RADA GMINY
43-210 KOBIÓR
ul. Kobiórska 5
tel./fax 032/118 81 82, 118 82 88
118 85 29

UCHWAŁA Nr XXVI/1/143/2001
RADY GMINY KOBIÓR
z dnia 2 lutego 2001 r.

w sprawie:
zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór
- dla terenu obsługowego Pola Golfowego w Promnicach.

Na podstawie art. 2 ust.1, art. 4 ust1, art. 7, art. 8 ust.1, art. 10 ust. ust. 1 i 3, art. 26 oraz art.28 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. Nr 15 z 1999r. poz. 139 ze zm.) oraz art. 7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16 poz. 78 z późn. zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust.1 i art. 41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. Nr 13 z 1996 r., poz. 74 ze zm.), na wniosek Zarządu Gminy Kobiór

Rada Gminy Kobiór
uchwala:

§ 1

Dokonać zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór, przyjętego Uchwałą nr XXXII/6/138/94 Rady Gminy z dnia 20 maja 1994r., dla terenu obsługowego *Pola Golfowego w Promnicach.*

§ 2

1. Teren objęty zmianą planu, o powierzchni 7,88 ha, zlokalizowany jest w rejonie „Starej Piły" w Kobiórze, a jego granice wyznaczają:
   - od północy - rzeka Gostynka;
   - od południa - lasy Nadleśnictwa Pszczyna;
   - od wschodu - granica administracyjna gminy Kobiór z miastem Tychy;
   - od zachodu - zachodnie granice działek nr 545/118 i 848/118.

2. Graficznie granice terenu objętego zmianą planu przedstawiono na załączonym do niniejszej uchwały rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącym integralną część planu.

§ 3

Zgodnie z Uchwałą Rady Gminy Nr XIX/3/104/2000 z dnia 31 maja 2000 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór, w planie ustala się:
- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania;
- linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych;

- granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w miarę potrzeb);
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
- lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§ 4

1. Integralną część planu stanowią: rysunek planu oraz „Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze".

2. Rysunek planu w skali 1:2 000 przedstawiono na mapie zasadniczej z naniesionymi podziałami własnościowymi zgodnie z aktualną mapą ewidencji gruntów.

3. Rysunek planu obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą.

§ 5

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego.

1. W zagospodarowaniu całego terenu należy uwzględnić wymogi ochrony środowiska przyrodniczego, w tym: zachowanie charakteru doliny jako „korytarza ekologicznego".

2. Ustala się zakaz:
   - realizacji obiektów budowlanych i urządzeń szkodliwych dla zdrowia ludzi oraz środowiska przyrodniczego;
   - użytkowania terenów i obiektów w sposób szkodliwy dla zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego, w tym szczególnie: składowania i gromadzenia wszelkich odpadów i substancji agresywnych dla środowiska, wprowadzania zanieczyszczeń do wód powierzchniowych;
   - realizacji przegród uniemożliwiających swobodny przepływ mas powietrza.

3. Ciągi komunikacyjne, ścieżki rowerowe i spacerowe powinny być realizowane przy zastosowaniu materiałów naturalnych i w sposób zapewniający odprowadzenie wód opadowych.

4. Zagospodarowanie terenu nie może stanowić barier dla przemieszczania się małych zwierząt leśnych.

5. W związku z płytkim występowaniem zwierciadła wód gruntowych w realizacji zagospodarowania terenu należy uwzględniać niekorzystne warunki gruntowo-wodne obszaru.

6. Forma architektoniczna nowo realizowanych obiektów winna być zharmonizowana z walorami przyrodniczo krajobrazowymi obszaru objętego zmianą planu jak i terenów sąsiednich.

§ 6

Przeznaczenie terenów oraz warunki i zasady kształtowania zabudowy dla terenów wyodrębnionych w rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

1. Teren oznaczony symbolem **UMz** przeznacza się dla realizacji: zabudowy usługowo-rekreacyjnej, stanowiącej zaplecze pola golfowego (budynek hotelowo-klubowy, obiekty gospodarcze, parkingi) oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

   Ustala się:
   - wysokość obiektów kubaturowych: do IV kondygnacji nadziemnych - max. do wysokości koron drzew sąsiedniego kompleksu leśnego,
   - konieczność uwzględnienia w posadowieniu budynków niekorzystnych warunków gruntowo- wodnych (płytkie występowanie zwierciadła wód gruntowych);
   - minimalny udział zieleni (powierzchni czynnej biologicznie) w wielkości 30 % powierzchni zagospodarowania terenu;
   - realizację urządzeń oczyszczania ścieków oraz innych (niezbędnych) urządzeń infrastruktury technicznej;
   - realizacja miejsc parkingowych w wielkości wynikającej z programu przewidzianej inwestycji.

2. Teren oznaczony symbolem **Z/Us** przeznacza się pod zagospodarowanie zielenią o funkcji sportowo-rekreacyjnej (w tym: pole ćwiczeń wraz z wiatą).

   Ustala się:
   - zachowanie istniejącego cieku „stara Gostynka" oraz nakaz utrzymania jego drożności i bieżącej konserwacji;
   - dopuszcza się lokalizację obiektów niezwiązanych trwale z gruntem o lekkiej, ażurowej konstrukcji (wiaty, ogrodzenia) i wysokości max. 3,0 m od poziomu terenu;
   - nawierzchnia pola ćwiczeń: trawiasta.

3. Teren oznaczony symbolem **Z** przeznacza się na zachowanie istniejącej zieleni nieurządzonej oraz cieku „stara Gostynka".

