową nr 4146 S: #DW 928 - ul. Przelotowa - gr. Pow. Tychy.

Żadna z pozostałych dróg publicznych w gminie nie posiada odpowiedniej klasy technicznej (min. klasa G – droga główna) ani też nie ma na terenie gminy planowanych dróg publicznych o minimalnej klasie technicznej G, której lokalizacja byłaby potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren.

## 2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia

W planie ogólnym gminy wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) natomiast nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej.

Gmina Kobiór posiada odsetek pokrycia planami miejscowymi na poziomie ok. 12,5% pow. gminy, i dotyczy to prawie w całości zurbanizowanej części gminy. Obszary lasów obejmują prawie 85% pow. gminy. Obszary te wraz z przebiegającymi tam terenami komunikacji (droga krajowa DK1, droga wojewódzka 928, droga powiatowa, linia kolejowa nr 139) nie są objęte planami miejscowymi. Zmiany zagospodarowania terenu w gminie na obszarach bez planów miejscowych realizowane są poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ i ULICP). Od 1 lipca 2026 r. aby móc wydać decyzję o WZiZT gmina musi posiadać obowiązujący plan ogólny, co do zasady teren objęty wnioskiem winien być położony w OUZ, funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu ma być zgodna z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a parametry planowanej zmiany zagospodarowania muszą odpowiadać wskaźnikom przyjętym w POG. Decyzje o WZiZT wydane po 1 lipca 2026 r. będą obowiązywać 5 lat. Decyzje o WZiZT, które staną się prawomocne przed ww. terminem nie będą posiadały terminu ważności. Z uwagi na fakt, że tereny poza planami miejscowymi w gminie Kobiór są lasami wydawanie decyzji o WZiZT jest prawnie ograniczone jedynie do przedsięwzięć nie wymagających zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Natomiast wyznaczenie OUZ jest istotne dla prawidłowego wyliczenia powierzchni luk w istniejącej zabudowie, co jest niezbędne dla obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

OUZ w Gminie Kobiór wyznaczono zgodnie z zasadami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Obszar ten wyznacza się na podstawie odpowiedniego zgrupowania istniejącej zabudowy o określonej funkcji, która jest uwidoczniiona w odpowiednich publicznych bazach danych tj. ewidencji gruntów i budynków (EGiB) czy obiektów topograficznych o odpowiedniej szczegółowości (BDOT10k). Dane wykorzystane do wyznaczenia OUZ pochodzą z pozyskanej EGiB oraz z BDOT10k.

Obszar wyznaczono za pomocą dedykowanej przez Ministerstwo Rozwoju i Technologii wtyczki APP2 (w programie QGIS wersja 3.34) i poprawnie zwalidowano. Obszar ten wynosi, z uwzględnieniem dopuszczalnego w przepisach poszerzenia – **238ha**. Nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej ponieważ wyznacza się go dla intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w mieście (art. 2 pkt. 23 ustawy), a Gmina Kobiór jest gminą wiejską.

### 3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13e ustawy gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W planie ogólnym Gminy Kobiór ustalono jedynie gminny katalog stref planistycznych. Tereny zabudowy w gminie ograniczają się do miejscowości Kobiór, która jest jedyną miejscowością w gminie o dość zwartej zabudowie dlatego nie wyznaczano standardów dostępności infrastruktury społecznej.

W tym katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych oraz
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC nie mniejszego niż wynika to z przepisów Rozporządzenia lub z obowiązujących planów miejscowych;
- w ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych SI, SN i SC maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;
- dopuszcza się również w strefach SO, SK, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalając profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych, zgodnie z Rozporządzeniem wpisano do każdej strefy planistycznej profil podstawowy oraz profil dodatkowy we wskazanym zakresie. Konkretna funkcja poszczególnych terenów będzie dopiero ustalana na podstawie sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZiZT) dla terenów bez planu miejscowego. Zgodnie z ustawą w planie miejscowym przeznaczenie terenu będzie musiało być zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a poszczególne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania będą musiały odpowiadać wskaźnikom ustalonym dla tej strefy. W przypadku wydawania decyzji o WZiZT analogicznie funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu będzie musiała być zgodna z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a sposób zagospodarowania i zabudowy terenu w zakresie poszczególnych wskaźników będzie musiał odpowiadać wskaźnikom przyjętym w POG.

Poniżej przedstawiono profile podstawowe i dodatkowe dla poszczególnych stref planistycznych wyznaczonych w POG Kobiór.

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
			podstawowy	dodatkowy
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
5	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
7	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
8	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
9	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej	
			podstawowy	dodatkowy
			działkowych, teren infrastruktury technicznej	zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
10	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
11	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

Dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, odpowiednio do istniejącego zagospodarowania terenu z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań zgodnie z poniższą tabelą:

Oznaczenie	Symbol	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1SC	SC	0.1	10	7	30
2SC	SC	0.1	10	15	30
1SI	SI	0.3	20	8	20
2SI	SI	0.3	20	8	20
1SJ	SJ	0.2	25	10	40
2SJ	SJ	0.2	25	10	40
3SJ	SJ	0.2	25	10	40
4SJ	SJ	0.4	25	10	40
5SJ	SJ	0.4	25	10	40
6SJ	SJ	0.3	25	10	40
7SJ	SJ	0.2	25	10	40
8SJ	SJ	0.3	25	10	40
9SJ	SJ	0.2	25	10	40
10SJ	SJ	0.4	40	10	40
11SJ	SJ	0.2	25	10	40
12SJ	SJ	0.2	25	10	40
13SJ	SJ	0.2	25	10	40
14SJ	SJ	0.2	25	10	40
15SJ	SJ	0.2	25	10	40
16SJ	SJ	0.2	25	10	70
17SJ	SJ	0.4	25	12,5	60
18SJ	SJ	0.4	25	12,5	60

