



Gmina Kobiór

ul. Kobiórska 5, 43-210 Kobiór

Kobiór, dnia 02.09.2025r.

GP.6727.082.2025

**Urząd Gminy Kobiór
w miejscu**

Dotyczy: **informacji w sprawie przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działek położonych przy ul. Leśników w Kobiórze.**

Uprzejmie informuję, że na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Kobiór (Polana Śródleśna) - uchwała Nr XVIII/2/78/04 z dnia 8 lipca 2004r., ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 17 września 2004 r. Nr 91 poz.2555 – działki **nr 121/4, 121/5, 120/11, 120/5, 120/10, 119/27, 119/28, 119/23** położone przy ul. Leśników w Kobiórze, posiadają następujące zapisy:

1. Jednostka strukturalna „H” – UPT – przeznaczenie podstawowe pod usługi turystyki i rekreacji

(teren oznaczony kolorem zielonym na załączonym fragmencie miejscowego planu zagosp. przestrzennego)

a) W terenie ustala się:

- realizację ośrodka sportowo-rekreacyjnego wraz z niezbędną infrastrukturą, przystani sportów wodnych, a w tym: pomostów, hangarów dla sprzętu pływającego, przebieralni i sanitariatów oraz obiektów handlowych i gastronomicznych,
- zalecenie opracowania specjalistycznego projektu jako podstawy kompleksowej realizacji zagospodarowania terenów turystyczno-rekreacyjnych,
- wysokość obiektów nie może przekraczać jednej kondygnacji nadziemnej + użytkowe poddasze, a architektura zespołu winna nawiązywać skalą, formą, charakterem i detalem, rodzajem użytych materiałów do lokalnej tradycji budowlanej,
- maksymalny udział terenów zabudowanych w powierzchni ogólnej terenu UPT – 20%,
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 6,
- realizację ścieżek pieszych, rowerowych oraz parkingów o nawierzchni „zielonej” (przepuszczalnej, np. prefabrykowane ażurowe elementy betonowe) przy ul. Leśników,
- niezbędne miejsca postojowe – w granicach lokalizacji oraz w ramach terenu parkingu w jednostce E, oznaczonego na rysunkach planu symbolem 2KP, wg zasad określonych w rozdziale 6,

b) W terenie ustala się zakaz:

- wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów w odległości co najmniej 10m od górnej krawędzi skarp rzeki Korzeniec,
- stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkich listew plastikowych oraz blach trapezowych, falistych i innych,

c) W terenie ustala się nakaz:

- kształtowania obiektów przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego jako zespołu o jednolitym wystroju architektonicznym, kolorystyce, detalach,

- zabezpieczenia obustronnie wzdłuż rzeki Korzeniec – pasa 3-5m terenu wolnego od zabudowy kubaturowej i nie zagrodzonego płotami w celu bieżącej konserwacji utrzymania cieku,
 - uzgadniania z administratorem rzeki wszelkich zamierzeń inwestycyjnych kolidujących z trasą rzeki lub ingerujących w jej ilość lub jakość,
- d) W terenie **dopuszcza się**:
- lokalizację małych, trawiastych boisk sportowych,
 - lokalizację terenu zabaw dla dzieci w formie ogródka jordanowskiego,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej tylko jako kablowych.

2. 2WS2 – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – zbiorników wodnych

(teren oznaczony kolorem niebieskim na załączonym fragmencie miejscowego planu zagosp. przestrzennego)

- a) W terenie **dopuszcza się**:
- wszelkie prace związane z konserwacją i utrzymaniem zbiorników, a także z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego,
 - zarybianie,
 - zagospodarowanie zachodnich zbiorników 2WS2, 3WS2 dla celów rekreacyjnych zgodnie z projektem specjalistycznym.

3. WS1 – teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeki Korzeniec

(teren oznaczony kolorem czerwonym na załączonym fragmencie miejscowego planu zagosp. przestrzennego)

- a) W terenie **dopuszcza się** wszelkie prace związane z konserwacją i utrzymaniem rzeki Korzeniec, a także z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.

5. 4ZL, 5ZL – tereny zieleni charakterze izolacyjnym

(teren oznaczony kolorem pomarańczowym na załączonym fragmencie miejscowego planu zagosp. przestrzennego)

- a) W terenie **ustala się**:
- wprowadzenie zieleni wysokiej i niskiej w celu zmniejszenia uciążliwości wywołanej działalnością usługowo-produkcyjną bądź trasami komunikacyjnymi,
- b) w terenie **dopuszcza się**:
- prowadzenie ścieżek: pieszych, rowerowych i ścieżek do jazdy konnej,
 - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Ponadto :

(Wyciąg z tekstu rozdziału 1)

Ustalenia ogólne planu

§ 5

1. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:

....

- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
- 4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, inne niż podstawowe które go uzupełnia,
- 5) **usługi publiczne** – należy przez to rozumieć tereny obiektów użyteczności publicznej przeznaczone dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, turystyki, sportu i rekreacji, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym i drogowym,

poczty i telekomunikacji wraz z budynkami biurowymi, socjalnymi, handlowo-usługowymi i gastronomią.

- 6) **usługi komercyjne** – należy przez to rozumieć tereny obiektów i urządzeń usług oraz handlu o nie więcej niż 1000 m² powierzchni sprzedażowej na wydzielonych terenach z zapleczem parkingowym bez zabudowy mieszkaniowej,
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki lub terenu wg wzoru $I=Pz/T$, gdzie I=wskaźnik intensywności zabudowy, Pz=powierzchnia zabudowy, T=powierzchnia działki lub terenu,
- 8) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć teren, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego mierzoną od średniego poziomu terenu w rejonie wejścia do budynku do kalenicy dachu z dopuszczalną 10% tolerancją,
- 10) **lokalnej tradycji budowlanej** – należy przez to rozumieć formowanie nowych budynków jako prostych z umiarową bryłą z dachami tradycyjnymi dwuspadowymi symetrycznymi o kącie nachylenia połaci 30-45°, przy użyciu naturalnych materiałów wykończeniowych, z wykorzystaniem wartościowych elementów i detali miejscowej architektury, przykładem lokalnej tradycji budowlanej są budynki wymienione w gminnej ewidencji zabytków nieruchomych,
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu określoną w paragrafie 3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami),
- 12) **działalność nieuciążliwa, usługa nieuciążliwa** – jest to taki sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych, a której ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki budowlanej na której działalność ta jest prowadzona.

(Wyciąg z tekstu rozdziału 2)

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7

Ustalenia ogólne

1. Na obszarze objętym planem **ustala się zakaz** realizacji przedsięwzięć wymagających sporządzenia raportu o ich oddziaływaniu na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo ochrony środowiska – o ile raport wykaże szkodliwość oddziaływania poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
2. Obszar oddziaływania działalności usługowej, handlowej lub rzemieślniczej prowadzonej na terenach PU; U; UH; MNU; U,MN we wszystkich jednostkach nie może przekraczać granicy nieruchomości, do której prowadzący działalność posiada tytuł prawny.
3. W celu ochrony terenów przyrodniczo cennych:
 - ... obejmuje się ochroną wybrane, pojedyncze drzewa, grupy drzew ... w formie projektowanych pomników przyrody oznaczone na rys planu ...
 - **ustala się zakaz** likwidacji istniejącej zieleni wysokiej i starodrzewu, ewentualna wycinka, cięcia pielęgnacyjne tylko w uzasadnionych przypadkach na podstawie zezwolenia właściwych organów.
4. W celu utrzymania funkcji bioklimatycznych, rolniczych, przeciwpowodziowych oraz estetyki krajobrazu, **ustala się ochronę doliny rzeki Korzeniec i jej dopływów** przed wszelkimi formami degradacji (zasypywaniem, zabudową – za wyjątkiem: zabudowy związanej z zagospodarowaniem terenu oznaczonego na rysunkach planu UPT oraz 1K , 2K, G w jednostce H oraz budowy obiektu tzw. „rybaczówki” przy stawie Pilok , dzieleniem płotami, itp.) oraz wskazuje się na rysunkach planu - obszary zagrożone powodzią i tereny trwałych użytków zielonych 1ZZ-6ZZ i 1ZZ,RZ-14ZZ,RZ oraz tereny trwałych użytków zielonych 1RZ- 6RZ - wykluczone z zabudowy.
5. **W celu ochrony gruntów rolnych i leśnych**, ustala się:
 - utrzymanie rolniczego użytkowania terenów oraz kształtowania wysokich walorów krajobrazu rolniczego jako atrakcji turystycznych,

- prowadzenie gospodarki leśnej zapewniającej utrzymanie drzewostanów i pełnienie funkcji biologicznych,
- funkcję ekotonową terenów na styku z lasami (do nieprzekraczalnej linii zabudowy) co oznacza wymóg zagospodarowania terenów w formach biologicznych – zielenią niską.

...

7. **W zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się obowiązek** ochrony ziemi urodzajnej przy projektowaniu i realizacji inwestycji zgodnie z przepisami szczególnymi.
8. **W zakresie ochrony wód podziemnych**, ze względu na położenie gminy Kobiór (część zachodnia) w granicach Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych o typie porowym – „QII” Rejonu Małej Wisły, na etapie lokalizacji inwestycji i przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, **ustala się obowiązek** uwzględnienia uwarunkowań wynikających z dokumentacji warunków hydrogeologicznych opracowanych zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.
9. **W zakresie ochrony przed hałasem** ustala się, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących aktach prawnych.
10. **W zakresie ochrony powietrza** ustala się, że emisja zanieczyszczeń powietrza powodowana działalnością produkcji (również gospodarki ogrodniczej i rolnej) i usług, a także emisja powodowana ogrzewaniem obiektów nie mogą przekraczać standardów emisyjnych określonych w obowiązujących aktach prawnych.
11. **W zakresie postępowania z odpadami ustala się:**
 - gospodarka odpadami, utrzymanie porządku i czystości winny być zgodne z zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska,
 - obowiązuje odbiór odpadów w systemie zorganizowanym zgodnie z przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
 - **zakaz** odprowadzania ścieków bez podczyszczania bezpośrednio do gruntu i istniejących cieków wodnych,
 - **zakaz** składowania: odpadów na terenach nie przeznaczonych do tego celu oraz niebezpiecznych dla środowiska.