   Ustala się:
   - nakaz zapewnienia dostępu do cieku wodnego w celu utrzymania jego drożności i bieżącej konserwacji.

§ 7

Zasady obsługi w zakresie komunikacji.

1. Teren oznaczony symbolem **KZ 1/2** przeznacza się na cele komunikacyjne związane z zachowaniem istniejącej drogi powiatowej o klasie drogi zbiorczej relacji Tychy-Kobiór.

Ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczających: min.20,0 m;
- ilość jezdni: 1;
- szerokość jezdni: 6,0 m (dwa utwardzone pasy ruchu o szerokości 3,0 m każdy);
- możliwość realizacji chodnika w miarę potrzeb oraz bezkolizyjnego przejścia dla pieszych.

2. Teren oznaczony symbolem **K1 D 1/2** przeznacza się na cele komunikacyjne związane z realizacją drogi dojazdowej, biegnącej wzdłuż rzeki „nowa Gostynka", obsługującej zaplecze pola golfowego i zapewniającej dostęp do tego cieku, łączącej się poprzez skrzyżowanie w poziomie terenu z istniejącą drogą powiatową (o symbolu KZ1/2).

Ustala się:
- parametry drogi dojazdowej: szerokość linii rozgraniczających – min.10,0 m;
- ilość jezdni - 1;
- szerokość jezdni - 5,0 m (jeden pas ruchu pieszo-jezdnego);
- możliwość realizacji miejsc postojowych stycznie do jezdni;
- obowiązek zapewnienia bezkolizyjnego przejazdu dla celów konserwacji i eksploatacji koryta rzeki;

3. Teren oznaczony symbolem **K2 D 1/2** przeznacza się na cele komunikacyjne związane z realizacją drogi dojazdowej obsługującej teren o symbolu Ks/U i zapewniającej dostęp do rzeki „nowa Gostynka", łączącej się poprzez skrzyżowanie w poziomie terenu z istniejąca droga powiatową (o symbolu KZ1/2).

Ustalenia jak w ust.2.

4. Tereny oznaczone symbolem **Ks/U** przeznacza się na cele komunikacyjne związane z realizacją zespołu miejsc parkingowych oraz usług.

Ustala się:
- udział zieleni w powierzchni zagospodarowania - min. 35 %;
- dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o funkcji usługowej (usługi handlu i gastronomii) o wysokości 1 kondygnacji nadziemnej;
- realizacja urządzeń infrastruktury technicznej w niezbędnym zakresie (w tym również dla obsługi terenu o symbolu UMz);
- obsługa komunikacyjna terenu poprzez projektowaną drogę dojazdową o symbolu K2 D1/2.

§ 8

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dla terenu objętego zmianą planu:

1. Zaopatrzenie w wodę.

Ustala się:
- zasilanie obszaru poprzez realizację wodociągu ⌀ 150 z podłączeniem do istniejącej sieci wodociągowej ⌀ 300 relacji Tychy-Kobiór (biegnącej na zachód od Jeziora Paprocańskiego).

2. Odprowadzenie ścieków.

Ustala się:
- odprowadzenie ścieków do lokalnej oczyszczalni ścieków (wymagającej realizacji), zrzut oczyszczonych ścieków do rzeki „nowa Gostynka";
- alternatywnie dopuszcza się zastosowanie indywidualnych osadników bezodpływowych z zapewnieniem usuwania i oczyszczania ścieków sanitarnych stosownie do odrębnych przepisów;
- odprowadzenie wód deszczowych do najbliższego cieku powierzchniowego.

3. Zaopatrzenie w gaz.

Ustala się:
- na obszarze objętym zmianą planu sieć gazowa nie występuje;
- możliwość zaopatrzenia w gaz: zgodnie z przepisami zawartymi w ustawie „Prawo energetyczne" z dnia 10 kwietnia 1997r. (Dz.U. Nr 54, poz.348 z późniejszymi zmianami)

4. Zaopatrzenie w ciepło.

Ustala się:
- ogrzewanie elektryczne, gazowe lub z kotłowni opalanej czynnikiem energetycznym nie powodującym emisji szkodliwych substancji do środowiska.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną.

Ustala się:
- możliwe kierunki zasilania w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego napięcia 15 kV w Kobiórze, stacji transformatorowej Rekreacja I lub stacji transformatorowej GPZ Paprocany;
- wymagana budowa: stacji transformatorowej SN/04 kV (w ramach terenu oznaczonego symbolem Umz, w ilości wynikającej z bilansu zapotrzebowania na moc), linii kablowych (20 kV lub 6 kV) oraz innych elementów technicznych w niezbędnym zakresie;
- szczegóły techniczne zostaną określone w warunkach przyłączenia do sieci

§ 9

Ustala się następujące wielkości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z art. 10 ust.3 ustawy z dnia z 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

- dla terenów o symbolu : **UMz, Z/Us, Ks/U, K1 D1/2, K2 D1/2 - 30 %;**
- dla terenu o symbolu: **K Z 1/2 – 0 %.**

§ 10

Ustala się zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych zlokalizowanych w granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu: łąki kl.V o pow. 6,36 ha oraz łąki kl.VI o pow. 0,62 ha (gleby pochodzenia mineralnego).

§ 11

Ustalenia końcowe:

1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór, zatwierdzonego uchwałą nr XXXII/6/138/94 Rady Gminy z dn.20 maja 1994 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Katowickiego nr 10 poz. 70, dla terenów objętych niniejszą zmianą planu.

2. Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Gminy Kobiór.

3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Wojewódzkim Dzienniku Urzędowym i wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od jej ogłoszenia.

RADA GMINY KOBIÓR

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY KOBIÓR
mgr Józef Machalica