Oznaczenie	Symbol	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
19SJ	SJ	0.4	25	12,5	60
20SJ	SJ	0.4	50	12	30
21SJ	SJ	0.3	12	30	40
22SJ	SJ	0.4	25	10	25
23SJ	SJ	0.4	25	10	25
24SJ	SJ	0.4	25	10	25
25SJ	SJ	0.4	30	10	25
26SJ	SJ	0.4	25	10	25
27SJ	SJ	0.4	25	10	25
28SJ	SJ	0.4	25	10	25
29SJ	SJ	0.4	25	10	25
30SJ	SJ	0.4	25	10	25
31SJ	SJ	0.4	25	10	25
32SJ	SJ	0.4	25	10	25
33SJ	SJ	0.4	25	10	25
34SJ	SJ	0.4	25	10	25
35SJ	SJ	0.8	30	12,5	40
36SJ	SJ	0.8	30	12	40
37SJ	SJ	0.8	30	12,5	40
38SJ	SJ	0.2	25	10	40
39SJ	SJ	0.2	25	10	40
40SJ	SJ	0.3	25	10	40
41SJ	SJ	1	30	12,5	30
42SJ	SJ	1	30	12,5	30
43SJ	SJ	0.8	50	12	40
44SJ	SJ	0.6	25	10	40
45SJ	SJ	0.3	30	10	50
46SJ	SJ	0.5	45	6	35
47SJ	SJ	0.3	20	10	50
48SJ	SJ	0.3	20	10	50
49SJ	SJ	0.3	25	10	25
50SJ	SJ	0.3	25	10	40
51SJ	SJ	0.2	25	10	40
52SJ	SJ	0.3	30	10	40
53SJ	SJ	0.8	50	12,5	40
54SJ	SJ	1	50	12,5	30
55SJ	SJ	1,2	60	12	20
56SJ	SJ	1	50	15	30
57SJ	SJ	0.8	50	12,5	40
58SJ	SJ	0.8	50	12,5	40
59SJ	SJ	1	50	12,5	30
60SJ	SJ	0.8	50	12,5	40
61SJ	SJ	0.8	50	12,5	40
62SJ	SJ	1,2	50	12	30
63SJ	SJ	1	50	12,5	30
64SJ	SJ	0.4	40	10	30
65SJ	SJ	0.4	40	10	30
1SK	SK	0.1	10	-	-
2SK	SK	-	-	-	-

Oznaczenie	Symbol	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
3SK	SK	-	-	-	-
4SK	SK	-	-	-	-
5SK	SK	-	-	-	-
6SK	SK	0.1	10	-	-
7SK	SK	0.1	10	-	-
1SN	SN	0.3	30	15	50
2SN	SN	0.2	30	12	50
3SN	SN	0.2	30	12	50
4SN	SN	0.3	30	12	50
5SN	SN	0.2	30	12	50
6SN	SN	0.2	30	12	50
7SN	SN	0.2	50	12	40
8SN	SN	0.8	40	24	40
9SN	SN	0.3	30	12	50
10SN	SN	0.3	25	12	50
1SO	SO	-	-	-	-
2SO	SO	-	-	-	-
3SO	SO	-	-	-	-
4SO	SO	-	-	-	-
5SO	SO	0.1	50	5	-
6SO	SO	0.1	50	5	-
7SO	SO	-	-	-	-
8SO	SO	0.1	50	5	-
9SO	SO	0.1	50	5	-
10SO	SO	0.1	50	5	-
11SO	SO	0.1	50	5	-
12SO	SO	0.1	50	5	-
13SO	SO	-	-	-	-
14SO	SO	-	-	-	-
15SO	SO	-	-	-	-
1SP	SP	0.6	60	12,5	25
2SP	SP	0.6	60	12,5	25
3SP	SP	0.5	40	12	25
1SR	SR	0.7	60	6	25
1SU	SU	1,2	30	24	10
2SU	SU	0.5	30	12,5	40
3SU	SU	0.5	30	12	35
4SU	SU	0.5	30	12	30
5SU	SU	2	40	15	25
6SU	SU	0.5	40	12	30
7SU	SU	0.2	30	12	50
8SU	SU	0.2	25	10	60
9SU	SU	0.6	30	15	20
10SU	SU	0.5	30	12	30
11SU	SU	0.5	30	12	30
12SU	SU	0.3	25	6	50
13SU	SU	0.5	30	12	30
14SU	SU	0.6	30	10	20
15SU	SU	0.6	30	15	20

Oznaczenie	Symbol	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
16SU	SU	0.5	30	12	30
17SU	SU	0.4	40	15	30
18SU	SU	0.6	40	15	20
19SU	SU	1,2	40	12,5	30
20SU	SU	0.6	30	24	30
21SU	SU	0.6	30	12	25
22SU	SU	0.6	30	12	25
23SU	SU	0.6	30	12	25
24SU	SU	0.6	30	12	25
25SU	SU	0.6	30	12	25
26SU	SU	0.6	30	12	25
27SU	SU	0.6	30	12	25
28SU	SU	0.4	30	12	40
29SU	SU	0.6	25	24	30
30SU	SU	0.5	30	10	15
31SU	SU	0.5	20	10	15
32SU	SU	1	30	10	15
33SU	SU	1	50	15	30
1SW	SW	1,2	40	11	30
2SW	SW	1,2	40	11	30
3SW	SW	1,2	40	11	30
4SW	SW	1,2	40	11	30
5SW	SW	1,2	40	11	30
1SZ	SZ	0.3	15	10	25

## 4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

Jak wynika z tego przepisu ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy.

### 4.1 Polityka przestrzenna określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Ten przepis wchodzi w życie z dniem 1 lipca 2026 r. ale już teraz trudno nie odnieść się do tego tak ważnego dla rozwoju każdej gminy dokumentu.

Gmina Kobiór nie posiada uchwalonej strategii rozwoju natomiast wchodzi w skład Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, która posiada Strategię Rozwoju Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii na lata 2022-2027 z perspektywą do 2035r. (uchwała nr XLIX/367/2022 Zgromadzenia Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii z dnia 16 grudnia 2022 r.).

W powyższej strategii wyznaczono 4 priorytety w ramach których sformułowano następujące cele:

- A. Adaptacja do zmian klimatu i odporność - GZM działająca według zasad zrównoważonego rozwoju
- B. Mobilność i dostępność - GZM mobilna, niskoemisyjna, spójna transportowo
- C. Przestrzeń i spójność społeczna - GZM otwarta, przyjazna, dbająca o ład przestrzenny i warunki życia**
- D. Metropolitalność i innowacyjność - GZM innowacyjna, silna gospodarczo, wzmacniająca kapitał ludzki

Szczególnie priorytet C odnosi się do kwestii ładu przestrzennego. W ramach tego priorytetu wskazano następujące cele działań:

<b>C.1.</b>	Racjonalne korzystanie z przestrzeni wobec kurczenia się miast i suburbanizacji	C.1.1. Wspieranie gmin w poprawie jakości przestrzeni publicznej i zagospodarowaniu terenów nadrzecznych – zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju; C.1.2. Wspieranie procesu rewitalizacji i zagospodarowania terenów zdegradowanych i poprzemysłowych; C.1.3. Wzmacnianie relacji miasto – wieś na rzecz bezpieczeństwa żywnościowego i tworzenia krótkich obiegów żywności;
<b>C.2.</b>	Aktywne podejście do wyzwań demograficznych	C.2.1. Łagodzenie skutków procesu depopulacji w GZM; C.2.2. Otwartość GZM na procesy migracyjne, w tym z zagranicy, i tworzenie warunków do integracji z cudzoziemcami;
<b>C.3.</b>	Poprawa warunków do rozwoju społeczności otwartych, aktywnych i kreatywnych	C.3.1. Wspieranie inkluzywnego podejścia do mieszkańców, w szczególności do osób młodych, starzejącego się społeczeństwa i osób z dysfunkcjami; C.3.2. Wspieranie gmin GZM w rozwoju usług publicznych i zdrowego trybu życia;

Ustalenia planu ogólnego Gminy Kobiór poprzez racjonalne wyznaczenie stref planistycznych nawiązujące do ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz ustalone w tych strefach gminne standardy urbanistyczne wpisują się w powyższe zadania.