(Wyciąg z tekstu rozdziału 6)

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji oraz zasady rozmieszczania reklam

§ 15

Wskaźniki w zakresie parkowania

1. Dla poszczególnych wymienionych poniżej kategorii terenów określonych w ustaleniach planu ustala się warunek bilansowania potrzeb parkingowych wg wskaźników:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z ogrodami MN i mieszkaniowej zagrodowej RM – 2 miejsca postojowe i garażowe łącznie na 1 działkę,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z nieuciążliwymi usługami MNU – 2 miejsca postojowe i garażowe łącznie na 1 działkę, w przypadku prowadzenia działalności usługowej na działce – dodatkowo 2 miejsca postojowe,
 - 3) tereny zabudowy mieszkaniowej – pensjonatowej MP - 2 miejsca postojowe i garażowe łącznie na 1 działkę, w przypadku prowadzenia pensjonatu na działce – dodatkowo 1 miejsce postojowe na pokój ,
 - 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, MW1 – 1,5 miejsca postojowego i parkingowego łącznie na jedno mieszkanie,
 - 5) tereny zabudowy usługowej komercyjnej z zakresu nieuciążliwego handlu UH – 2 miejsca postojowe i jedno garażowe,
 - 6) tereny zabudowy usługowej UP;UPZ;UPS;UPT oraz tereny obiektów produkcyjno-usługowych PU i tereny urządzeń obsługi gospodarki leśnej ZLU – 30 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej + 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
 - 7) teren zabudowy usługowej U; UI; – 30 miejsc postojowych na 100 użytkowników + 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

(Wyciąg z tekstu rozdziału 8)

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 27

...

2. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) skanalizowanie gminy w systemie rozdzielczym,
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej oczyszczalni ścieków „Wschód”,
-
- 6) odprowadzenie ścieków deszczowych do istniejących cieków powierzchniowych, z koniecznością zastosowania urządzeń podczyszczających (separatory, piaskowniki) przed wpuszczeniem ich do odbiornika,
- 7) zachowanie istniejącej kanalizacji ogólnospławnej z przeznaczeniem na kanały deszczowe,

...

3. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zachowanie zasilania gminy w gaz ziemny wysokometanowy gazociągami wysokoprężnym gazem ziemnym o średnicy 150 mm, PN 2,5 MPa, biegnącym od strony Suszca do stacji redukcyjno – pomiarowej 10 (stopnia), o przepustowości 4000 m³/h,
- 2) zachowanie sieci rozdzielczej średnioprężnej,
- 3) dalsza gazyfikacja gminy poprzez rozbudowę sieci średnioprężnej, stosownie do potrzeb

5. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

...

- 3) zakłada się sukcesywną eliminację indywidualnych źródeł ciepła powodujących niską emisję zanieczyszczeń w oparciu o gminny program obniżania niskiej emisji, polegający na: modernizacji istniejących pieców węglowych i stopniowym wprowadzaniu proekologicznych indywidualnych systemów grzewczych,
- 4) wyposażenie nowych obiektów w systemy oparte o paliwa ekologiczne (np. gaz, olej, energia elektryczna).

....

7. Ustala się następujące zasady w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) odpady komunalne z terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej przejściowo składowane winny być w odpowiednich pojemnikach, następnie wywożone na składowisko odpadów komunalnych przez wyspecjalizowane jednostki. W celu ograniczenia masy odpadów kierowanych na składowisko konieczne jest wprowadzenie systemu selektywnej zbiórki,
- 2) powstające odpady z działalności usługowej, w zależności od rodzaju , winny być selektywnie gromadzone, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach w wyznaczonych miejscach. Okresowo, odpady odbierane winny być przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem,
- 3) sposób czasowego przechowywania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych, które wypłukując zanieczyszczenia stanowiąc mogą poważne źródło zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego.

Informację wydano dla celów projektowych.

Zgodnie z ustawą (z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej – Dz. U. 2023.2111) jednostki samorządu terytorialnego zwolnione są z opłaty skarbowej.

Załączniki:

1. Fragment miejscowego planu zagosp. przestrzennego w skali 1 : 2000

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a


ZASTĘPCA WÓJTY
mgr Marcin Kędzior