### 4.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego został przyjęty Uchwałą nr V/26/2/16 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r. Ustalenia projektu planu ogólnego, szczególnie w zakresie wyznaczenia wielofunkcyjnych stref planistycznych, odpowiadają przyjętym wnioskowi i rekomendacjom z powyższego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa dla Gminy Kobiór, oczywiście odpowiednio dla skali i zakresu tego aktu planowania przestrzennego.

A mianowicie Gmina Kobiór wchodzi w skład:

- Miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego – Metropolii Górnośląskiej (2.1.1.)
- Wiejskiego obszaru funkcjonalnego (2.1.2.)
- Obszaru funkcjonalnego szczególnego zjawiska w skali makroregionalnego – obszar terenów zamkniętych (tereny kolejowe wyznaczone przez Ministra właściwego ds. transportu) (2.1.3)
- Obszaru kształtowania potencjału rozwojowego - obszar ochrony krajobrazów kulturowych oraz obszar udokumentowanych złóż kopalin (2.1.4.)
- Obszaru funkcjonalnego wymagającego rozwoju nowych funkcji przy użyciu instrumentów właściwych polityce regionalnej – obszar przygraniczny (2.1.5.)
- Systemu infrastruktury technicznej – system meteorologiczny (2.2.2.). 20 km strefa ochronna od radaru meteorologicznego w sieci POLRAD

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego określa zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych *co oznacza takie projektowanie wykorzystania przestrzeni, które zakłada zachowanie równowagi między wszystkimi elementami środowiska, tak aby przy racjonalnym wykorzystywaniu potencjału przyrodniczego możliwe było zaspokojenie potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń.* Określone w planie zasady to:

Zasady gospodarowania przestrzenią:

1. Przestrzenią trzeba gospodarować oszczędnie.
2. Kompozycje przestrzenne i systemy techniczne mają być trwałe.
3. Nie wolno dopuszczać do wyłączenia jakichkolwiek terenów z użytkowania; użytkowanie tymczasowe jest lepsze niż pozostawienie terenu samemu sobie.

4. Otwarte tereny zielone i wody są pełnoprawnymi formami użytkowania terenu i stanowią zielono-niebieską infrastrukturę regionu, a nie rezerwę inwestycyjną pod infrastrukturę techniczną.
5. Wybierając teren pod inwestycję w infrastrukturę techniczną trzeba preferować tereny już uprzednio zagospodarowane (poprzemysłowe, pozurbanizowane), a nie tereny zielone.
6. Wszystkie systemy (transportowy i przesyłowy, przyrodniczy, mieszkaniowy i aktywności gospodarczej) mają być ciągle przestrzennie i w sposób uporządkowany się przenikać.
7. Strefa mieszkaniowa i strefa aktywności gospodarczej mają mieć zwartą strukturę, a wielkość strefy musi być rezultatem kompromisu między opłacalnością ekonomiczną i wymogami kształtowania przyjaznej przestrzeni.
8. Struktury właściwe dla docelowego użytkowania terenu (miasta, strefy aktywności gospodarczej) trzeba wprowadzać od początku, w miarę rozwoju zabudowy.
9. Granice jednostek przestrzennych mają być czytelne tak, aby równocześnie spełnione mogły być wymogi indywidualnej tożsamości i ponadlokalnej spójności.
10. Decyzje o zmianie użytkowania terenu trzeba podejmować ostrożnie, tak aby nie utracić wartości przestrzeni.

Dla wiejskiego obszaru funkcjonalnego przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

1. ochrona historycznych układów ruralistycznych;
2. utrzymania tradycyjnej skali i form zabudowy;
3. ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy podmiejskiej;
4. kształtowanie oraz poprawa dostępności przestrzeni i obiektów publicznych z uwzględnieniem ograniczeń i potrzeb osób z różnymi dysfunkcjami, utrudniającymi poruszanie się w przestrzeni lub jej percepcję, osób starszych oraz osób sprawujących opiekę nad małymi dziećmi;
5. wprowadzanie rozwiązań przestrzennych poprawiających bezpieczeństwo publiczne;
6. ochrona obszarów o wysokim potencjale glebowym przed ich nierolniczym użytkowaniem;
7. utrzymywanie i przywracanie mozaikowości krajobrazu rolniczego;
8. zachowanie walorów przyrodniczych dolin rzecznych, w tym o charakterze zielonych użytków (m. in. łąki i pastwiska) oraz utrzymanie pełnionej funkcji korytarza ekologicznego;
9. wprowadzanie stref ekotonowych cieków wodnych;
10. stosowanie różnorodnych form retencji technicznej i nietechnicznej, w tym ochrona przed wpływem zanieczyszczeń do wód;
11. prowadzenie efektywnych prac melioracyjnych na obszarach wiejskich uwzględniających wymagania ochrony środowiska;

12. wykluczenie możliwości uprawy roślin energetycznych obcych gatunków inwazyjnych lub potencjalnie inwazyjnych, stanowiących zagrożenie dla różnorodności biologicznej, a w szczególności: słonecznika bulwiastego, rdestowca sachalińskiego i ostrokończystego, miskanta olbrzymiego i cukrowego, barszczu Sosnowskiego i Mantegazziego, ślazuwca pensylwańskiego, nawłoci kanadyjskiej i późnej, robinii akacjowej;
13. rewitalizowanie, rekultywowanie, rewaloryzowanie obszarów zdegradowanych w celu poprawy jakości i integracji przestrzeni, z wykorzystaniem lokalnych zasobów i potencjałów;
14. ograniczenie możliwości rekultywacji zalewisk pogórnich poprzez ich zasypywanie odpadami;
15. rekultywacja wyrobisk po eksploatacji surowców skalnych w kierunku wodnym, rekreacyjnym lub przyrodniczym;
16. wykluczenie możliwości lokalizowania nowych obiektów gospodarowania odpadami wydobywczymi i zwałowisk odpadów wydobywczych na terenach rolnych lub leśnych;
17. kultywowanie lokalnych tradycji, w tym tworzenie markowych produktów turystycznych;
18. rozwój turystyki i agroturystyki z uwzględnieniem minimalizacji konfliktów środowiskowych;
19. wdrażanie innowacyjnych rozwiązań w rolnictwie, leśnictwie, ekologii w oparciu o wyniki doświadczeń instytucji naukowych i badawczo-rozwojowych;
20. rozwijanie inwestycji gospodarczych wykorzystujących lokalny potencjał rolniczy w powiązaniu ze szlakami komunikacyjnymi;
21. ograniczanie niskiej emisji i minimalizowanie zapotrzebowania na energię oraz zmniejszanie emisji zanieczyszczeń;
22. lokowanie biogazowni rolniczych w miejscach, w których istnieje stały dostęp do lokalnych substratów;
23. przeciwdziałanie powstawaniu i zmniejszanie uciążliwości hałasu;
24. wykluczenie możliwości lokalizacji pojedynczych turbin wiatrowych w odległości mniejszej niż 5 km od obiektu radarowego, natomiast farm wiatrowych w odległości mniejszej niż 20 km od obiektu radarowego;
25. uwzględnianie przy lokalizacji farm i turbin wiatrowych odpowiedniej (wynikającej z lokalnych warunków terenowych) odległości od zabudowy mieszkaniowej;
26. uwzględnienie wymagań ochrony uzdrowiskowej gminy Goczałkowice-Zdrój;
27. wyłączenie z zabudowy oraz przeznaczanie pod użytkowanie leśne lub rolne terenów na obszarach objętych powierzchniowymi ruchami masowymi gruntu i zagrożonych takimi ruchami.

Dla obszaru terenów zamkniętych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

1. integracja przestrzenna terenów zamkniętych z ich otoczeniem funkcjonalnym;
2. wprowadzenie regionalnych standardów architektoniczno-urbanistycznych (w wyznaczonych strefach buforowych);
3. ochrona obiektów dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego, ich adaptacja i wykorzystanie dla nowych funkcji;
4. ograniczenie zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym wykluczenie możliwości zabudowy w strefach ochronnych terenów zamkniętych.

Dla obszaru ochrony krajobrazów kulturowych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

1. ochrona i zachowanie historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych;
2. ochrona krajobrazów historycznych i różnorodności kulturowej dla zachowania tożsamości regionalnej;
3. zachowanie i eksponowanie zasobów dziedzictwa kulturowego, w szczególności najbardziej wartościowych zespołów i obiektów służących identyfikacji i promocji przestrzeni kulturowej;
4. ochrona dóbr kultury współczesnej przed degradacją poprzez zapisy w gminnych dokumentach planistycznych (zgodnie z Aneksem nr 4 – nie dotyczy Gminy Kobiór);
5. rekultywacja wyrobisk i niecek osiadania w kierunku wodnym, rekreacyjnym bądź przyrodniczym;
6. wdrażanie zapisów określonych w dokumentach wynikających z przepisów szczególnych, w tym z planów ochrony;
7. wykluczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni fotowoltaicznych w strefach ekspozycji zabytków kultury i obiektów archeologicznych i strefach ich ekspozycji, na obszarach parków krajobrazowych.

Dla obszaru ochrony udokumentowanych złóż kopalin przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

1. zachowanie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów złóż umożliwiające ich przyszłą eksploatację z uwzględnieniem minimalizacji kosztów związanych z ochroną środowiska i człowieka;
2. wydobycie kopaliny z konkretnych złóż musi być warunkowane ochroną szczególnie cennych zasobów środowiska, zwłaszcza wód podziemnych, obszarów ochrony przyrody, a także społecznymi potrzebami ochrony obszarów i obiektów na powierzchni terenu: zwartej zabudowy jednostek osadniczych, obiektów o szczególnej wartości historycznej, kulturowej lub gospodarczej, obiektów infrastruktury kluczowych dla funkcjonowania społeczeństwa;
3. ochrona kopalin leczniczych przed skutkami eksploatacji innych kopalin;

4. wykluczenie możliwości eksploatacji żwirów z koryta i terasy zalewowej rzeki Soły;
5. redukcja konfliktów przestrzennych oraz minimalizacja skutków oddziaływań górnictwa, a także zagrożeń związanych z płytką eksploatacją górniczą, w szczególności na zabudowę mieszkaniową, na terenach i obszarach górniczych;
6. prowadzenie prac poszukiwawczych tj. badań geofizycznych, wierceń oraz budowy infrastruktury technicznej związanej z eksploatacją ropy naftowej i gazu ziemnego przy minimalizacji oddziaływania na środowisko;
7. rekultywacja terenów przemysłowych z uwzględnieniem ochrony kształtujących się siedlisk cennych przyrodniczo.

Dla obszaru przygranicznego przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

1. rozwijanie ważnych instytucji związanych z programowaniem i zarządzaniem oraz współpracą bilateralną i europejską;
2. rozwijanie komplementarnych usług publicznych podstawowych i specjalistycznych, oferowanych po obu stronach granicy państwowej;
3. integrowanie planów zagospodarowania turystycznego obszarów chronionych w strefie granicznej polsko-czeskiej i polsko-słowackiej;
4. integrowanie planów zagospodarowania przestrzennego pod kątem ograniczania ryzyka i skutków powodzi i zagrożenia suszą w zlewniach rzek granicznych;
5. koordynowanie planów i programów ochrony na obszarach chronionych i cennych przyrodniczo położonych po obu stronach granicy;
6. integrowanie systemów i sieci transportu publicznego;
7. integrowanie planów budowy sieci przesyłowych;

Ustalenia planu ogólnego Gminy Kobiór wpisują się w powyższe zadania poprzez:

1. racjonalne wyznaczenie stref planistycznych,
2. ograniczenie wskazania stref planistycznych z zabudową mieszkaniową do terenów, gdzie obowiązujące plany miejscowe ustalają przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowych czy usługowych,
3. ustalone w tych strefach gminne standardy urbanistyczne które wynikają z obowiązujących ustaleń planistycznych oraz istniejącego zagospodarowania terenu.

### 4.3 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie Gminy Kobiór występującą formą ochrony przyrody są pomniki przyrody.

Lp	Data ustanowienia	Typ pomnika + rodzaj tworu	Gatunek drzewa	Opis granicy	Akty prawne
1.	1956-08-30	Jednoobiektowy, drzewo	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	Rośnie przy ul. Leśników na terenie otwartym	Orzeczenie nr 00098 o uznaniu za pomnik przyrody PWRN w Katowicach z dnia 30.08.1956 r. Rozporządzenie Nr 32/2004 Wojewody Śląskiego z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie wprowadzenia ochrony indywidualnej w drodze uznania za pomnik przyrody żywej drzewa gatunku dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> L.) rosnącego w miejscowości Kobiór, gminie Kobiór
2.	1956-08-30	Jednoobiektowy, drzewo	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	Rośnie przy ul. Na kąty, jako drzewo przydrożne	Orzeczenie nr 00099 o uznaniu za pomnik przyrody PWRN w Katowicach z dnia 30.08.1956 r. Rozporządzenie nr 27/2004 Wojewody Śląskiego z dnia 23 czerwca 2004 r. w sprawie wprowadzenia ochrony indywidualnej w drodze uznania za pomnik przyrody żywej drzewa gatunku dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> L.) rosnącego w miejscowości Kobiór, gminie Kobiór Rozporządzenie Nr 53/04 Wojewody Śląskiego z dnia 31 sierpnia 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wprowadzenia ochrony indywidualnej w drodze uznania za pomnik przyrody żywej drzewa gatunku dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> L.)
3.	1956-08-30	Jednoobiektowy, drzewo	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	Rośnie przy ul. Centralnej	Orzeczenie nr 00100 o uznaniu za pomnik przyrody PWRN w Katowicach z dnia 30.08.1956 r. Rozporządzenie Nr 31/2004 Wojewody Śląskiego z dnia 28 czerwca 2004 r. w sprawie wprowadzenia ochrony indywidualnej w drodze uznania za pomnik przyrody żywej drzewa gatunku dąb szypułkowy ( <i>Quercus robur</i> L.) rosnącego w miejscowości Kobiór, gminie Kobiór
4.	1992-10-23	Wieloobiektowy, grupa 22 drzew	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> (7 szt.) Wiąz szypułkowy - <i>Ulmus laevis</i> ( <i>Ulmus pedunculata</i> , <i>Ulmus effusa</i> ) (11 szt.) Buk pospolity (Buk zwyczajny) - <i>Fagus sylvatica</i> (1 szt.) Choina kanadyjska - <i>Tsuga</i>	Rosną w parku otaczającym Pałac w Promnicach	Uchwała nr XIII/3/64/92 Rady Gminy Kobiór z dnia 23 października 1992 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody zespołu drzew wokół Pałacyku Myśliwskiego w Promnicach

Lp	Data ustanowienia	Typ pomnika + rodzaj twor	Gatunek drzewa	Opis granicy	Akty prawne
			<i>canadensis</i> (2 szt.) <hr/> Grab zwyczajny (Grab pospolity) - <i>Carpinus betulus</i> (1 szt.)		
5.	1992-07-24	Wieloobiektowy, grupa 31 drzew	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> (31 szt.)	ul. Żołędziowa	Uchwała nr XII/1/58/92 Rady Gminy Kobiór z dnia 24 lipca 1992r.w sprawie uznania za pomnik przyrody <hr/> Uchwała nr RG.0007.83.2015 Rady Gminy Kobiór z dnia 3 grudnia 2015 r. w sprawie zniesienia ochrony przyrody ustanowionej w formie pomnika przyrody <hr/> Uchwała nr RG.0007.294.2022 Rady Gminy Kobiór z dnia 23 maja 2022 r. w sprawie zniesienia formy ochrony przyrody dla pomnika przyrody
6.	1993-12-13	Wieloobiektowy, grupa 39 drzew	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> (39 szt.)	ul. Na Kąty	Uchwała nr XXV/5/108/93 Rady Gminy Kobiór z dnia 3 grudnia 1993 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody

Pomniki przyrody zgrupowane w formie wieloobiektowej tworzą aleję przydrożnych drzew (ul. Żołędziowa, ul. Na Kąty) lub są częścią składową parku otaczającego Zameczek Myśliwski w Promnicach. Znajdują się one, podobnie jak i pojedyncze obiekty w strefach wielofunkcyjnych związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną np. 4SJ, 37SJ lub usługową np. 11SU (Zameczek). W profilu funkcjonalnym podstawowym lub dodatkowym każdej z tych stref ujęte są tereny zieleni naturalnej lub tereny zieleni urządzonej.

#### **4.3a obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,**

Zgodnie z danymi Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na terenie gminy nie występują obszary zagrożone powodzią.

#### **4.3b obszary gruntów zmeliorowanych,**

Na terenie gminy występują rowy melioracyjne natomiast nie zinwentaryzowano gruntów zmeliorowanych.

Istniejąca sieć rowów melioracji szczegółowej to:

- K-1 - 740 mb ul. Rodzinna – Rolna – Wschodnia
- K-3 - 870 mb ul. Rolna- Wróblewskiego - Promnicka
- K-2 - 700 mb ul. Rodzinna -Wróblewskiego – Wspólna
- K-4 - 270 mb ul. Ołtuszewskiego (za DK-1)

K-5 - 750 mb ul. Ołtuszewskiego (do restauracji „Karczma Tatrzańska”)

K-6 - 780 mb Smolarnia (bez odc. od ul. Zmiennej)

K-7 - 650 mb ul. Jasna - Orla

K-8 - 470 mb ul. Leśników (Podobóz „Auschwitz”)

K-9 - 540 mb „Kąty”

K-10 - 450 mb ul. Cicha (od Kaplicy św. Antoniego) - Nowa - Leśników

K-11 - 720 mb ul. Plichtowicka - Centralna (Żelazna)

Na terenie gminy brak jest cieków płynących w naturalnych korytach. W toku wieloletnich działań hydromelioracyjnych, obydwie potoki i ich liczne dopływy zostały skanalizowane i ich główną rolą jest obecnie sprawne odprowadzanie nadmiaru wód z obszarów leśnych i terenu osady kobiórskiej. Powyższe tereny zostały objęte strefą otwartą, która obejmuje 89% powierzchni gminy. Incydentalnie rowy melioracyjne mogły zostać objęte strefą zieleni i rekreacji np. 5SN. Ponadto w każdej strefie wielofunkcyjnej w profilu funkcjonalnym podstawowym lub dodatkowym ujęte są tereny zieleni naturalnej lub tereny zieleni urządzonej.

#### **4.3c tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

Zgodnie z danymi zamieszczonymi w ramach Systemu Ochrony Przeciwośuwiskowej, na terenie gminy nie występują osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi.

#### **4.3d strefy ochronne ujęć wody**

W granicach gminy wyznaczono następujące strefy ochronne ujęć wody:

- ujęcie wody podziemnej wraz z proponowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej dla ujęcia wody stacji PKP w miejscowości Tychy-Kobiór*, zatwierdzonej decyzją Wojewody Katowickiego nr 24/77 z dnia 22 czerwca 1977 r. (numer w Wojewódzkim Archiwum Geologicznym w Katowicach WAG –253);
- ujęcie wody podziemnej wraz z proponowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej dla ujęcia wody tartaku i stolarni w miejscowości Kobiór, gmina Kobiór*, zatwierdzonej decyzją Wojewody Katowickiego nr 1/77 z dnia 15 stycznia 1977 r. (WAG – 661),
- ujęcie wody podziemnej wraz z proponowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych utworów czwartorzędowych na terenie Zakładu Ogrodniczego Jan Zawierucha w miejscowości Kobiór*, opracowanej w 2002 r., przyjętej zawiadomieniem Starosty Pszczyńskiego z dnia 17 lipca 2002 r. (WAG – 1925),

- ujęcie wody podziemnej, wraz z proponowaną strefą ochrony – terenem ochrony bezpośredniej wg *Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych dla zaopatrzenia Gminnego Ośrodka Sportowego w m. Kobiór, powiat pszczyński, woj. śląskie*, zatwierdzonej decyzją Starosty Pszczyńskiego z dnia 30 marca 2017 r., znak RO-III.6531.3.2017 (WAG – 4094);

### **4.3e obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**

W granicach gminy nie zostały wyznaczone strefy ochronne wód śródlądowych.

### **4.3f tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi**

Zgodnie z informacją zawartą w wystąpieniu Okręgowego Urzędu Górniczego w Katowicach (pismo z dnia 13 września br., znak: KAT.5110.42.2024) w granicach gminy nie ma terenów górniczych. Również w rejestrze obszarów górniczych prowadzonym przez PIG brak jest informacji o obszarach górniczych w Gminie Kobiór.

### **4.3g udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

Na terenie gminy występują złoża węgla kamiennego, pokrywające cały obszar gminy. Wydzielono tu następujące złoża: „Żory-Suszec” (ID Midas 314), „Kobiór-Pszczyna” (ID Midas: 373), „Za rowem bełckim” (ID Midas 391), „Studzienice” (ID Midas 7389), „Studzienice 1” (ID Midas 17700). Obecnie nie prowadzi się wydobycia z żadnego z ww. złóż.

Wyznaczone strefy planistyczne w gminie, z których największa jest strefa otwarta obejmująca 89% powierzchni gminy gwarantuje ochronę tych złóż umożliwiając w przyszłości ich eksploatację. W strefie otwartej obejmującej m.in. lasy, tereny rolne, tereny wód czy zieleni naturalnej obowiązuje co do zasady zakaz zabudowy.

### **4.3h obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej**

Nie dotyczy.

### **4.3i zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej**

Na obszarze gminy zlokalizowany jest jeden obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków nieruchomych województwa śląskiego. Jest to dawny zameczek myśliwski, położony nad Jeziorem Paprocańskim w Promnicach, wzniesiony w 1861 r., odbudowany po pożarze w 1868 r. w stylu neogotyckim. Nr rejestru zabytków A/702/63.

W gminie obowiązuje Gminna Ewidencja Zabytków (GEZ). Zgodnie z Zarządzeniem Wójta Nr 130/V/2019 z dnia 16 października 2019 r. w GEZ znajduje się łącznie 81 zabytków oraz 2 stanowiska archeologiczne i zostały one uwidocznione na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

Obiekty ujęte w GEZ to:

- Zameczek Myśliwski – Promnice, rejestr zabytków A/702/63
- budynki mieszkalne przy ul. Bartniczej – nr 1, 6, 8, 12, 14, 20, 24, 28, 31, 33; ul. Błękitnej 31, ul. Jasna 8; ul. Leśników 1a – 1b, 3, 8, 11, 24; ul. Łukowa 22, 26-28, 49, 91; ul. Olszewskiego 3, 9-11, 21, 27, 35, 37-39, 38, 40, 41-43, 68; ul. Oftuszewskiego 60, 67, 77, 87, 97; ul. Orla 4; ul. Rodzinna 71, 86, 97; ul. Tuwima 4, 10-12, 30, 32, 38; ul. Wróblewskiego 51, 86, 103, 149, 161, 169, ;
- budynek usługowy - ul. Centralna 4;
- dawna gajówka, ob. budynek mieszkalny z zabudową – ul. Centralna 157;
- budynek administracyjno-biurowy Urząd Gminy – ul. Kobiórska 5;
- zabudowa gospodarcza (stodoła) - ul. Leśników 8, ul. Promnicka 55;
- budynki gospodarcze – ul. Leśników 9a, ul. Promnicka 55;
- leśniczówka – ul. Promnicka 55;
- przedszkole – dawna szkoła – ul. Rodzinna 1;
- kościół pw. Wniebowzięcia NMP – ul. Rodzinna 9;
- dom parafialny – ul. Rodzinna 11;
- dawna gospoda – ul. Rodzinna 37-39;
- dawna smolarnia – ob. Muzeum – ul. Zmienna 36-39;
- budynki w zespole kolejowym – ul. Żelazna 1a, 2, 4, 5;
- Dworzec kolejowy – ul. Żelazna 3;
- gajówka, stodoła, winiarnia – Promnice;
- most łukowa na rzece Korzenica – okolice ul. Orlej.
- Kapliczki i krzyże przydroże, dwa kamienie z inskrypcjami.

Prawna ochrona ww. obiektów obecnie jest zapewniona poprzez ujęcie jednego z nich w rejestrze zabytków. Pozostałe obiekty ewidencyjne w zdecydowanej większości, w myśl obowiązujących przepisów objęte są formą ochrony zabytków poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jakikolwiek działania inwestycyjne w obrębie tych obiektów będą wymagały odpowiednich uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Przyjęte w POG gminne standardy urbanistyczne odpowiadają obowiązującym planom miejscowym, w obrębie których znajdują się ww. zabytki.

#### **4.3j obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

W granicach gminy nie ma pomników zagłady.

#### **4.3k tereny zamknięte i ich strefy ochronne**

Na obszarze gminy tereny zamknięte to tereny kolejowe (linia kolejowa nr 139 relacji Katowice – Bielsko – Biała - Zwardoń) ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. W POG tereny te w całości są objęte strefą komunikacyjną 1SK.

#### **4.3l obszary ograniczonego użytkowania**

W granicach gminy nie ma ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania wyznaczonych na podstawie art. 135 ustawy prawo ochrony środowiska.

Dla terenów przylegających do istniejącej linii kolejowej (strefa planistyczna 1SK), gdzie obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych ustalono strefy, w których nie przewiduje się nowej zabudowy mieszkaniowej tj. strefę otwartą, zieleni i rekreacji, usługową lub gospodarczą.

W bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego cmentarza w Kobiórze (1SC), w obrębie strefy ochrony sanitarnej 50 m, wyznaczono za obowiązującym planem miejscowym strefę usługową 16SU oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 10SJ. W profilu funkcjonalnym strefy SJ prócz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest również m.in. teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej wobec czego w przypadku zmiany planu miejscowego w obrębie 50m strefy ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza będzie można ustalić odpowiedni sposób zagospodarowania, zgodny z przepisami odrębnymi.

Odpowiednią strefę bez zabudowy mieszkaniowej wyznaczono wokół terenu planowanej lokalizacji nowego cmentarza w Kobiórze (2SC). Tam wokół tej lokalizacji wyznaczono strefę otwartą 7SO oraz strefę usługową 8SU.

W strefie sanitarnej 150 m od ww. terenów istniejącego i planowanego cmentarza ustalono strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 10SJ i 11SJ. Tereny te są uzbrojone w sieć wodociągową.

#### **4.3ł obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,**

W granicach gminy nie ma wskazanych obszarów wymagających rekultywacji lub remediacji.

Natomiast wskazane obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji to:

- obszar terenów przemysłowych byłego tartaku w centrum Kobióra – strefa planistyczna 1SP,
- obszar przestrzeni publicznej centrum gminy wzdłuż ulicy Centralnej.

Zgodnie z informacjami zawartymi w ekofizjografii JCWP Korzenica wykazuje zły stan ekologiczny, stan chemiczny poniżej dobrego i zły stan wód. W związku z czym potok Korzenica wymaga renaturalizacji czyli przywrócenia środowisku stanu naturalnego, możliwie bliskiego stanowi pierwotnemu sprzed wprowadzenia w nim zmian przez człowieka.

Dla obszarów tych zostały wskazane strefy planistyczne odpowiednie do ustaleń obowiązujących tam planów miejscowych.

#### **4.3m obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,**

W granicach gminy nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

#### **4.3n obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

Nie dotyczy.

#### **4.3o grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,**

Jak wynika z wniosku złożonego do POG przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi na terenie Gminy Kobiór nie występują gleby należące do klas bonitacyjnych I-II a grunty rolne klas III stanowią ok. 6% powierzchni gruntów rolnych w gminie tj. prawie 18ha. Strefy planistyczne z funkcjami o charakterze inwestycyjnym np. z zabudową mieszkaniową, gospodarczą, usługową itd. nie wykraczają poza tereny inwestycyjne wskazane w obowiązujących planach miejscowych. Dotychczas uzyskane zgody na zmianę sposobu przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne pozostają w mocy. Natomiast zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego ds. rozwoju wsi zmiana przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki klasy I-III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Grunty leśne podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Wszystkie lasy (grunty o użytku Ls) na terenie gminy co do zasady są objęte strefą otwartą SO, która w profilu podstawowym ma wskazany m.in. teren lasu. Pojedyncze grunty leśne mogą znajdować się w innych strefach planistycznych. Zgodnie z Rozporządzeniem wszystkie strefy planistyczne posiadają w swoich profilach podstawowych lub dodatkowych teren lasu.

#### **4.3p zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,**

W granicach gminy nie ma zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

#### **4.3r obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego,**

Nie dotyczy.

#### **4.4 Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;**

##### **Infrastruktura społeczna**

Na terenie gminy utrzymuje się obiekty infrastruktury społecznej w miejscowości Kobiór. Ponadto zapewnia się rezerwy przestrzenne dla rozwoju infrastruktury społecznej dla mieszkańców jak i turystów, w miejscowościach przy szlakach turystycznych do skonkretyzowania w ustaleniach planów miejscowych bądź w wybranych lokalizacjach.

Standardy wyposażenia:

- szkolnictwa początkowego z przedszkolem i szkołą podstawową z salą gimnastyczną i zespołem urządzeń sportowych,
- usług zdrowia z obiektami świadczącymi podstawową opiekę zdrowotną w tym stomatologiczną, apteką,
- usług kultury z obiektami gminnego domu kultury, gminnej biblioteki publicznej, obiektami kultu religijnego wraz z zielenią towarzyszącą,
- obsługi ogólnej ludności jak: administracji szczebla gminnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego (dzielnicowy z komisariatem policji w Pszczynie, ochotnicza straż pożarna), łączności (urząd pocztowy), jednostki obsługi bankowej,
- sportu, rekreacji i zieleni w formie boiska sportowego (z uzupełniającym wykorzystaniem obiektów i urządzeń szkolnictwa), ścieżek spacerowych, rowerowych, placu zabaw, terenów zielonych,
- zieleni przyrodnej, urządzeń i terenów wypoczynku związanego z wodą (Jezioro Paprocańskie, Dolina Trzech Stawów), zespół parkingów,
- cmentarza, z zapewnioną rezerwą terenu pod nowy cmentarz i strefą sanitarną,
- usług sezonowych z urządzeniami związanymi z wypoczynkiem,
- placówek o charakterze muzealnym np. Izba Regionalna w Smolarni.

##### **Infrastruktura transportowa i techniczna**

Układ drogowo-uliczny i obiekty towarzyszące:

- układ drogowy to drogi krajowe – DK1, wojewódzkie – nr 928, drogi powiatowe - nr 4146 S: #DW 928 - ul. Przelotowa - gr. Pow. Tychy; nr 4151 S: gr. M Suszec - ul. Leśników - #DW 928; nr 4147 S: #DW 928 - ul. Rodzinna - #DK 1 zapewniające główne powiązania i drogi gminne pełniące funkcje uzupełniające,

- urządzenia obsługi motoryzacji - jednostki obsługi transportu i motoryzacji, z uwzględnieniem istniejących warsztatów samochodowych i stacji paliw w miejscowościach oraz nowych w obszarach wskazanych do sporządzenia w obowiązujących planach miejscowych,
- ścieżki rowerowe.

#### Transport kolejowy

Istniejąca linia kolejowa nr 139 relacji Katowice – Bielsko – Biała - Zawardów. Nie przewiduje się lokowania obiektów wykraczających poza obrys obecnie użytkowanych terenów (tereny trakcji i dworca kolejowego w Kobiórze). Przy lokalizowaniu obiektów budowlanych wzdłuż terenu linii kolejowej obowiązują warunki określone w przepisach odrębnych.

#### Zaopatrzenie w wodę

Utrzymuje się istniejące systemy zaopatrzenia w wodę których administratorem jest Rejonowe Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Tychach SA.

#### Odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód deszczowych

Gmina obsługiwana jest przez system odprowadzenia kanalizacji sanitarnej wraz z mechaniczno-biologiczną oczyszczalnią ścieków „Wschód” administrowany przez Kobiórski Zakład Komunalny. 95% ludności gminy jest objęta siecią gminnej kanalizacji sanitarnej.

#### Zaopatrzenie w energię

1. elektroenergetyka:
  - utrzymanie linii 110kV relacji GPZ Kopanina – GPZ Pszczyna i GPZ Łaziska – GPZ Ogrodnicza w istniejących korytarzach technicznych,
  - zaopatrzenie z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV liniami średniego i niskiego napięcia, zasilanych ze stacji elektroenergetycznych 110/15kV,
2. lokalizacja OZE na obszarze gminy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa.

#### Zaopatrzenie w gaz

Gmina zasilana jest w gaz z gazociągu wysokoprężnego Dn100 o ciśnieniu 2,5 Mpa będącego odgałęzieniem sieci relacji Oświęcim-Radlin poprzez stację redukcyjno-pomiarową o przepustowości 3000m<sup>3</sup>/h zlokalizowanej przy ul. Leśników. Z gazu korzysta ok. 50% ludności.

Gazociąg przesyłowy jedynie nieznacznie wkracza w obszar gminy eliminując ewentualną zabudowę w pasie po 2 metry w każdą stronę licząc od jego osi co regulują przepisy odrębne.

#### **4.5 Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**

Uchwałą Nr VII/16/16/2025 z dnia 23 czerwca 2025 r. Sejmik Województwa Śląskiego przyjął Audyt krajobrazowy województwa śląskiego. Uchwała weszła w życie we wrześniu tego roku.

W Audycie krajobrazowym województwa śląskiego nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych ani lokalnych form architektonicznych w obrębie gminy Kobiór.

#### **4.6 Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska**

Rozwój Gminy Kobiór powinien opierać się na uwarunkowaniach oraz zasobach przyrodniczych występujących na jej terenach. Obszar gminy cechuje się występowaniem obszarów leśnych. W związku z tym przyszłe działania na terenie gminy powinny dążyć do zachowania siedlisk cennych przyrodniczo, takich jak pierwotne gatunki drzew, zbiorniki wodne.

Tereny preferowane do rozwoju funkcji przyrodniczej.

Do rozwoju funkcji przyrodniczych nadają się tereny leśne z występującymi pierwotnymi gatunkami. Ważne jest zachowanie istniejących zbiorników wodnych, co ma związek z retencją wód i adaptacją do zmian klimatu. Istotnym jest również ochrona ustanowionych na obszarze gminy pomników przyrody.

Tereny preferowane do rozwoju funkcji rolniczej

Grunty rolne stanowią ok. 8,43% powierzchni gminy. W zdecydowanej większości grupują się na terenie Polany (miejsce Kobiór). Gleby klas I i II nie występują. Tereny te nie są objęte formami ochrony przyrody, nie ma przeszkód do prowadzenia działalności rolniczej na tym obszarze.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz usługowej.

Preferowaną lokalizacją terenów o funkcji mieszkaniowej i usługowej jest centralna część gminy na Polanie. Jest to teren nieobjęty obszarowymi formami ochrony przyrody, co wiąże się z mniejszymi restrykcjami dotyczącymi użytkowania terenu.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji produkcyjnej lub magazynowej.

Preferowaną lokalizacją terenów produkcyjnych oraz magazynowych jest centralna część gminy na Polanie. Jest to obszar w największym stopniu zaludniony oraz posiadający dostęp do infrastruktury sieciowej.

Nowe zagospodarowanie powinno umożliwić zachowanie środowiska w dotychczasowym stanie lub wpłynąć na jego poprawę, szczególnie terenów najcenniejszych pod kątem przyrodniczym. Jedynie takie podejście pozwoli na rozwój gminy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju.

Obszar gminy cechuje się występowaniem obszarów leśnych. Tereny leśne gminy pełnią szereg funkcji, w tym ekologicznych jak i rekreacyjnych. Przyszłe działania na terenie gminy powinny dążyć do zachowania siedlisk cennych przyrodniczo, takich jak pierwotne gatunki drzew. Warto wyznaczyć obszary, które zostałyby objęte odtworzeniem siedlisk przyrodniczych.

Zachowanie obszarów leśnych powinno dotyczyć korytarzy migracyjnych zwierząt, zachowania ich drożności. Ponadto przy ciągach komunikacyjnych przecinających tereny leśne powinny znaleźć się przejścia dla zwierząt, ułatwiające im przemieszczanie się.

Istotnym byłoby zachowanie istniejących terenów rolniczych i ochrona przed zabudową. Stanowią one tereny otwarte, przez które przebiegają korytarze wymiany powietrza, są zatem ważne dla kształtowania klimatu i jakości powietrza.

Ważnym jest zachowanie istniejących zbiorników wodnych, cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych. Cieki wraz z porastającą ich roślinnością oraz łąkami i terenami podmokłymi w ich dolinach stanowią ostoję dla wielu gatunków roślin i zwierząt, związanych z ekosystemami wodnymi i nadwodnymi. Doliny rzeczne zapewniają swobodne przemieszczanie się organizmów (wymiana genów) oraz stanowią lokalne ciągi ekologiczne, utrzymanie ich drożności jest zadaniem kluczowym. Biorąc pod uwagę fakt, że są to wrażliwe na degradację tereny konieczna jest ich ochrona poprzez wprowadzenie ograniczeń w lokalizacji zabudowy oraz dokonywania przekształceń mogących doprowadzić do zachwiania równowagi ekosystemu.

Wśród form ochrony przyrody na analizowanym obszarze występują pomniki przyrody. Istotnym jest zachowanie ich z powodów ekologicznych, kulturowych, edukacyjnych.

Wszystkie powyższe uwarunkowania oraz postulaty zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy.

## 4.7 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

### Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie:

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się według wzoru określonego w § 3 ust.

2 Rozporządzenia:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

*ZAP* – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

*M*<sub>20</sub> – prognozowana liczba mieszkańców gminy, wyznaczona na podstawie danych statystycznych, powiększona o 5%,

*PUM*<sub>0</sub> – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie, zgodna z najnowszymi danymi statystycznymi,

*P*<sub>20</sub> – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (*P*<sub>20</sub>) oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

$$P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10}, \text{ lub } P_{20} = 2 P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

*P*<sub>0</sub> – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

*P*<sub>-10</sub> – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 10 lat,

*P*<sub>-20</sub> – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 20 lat.

W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (*P*<sub>20</sub>) obliczona według powyższych wzorów jest mniejsza niż aktualna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (*P*<sub>0</sub>), przyjmuje się wartość *P*<sub>0</sub> jako prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca. Ponadto, gdy wartość *P*<sub>20</sub> jest mniejsza niż 40 m<sup>2</sup> na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość 40 m<sup>2</sup> jako minimalną prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca.

Zapotrzebowanie na mieszkania jest analizowane z uwzględnieniem potrzeb aktualnych mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań, przejawiającym się w zwiększonej powierzchni użytkowej przypadającej na jedną osobę oraz potrzeb przyszłych mieszkańców, które będą wynikały ze zmian w strukturze demograficznej. Analiza sytuacji demograficznej w każdej gminie opierać się będzie na danych dostarczanych przez statystyki publiczne.

W wyniku obliczeń otrzymamy liczbę mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego.

#### Obliczenie wskaźnika

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w projekcie rozporządzenia wyraża się w liczbie mieszkańców. Prognozowana liczba mieszkańców gminy ( $M_{20}$ ), wyznaczona została na podstawie danych statystycznych (zgodnie z Prognozą ludności na lata 2023-2060 opublikowaną przez Główny Urząd Statystyczny), tj. prognozowana liczba ludności Gminy Kobiór w roku 2043 wynosi 5 209 osób, powiększona o 5% wynosi 5 464 osób.

Aktualna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań ( $PUM_0$ ) dla Gminy Kobiór w roku 2023 (zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych Lokalnych) wyniosła 186 918 m<sup>2</sup>.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadającą na 1 mieszkańca ( $P_{20}$ ) obliczona została zgodnie ze wzorem w oparciu o poniższe założenia:

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi ( $P_0$ ) wynosi 36,6 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem ( $P_{-20}$ ), z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 27,7 m<sup>2</sup>,

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadająca na 1 mieszkańca ( $P_{20}$ ) obliczona wzorem  $P_{20} = 2 P_0 - P_{-20}$ , dla Gminy Kobiór wynosi 45,5 m<sup>2</sup>/os.

Zmienna	Wartość	Jednostka
$M_{20}$	5 469	osób
$PUM_0$	186 918	m <sup>2</sup>
$P_0$	36,6	m <sup>2</sup>
$P_{-20}$	27,7	m <sup>2</sup>
$P_{20}$	45,5	m <sup>2</sup> /os.
ZAP	1356	osób

**Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:**

$$ZAP = 5\,464 - \frac{186\,918}{45,5} = 1\,356 \text{ os.}$$

Zatem:

$$ZAP = 1\,356 \text{ os.}$$

Analizując potrzeby mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań w perspektywie 20 lat należy uwzględnić nowe mieszkania dla 1 356 osób.

## 5. Część graficzna

Część graficzna do uzasadnienia stanowi prezentację graficzną treści wymienionych w art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym