Uchwała Nr XVIII/1/77/04
Rady Gminy Kobiór
z dnia 8 lipca 2004r.

W sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów Gminy Kobiór**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5, art.40 ust.1 i art.41 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2000r., Nr 142, poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 3 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), na wniosek Wójta Gminy

Rada Gminy Kobiór
uchwala:

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW GMINY KOBIÓR

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Plan, zgodnie z Uchwałą Nr XXXVI/2/200/02 Rady Gminy Kobiór z dnia 12 marca 2002r., obejmuje następujące tereny:

   teren „A” - częściowo zabudowany teren na obrzeżach gminy Kobiór od strony miejscowości Gostyń-gmina Wyry, po obu stronach istniejącej drogi leśnej, ograniczony od północy, zachodu i wschodu granicą administracyjną gminy Kobiór oraz od południa granicą lasu, o pow. 7,17 ha

   teren „B” - częściowo zabudowane tereny na obrzeżach gminy Kobiór od strony miejscowości Zgoń-dzielnicy miasta Orzesze
   - **„B1”** - w rejonie ul.Turystycznej, ograniczony od północy, zachodu i południa granicą administracyjną gminy Kobiór oraz od wschodu granicą lasu, o pow. 1,41 ha,
   - **„B2”**- enklawa w rejonie przysiółka Zgoń-Chałupy, teren ograniczony od zachodu, północy i wschodu granicą administracyjną gminy Kobiór oraz od południa granicą lasu, o pow. 1,05 ha

   teren „C” - teren „Zameczku Myśliwskiego” w Promnicach z przynależnymi zabudowaniami gospodarczymi i przyległym parkiem, o pow. 2,35 ha,

   teren „D” - tereny enklaw w rejonie istniejących parkingów leśnych przy drogach:
   - **„D1”** – krajowej nr1, w rejonie zajazdu „U Benka”, o pow. 0,22 ha
   - **„D2”** – wojewódzkiej nr 928 relacji Kobiór-Mikołów, o pow. 0,35 ha
   - **„D3”** – wojewódzkiej nr 928 relacji Kobiór-Mikołów, o pow. 0,11 ha
   - **„D4”** – powiatowej nr 14566 relacji Kobiór-Tychy, o pow. 0,25 ha.

§ 2

1. Ustalenia planu wyrażone są w postaci:
   1) Graficznej - rysunków planu dla poszczególnych terenów w skali 1:1000, będących załącznikami graficznymi nr 1,2,3,4,5,6,7,8 do niniejszej uchwały i stanowiących jej integralną część,
   2) Tekstowej – niniejszej Uchwały określającej przeznaczenie terenu oraz zasady zagospodarowania wraz z załącznikiem stanowiącym jej integralną część, zawierającym Wykaz obiektów chronionych: zabytki nieruchome i ruchome wpisane do rejestru oraz pozostałe obiekty chronione.
2. Integralną częścią niniejszej Uchwały, oprócz ustaleń planu wymienionych w ust. 1, są kolejne załączniki zawierające:

1) Wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór” – załącznik nr 9,
2) Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 10,
3) Rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – załącznik nr 11.

§ 3

1. W Rysunkach Planu o których mowa w § 2 ust.1 obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
   1) granicy administracyjnej gminy,
   2) granicy terenów objętych planem,
   3) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   4) terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego,
   5) nieprzekraczalnych linii zabudowy,
   6) stref: pełnej ochrony konserwatorskiej „A” i ochrony krajobrazu „K”,
   7) zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków - budynku dawnego Zameczku Myśliwskiego,
   8) zabytku ruchomego wpisanego do rejestru zabytków ruchomych - rzeźby św. Huberta,
   9) obiektów chronionych,
   10) ścieżki rowerowej,
   11) symbole identyfikujące tereny o określonym przeznaczeniu, dla których ustalenia określa niniejsza uchwała,
   12) strefy ochronnej rurociągu wód przemysłowych.

2. Granice własności nieruchomości, oznaczone na Rysunkach Planu linią ciągłą oraz oznaczenia wynikające z treści mapy zasadniczej - mają charakter informacyjny.

§ 4

1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie:
   1) przeznaczenia terenów objętych planem – rozdział 2,
   2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – rozdział 2,
   3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – rozdział 3,
   4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – rozdział 4,
   5) terenów przeznaczonych do realizacji inwestycji celu publicznego – rozdział 5,
   6) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – rozdział 6,
   7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji – rozdział 7,
   8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej – rozdział 8,
   9) stawki procentowej dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu – rozdział 9,
   10) ustaleń końcowych, w tym zgody na zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych – rozdział 10.

§ 5

1. Ilekroć w niniejszej Uchwale jest mowa o:
   1) **planie** - należy przez to rozumieć tereny wymienione w §1,
   2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danym obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
   3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć taki rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, które go uzupełnia,
   4) **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,
   5) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć teren, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

6) **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),
7) **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.

§ 6

Ustalenia planu są zgodne z potrzebami gminy określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiór" przyjętym Uchwałą Rady Gminy Kobiór Nr VI/1/31/99 w dniu 27 kwietnia 1999r.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 7
Ustalenia ogólne

1. Ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów wyodrębnionych w Rysunkach Planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami identyfikującymi:
   1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej wraz z ogrodami,
   2) **MNU** **-** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z nieuciążliwymi usługami,
   3) **UT,UG,ZP** - teren zabudowy usługowej turystyki i gastronomii w zieleni parkowej,
   4) **ZL** - tereny lasów ochronnych,
   5) **RO** - teren upraw sadowniczych i ogrodniczych,
   6) **RZ** **-** tereny trwałych użytków zielonych,
   7) **KP,UG** - tereny parkingów leśnych z zabudową usługową z zakresu gastronomii,
   8) **KP** - teren parkingu leśnego dla samochodów osobowych,
   9) **DK-1 KDGP 2/2** - część pasa drogowego publicznej drogi głównej ruchu przyśpieszonego, istniejącej drogi krajowej nr 1, DK-1
   10) **928 KDG 1/2** - część pasa drogowego publicznej drogi głównej, istniejącej wojewódzkiej drogi nr 928 (ul.Pszczyńska, ul.Centralna),
   11) **14566 KDG 1/2** - część pasa drogowego publicznej drogi głównej, istniejącej, powiatowej drogi nr 14566 (ul.Przelotowa),
   12) **KDL 1/2** - część pasa drogowego publicznej ulicy lokalnej,
   13) **KDD** - część pasa drogowego publicznej ulicy dojazdowej,
   14) **KDW** - tereny pasów drogowych ulic wewnętrznych o charakterze pieszo-jezdnym.

2. Na terenach o których mowa w ust.1 ustala się oprócz przeznaczenia podstawowego - przeznaczenie dopuszczalne.

3. Do czasu wydania pozwoleń na budowę dla poszczególnych obiektów, na terenach objętych planem utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu.

§ 8
Ustalenia szczegółowe dla terenu „A"

1. Przeznaczeniem podstawowym terenów o symbolu **1MN/A, 2MN/A** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z ogrodami.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

- zachowanie i podwyższanie standardu użytkowego wraz z rozbudową istniejącej zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej z zastrzeżeniem spełnienia standardów jak dla nowej zabudowy,
- dla terenu o symbolu 2MN/A - zachowanie istniejącego gospodarstwa rolnego z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i podwyższania standardu użytkowego z zastrzeżeniem kształtowania formy dachu jak dla nowych budynków, - do czasu wyczerpania funkcji,
- dla terenu o symbolu 1MN/A – zachowanie istniejących obiektów usługowych z zakresu nieuciążliwego rzemiosła z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i podwyższania standardu użytkowego z zastrzeżeniem kształtowania formy dachu jak dla nowych budynków,
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,25,
- szerokości elewacji frontowej – nie określa się,
- wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych i usługowych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – do 10,0m, z dachami dwu lub czterospadowymi symetrycznymi o nachyleniu połaci 30-45^0,
- nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń w rozdziale 7, z wyjątkiem miejsc wskazanych na Rysunku Planu,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 60%, w tym teren zieleni niskiej o szerokości 20m pomiędzy lasem, a nieprzekraczalną linią zabudowy o funkcji strefy ekotonowej,
- wprowadzenie zieleni o charakterze izolacyjnym w pasie terenu między nieprzekraczalną linią zabudowy, a drogą główną, wojewódzką nr 928 - ul.Pszczyńską,
- zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w granicy działek budowlanych – na zasadach określonych w rozdziale 7,
- ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, zaleca się nie podpiwniczanie budynków,

b) W terenie ustala się **zakaz**:
- realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,1m licząc od poziomu gruntu,
- stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,
- realizowania ogrodzeń z muru pełnego, prefabrykowanych elementów betonowych, blach,

c) W terenie **dopuszcza się:**
- lokalizację drobnych usług i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkaniowy o powierzchni określonej przez Prawo Budowlane,
- lokalizację budynków gospodarczych i gospodarczych z garażami na dwa samochody – jednokondygnacyjnych, o wysokości nie większej niż 4,5m, przy czym forma, kąt nachylenia dachu i kolorystyka budynku winna być dostosowana do budynku mieszkalnego na działce,
- nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych i jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu na ustaloną w standardzie dla nowej zabudowy,
- lokalizację obiektów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- realizację dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy wg zasad określonych w rozdziale 7.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **RZ/A** są trwałe użytki zielone.
   a) W terenie **ustala się** :
      - zachowanie istniejących łąk,
   b) W terenie **wprowadza się zakaz** :
      - wznoszenia obiektów kubaturowych,
   c) W terenie **dopuszcza się:**
      - wprowadzenie zieleni wysokiej,
      - prowadzenie ścieżek rowerowych i spacerowych,

3. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **928 KDG 1/2 /A** służącym realizacji celu publicznego w zakresie komunikacji jest - część pasa drogowego publicznej drogi głównej – istniejącej ul.Pszczyńskiej, drogi wojewódzkiej nr 928,
   a) W terenie **ustala się**:

- zachowanie istniejącej drogi wojewódzkiej – ul. Pszczyńskiej i sieci infrastruktury technicznej,
- szerokość w liniach rozgraniczających 25m (w granicy opracowania planu 12,5m)

b) W terenie **dopuszcza się** realizację ścieżki rowerowej.

4. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **KDW/A** jest pas drogowy ulicy wewnętrznej o charakterze pieszo-jezdnym,
   a) W terenie **ustala się**:
      - szerokość w liniach rozgraniczających 6m,
   b) W terenie **dopuszcza się**:
      - realizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych z funkcją komunikacyjną ulicy.

§ 9

Ustalenia szczegółowe dla terenu „B1"

1. Przeznaczeniem podstawowym terenów o symbolu **1MN/B1, 2MN/B1** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z ogrodami.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      - zachowanie i podwyższanie standardu użytkowego wraz z rozbudową istniejącej zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej z zastrzeżeniem spełnienia standardów jak dla nowej zabudowy,
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,25 ,
      - szerokości elewacji frontowej – nie określa się,
      - wysokość nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – do 10,0m, z dachami dwu lub czterospadowymi symetrycznymi o nachyleniu połaci 30-45^0,
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń rozdz. 7,
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 60%,
      - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w ramach poszczególnych działek budowlanych – na zasadach określonych w rozdziale 7,
      - ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, zaleca się nie podpiwniczanie budynków,
   b) W terenie ustala się **zakaz**:
      - realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,1m licząc od poziomu gruntu,
      - stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,
      - realizowania ogrodzeń z muru pełnego, prefabrykowanych elementów betonowych, blach,
   c) W terenie **dopuszcza się:**
      - lokalizację drobnych usług i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkaniowy o powierzchni określonej przez Prawo Budowlane,
      - lokalizację nowych budynków gospodarczych i gospodarczych z garażami na dwa samochody – jednokondygnacyjnych, o wysokości nie większej niż 4,5m, przy czym forma, kąt nachylenia dachu i kolorystyka budynku winna być dostosowana do budynku mieszkalnego na działce,
      - nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych i jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu,
      - lokalizację obiektów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      - realizację dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy, wg zasad określonych w rozdziale 7.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **RO/B1** są uprawy sadownicze i ogrodnicze.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację zabudowy służącej przeznaczeniu podstawowemu o gabarytach i formie nawiązującej do zabudowy mieszkaniowej określonych w ust. 1,
      - zachowanie istniejącego sadu i obiektów z dopuszczeniem ich przebudowy i podwyższenia standardu użytkowego w formach jak wyżej,
   b) W terenie **dopuszcza się:**

- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- realizację dojazdów, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy.

3. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **RZ/B1** są trwałe użytki zielone.
   a) W terenie **ustala się** :
      - zachowanie istniejących łąk,
   b) W terenie **wprowadza się zakaz** :
      - wznoszenia obiektów kubaturowych,
   c) W terenie **dopuszcza się:**
      - wprowadzenie zieleni wysokiej,
      - prowadzenie ścieżek rowerowych i spacerowych,
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **KDD/B1** służącym realizacji celu publicznego w zakresie komunikacji jest – część pasa drogowego publicznej ulicy klasy dojazdowej – istniejącej ul.Turystycznej,
   a) W terenie **ustala się:**
      - szerokość w liniach rozgraniczających 12m (w granicy opracowania planu – 3-4m),
   b) W terenie **dopuszcza się**:
      - realizację ścieżki rowerowej,
      - realizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych z funkcją komunikacyjną ulicy.

5. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **KDW/B1** jest pod pas drogowy ulicy wewnętrznej o charakterze pieszo-jezdnym,
   a) W terenie **ustala się**:
      - szerokość w liniach rozgraniczających 7m,
   b) W terenie **dopuszcza się**:
      - realizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych z funkcją komunikacyjną ulicy.

§ 10

Ustalenia szczegółowe dla terenu „B_2”

1. Przeznaczeniem podstawowym terenów **1MNU/B2, 2MNU/B2** jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z nieuciążliwymi usługami.
   a) W terenie **ustala się**:
      - realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
      - zachowanie i podwyższanie standardu użytkowego wraz z rozbudową istniejącej zabudowy gospodarczej i mieszkaniowej z zastrzeżeniem spełnienia standardów jak dla nowej zabudowy,
      - lokalizację drobnych usług i rzemiosła nieprodukcyjnego jako usług wbudowanych w budynek mieszkaniowy o powierzchni określonej przez Prawo Budowlane,
      - lokalizację samodzielnych obiektów usługowych na działkach budowlanych, lub jako przybudowanych do budynku mieszkaniowego,
      - maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3
      - szerokości elewacji frontowej – nie określa się,
      - wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – do 10,0m, z dachami dwu lub czterospadowymi symetrycznymi o nachyleniu połaci 30 -45^0
      - nieprzekraczalna linia zabudowy wynika z przepisów szczególnych oraz z ustaleń zawartych w rozdziale 7- z wyjątkiem miejsc wskazanych na Rysunku Planu,
      - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki - 60%, w tym teren zieleni niskiej o szerokości 20m pomiędzy lasem, a nieprzekraczalną linią zabudowy o funkcji strefy ekotonowej,
      - zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów w ramach poszczególnych działek budowlanych – na zasadach określonych w rozdziale 7,
   b) W terenie ustala się **zakaz**:
      - realizacji wyniesionych parterów o wysokości powyżej 1,1m licząc od poziomu gruntu,
      - stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej i innych,

- realizowania ogrodzeń z muru pełnego, prefabrykowanych elementów betonowych, blach,

c) W terenie **dopuszcza się:**
- lokalizację nowych budynków gospodarczych i gospodarczych z garażami na dwa samochody, jednokondygnacyjnych, o wysokości nie większej niż 4,5m, przy czym forma, kąt nachylenia dachu i kolorystyka budynku winna być dostosowana do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego na działce,
- nadbudowę o poddasze użytkowe istniejących budynków mieszkalnych dwukondygnacyjnych i jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych i garaży o ile wiąże się to ze zmianą konstrukcji dachu,
- lokalizację obiektów i urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
- realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- realizację dróg dojazdowych, parkingów i garaży niezbędnych dla obsługi terenu i zabudowy wg zasad określonych w rozdziale 7.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **RZ/B2** są trwałe użytki zielone.
   a) W terenie **ustala się** :
      - zachowanie istniejących łąk,
   b) W terenie **wprowadza się zakaz** :
      - wznoszenia obiektów kubaturowych,
   c) W terenie **dopuszcza się:**
      - zagospodarowanie terenu jako ogrodu przydomowego,
      - realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **KDL1/2 /B2** służącym realizacji celu publicznego w zakresie komunikacji jest – część pasa drogowego publicznej ulicy lokalnej – istniejącej ul.Miarowej,
   a) W terenie **ustala się**:
      - szerokość w liniach rozgraniczających 12m (w granicy opracowania planu 3,5m),
   b) W terenie **dopuszcza się**:
      - realizację ścieżki rowerowej,
      - realizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych z funkcją komunikacyjną ulicy.

§ 11

Ustalenia szczegółowe dla terenu „C”

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **UT, UG, ZP/C** służącym realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie ochrony nieruchomości stanowiących dobra kultury jest zabudowa usługowa turystyki i gastronomii w zieleni parkowej.
   a) W terenie **ustala się** :
      - **nakaz zachowania zabytkowego Zameczku Myśliwskiego jako dominanty przestrzennej i przyporządkowania jej wszelkiej zabudowy i zagospodarowania terenu,**
      - **nakaz przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 4 dotyczących: budynku dawnego Zameczku Myśliwskiego – zabytku wpisanego do rejestru, rzeźby św.Huberta – wpisanej do rejestru zabytków ruchomych B, obiektów wymienionych w wykazie obiektów chronionych, całego terenu UT,UG,ZP objętego strefami: pełnej ochrony konserwatorskiej A i ochrony krajobrazu K,**
      - **nakaz przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 3 dotyczących chronionej zieleni parkowej,**
      - realizację nowej zabudowy usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wg zasad określonych w rozdziale 4 dla strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A – wyłącznie w części zachodniej terenu „C”,
      - przebudowy, rozbudowy i podwyższanie standardu użytkowego obiektów nie wpisanych do wykazu obiektów chronionych, winny zmierzać do poprawienia estetyki wyglądu obiektów i dostosowania ich standardu do zabytkowego otoczenia,
      - realizacja i lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów użytkowników obiektów usługowych wg zasad określonych w rozdziale 7, o nawierzchni nawiązującej do form historycznych (kostka granitowa, drobno gabarytowa), nie może powodować dekompozycji zespołu i wycinki starodrzewu objętego ochroną,

b) W terenie **dopuszcza się:**
- funkcję mieszkaniową, wbudowaną, jako uzupełnienie funkcji podstawowej, jednak nie więcej niż jedno mieszkanie służące administracji obiektów,
- modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację nowych, niezbędnych dla obsługi zabudowy urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym ich lokalizacja winna być podporządkowana zabytkowemu otoczeniu, wkomponowana w krajobraz i nie może powodować dekompozycji zespołu i wycinki starodrzewu objętego ochroną.

§ 12

Ustalenia szczegółowe dla terenu „D_1"

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **KP, UG/D1** jest parking leśny z zabudową usługową z zakresu gastronomii.
   a) W terenie **ustala się**:
   - zagospodarowanie parkingu w oparciu o projekt uwzględniający wytyczne administratora dróg krajowych, a w tym:
     - przebudowę wjazdu, dobudowę pasa włączenia i wyłączenia w pasie drogowym DK-1,
     - remont nawierzchni parkingu,
     - wyznaczenie miejsc postojowych,
     - zachowanie lub przebudowę istniejącego obiektu gastronomicznego (wysokość budynku - nie może przekraczać 4,0m do wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, z dachem dwu lub czterospadowym symetrycznym o nachyleniu połaci 40 -50^0) wraz z niezbędnym wyposażeniem z zakresu infrastruktury technicznej,
   - **obowiązek** uzgodnienia z administratorem drogi krajowej: przebudowy zjazdu i parkingu, wszelkiej przebudowy istniejącej zabudowy usługowej,
   - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 3,7,8 niniejszej uchwały.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **ZL/D1,** służącym realizacji celu publicznego, jest las ochronny.
   a) W terenie **ustala się**:
   - zachowanie i przystosowanie (dogęszczenie) istniejącej zieleni leśnej do dominującej funkcji izolacyjnej.

3. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **DK-1 KDGP 2/2 /D1** służącym realizacji celu publicznego w zakresie komunikacji jest - część pasa drogowego publicznej drogi głównej ruchu przyśpieszonego, istniejącej drogi krajowej nr 1, położonego przy parkingu leśnym.

§ 13

Ustalenia szczegółowe dla terenu „D_2"

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **KP,UG/D2** jest parking leśny z zabudową usługową z zakresu gastronomii.
   a) W terenie **ustala się**:
   - lokalizację jednokondygnacyjnego obiektu małej gastronomii i handlu w miejscu wskazanym na rysunku planu,
   - architekturę i gabaryty obiektu dostosować do miejscowych tradycyjnych form, dach dwu lub czterospadowy symetryczny o nachyleniu połaci 30 -45^0
   - obowiązek wyposażenia obiektu w sanitariaty,
   - zachowanie istniejącego parkingu z możliwością przebudowy,
   - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 3,7,8 niniejszej uchwały.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **ZL/D2 ,** służącym realizacji celu publicznego, jest las ochronny.
   a) W terenie **ustala się**:
   - zachowanie i przystosowanie (dogęszczenie) istniejącej zieleni leśnej do dominującej funkcji izolacyjnej,

3. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **928 KDG1/2 /D2** służącym realizacji celu publicznego w zakresie komunikacji jest - część pasa drogowego publicznej drogi głównej – istniejącej ul.Centralnej ,wojewódzkiej drogi nr 928, położonego przy parkingu leśnym.

§ 14

Ustalenia szczegółowe dla terenu „D_3"

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **928 KDG 1/2 /D3** służącym realizacji celu publicznego w zakresie komunikacji jest - część pasa drogowego publicznej drogi głównej – istniejącej ul.Pszczyńskiej ,wojewódzkiej drogi nr 928.
   a) W terenie **dopuszcza się** zachowanie istniejącej zatoki parkingowej.

§ 15

Ustalenia szczegółowe dla terenu „D_4"

1. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **KP/D4** jest parking leśny dla samochodów osobowych.
   a) W terenie **ustala się**:
      - podwyższenie standardu użytkowego i przebudowę istniejącego zjazdu z drogi powiatowej na warunkach i po uzgodnieniu z administratorem drogi,
      - zachowanie istniejącego parkingu z zaleceniem przebudowy nawierzchni i wyznaczenia miejsc postojowych, przy uwzględnieniu: strefy ochronnej i zabezpieczenia technicznego istniejącego rurociągu wód przemysłowych,
      - realizację obiektów infrastruktury technicznej – sanitariatów,
      - **nakaz** przestrzegania ustaleń zawartych w rozdziale 3,7,8 niniejszej uchwały,
   b) W terenie **dopuszcza się**:
      - lokalizację jednokondygnacyjnych obiektów drobnego, sezonowego handlu i małej gastronomii przy uwzględnieniu strefy ochronnej istniejącego rurociągu wód przemysłowych,
      - realizację ścieżki rowerowej.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **ZL/D4 ,** służącym realizacji celu publicznego, są lasy ochronne.
   a) W terenie **ustala się**:
      - zachowanie i przystosowanie (dogęszczenie) istniejącej zieleni leśnej do dominującej funkcji izolacyjnej.

3. Przeznaczeniem podstawowym terenu o symbolu **14566 KDG 1/2 /D4** służącym realizacji celu publicznego w zakresie komunikacji jest - część pasa drogowego publicznej drogi głównej – istniejącej, powiatowej drogi nr 14566, ul.Przelotowej
   a) W terenie **ustala się**:
      - zachowanie istniejącego zjazdu na parking z drogi powiatowej nr 14566 – ul. Przelotowej,
   b) W obszarze **dopuszcza się:**
      - przebudowę zjazdu na parking,
      - realizację ścieżki rowerowej.

Rozdział 3
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 16

1. Na obszarach objętych planem **ustala się zakaz** realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych.

2. Uciążliwość działalności usługowej lub rzemieślniczej prowadzonej na terenach MN i MNU nie może przekraczać granicy działki budowlanej na której ta działalność jest prowadzona.

3. **Ustala się nakaz ochrony w formie pomnika przyrody – zespołu 15 dębów szypułkowych, wiązów i innych drzew liściastych rosnących w parku w Promnicach wokół zabytkowego budynku Zameczku Myśliwskiego, na mocy Uchwały Nr XIII/3/64/92 Rady Gminy Kobiór z dnia 23 października 1992r.**

4. **Wprowadza się zakaz** likwidacji istniejącego starodrzewu i zieleni wysokiej. Ewentualna wycinka tylko w uzasadnionych przypadkach na podstawie zezwolenia właściwych organów.

5. W zakresie ochrony powierzchni ziemi **ustala się obowiązek** ochrony warstwy próchniczej gleby przed degradacją lub zanieczyszczeniem oraz wykorzystanie istniejących mas ziemi do rekultywacji występujących w gminie drobnopowierzchniowych wyrobisk i nieużytków z wykluczeniem użycia odpadów przemysłowych i komunalnych.

6. W zakresie ochrony przed hałasem **ustala się**, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących aktach prawnych.

7. W zakresie ochrony powietrza **ustala się**, że emisja zanieczyszczeń powietrza powodowana działalnością usługową, rzemieślniczą, a także emisja powodowana ogrzewaniem obiektów nie mogą przekraczać standardów emisyjnych określonych w obowiązujących aktach prawnych.

8. W zakresie postępowania z odpadami **ustala się zakaz:**
   - odprowadzania ścieków bezpośrednio do gruntu i istniejących cieków wodnych,
   - składowania odpadów na terenach nie przeznaczonych do tego celu,
   - składowania odpadów niebezpiecznych dla środowiska.

9. W celu ochrony zbiornika wód podziemnych **ustala się obowiązek dla terenów D2 i D4 – oczyszczenia wód powierzchniowych** odprowadzanych z parkingów przed odprowadzeniem ich do odbiornika lub ziemi, zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska.

10. **Ustala się zalecenie** wprowadzenia w całym terenie objętym planem oraz dodatkowo dla terenu „A" w pasie uciążliwości ulicy Pszczyńskiej, drogi wojewódzkiej nr 928 do nieprzekraczalnej linii zabudowy - zadrzewień i zakrzewień rodzimych gatunków roślinności, odpowiadającym potencjalnym siedliskom. W pasie uciążliwości ul.Pszczyńskiej winny to być gatunki odporne na skażenia komunikacyjne.

11. **Ustala się funkcję ekotonową terenom na styku z lasami** (do nieprzekraczalnej linii zabudowy) co oznacza wymóg zagospodarowania terenów w formach biologicznych – zielenią niską.

Rozdział 4
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17
Ustalenia ogólne

1. W celu ochrony dziedzictwa kulturowego obiektów i zespołów, kompozycji układu przestrzennego, zieleni i krajobrazu, ustala się:
   1) **nakaz ochrony z mocy prawa zabytku nieruchomego - budynku Zameczku Myśliwskiego położonego w Promnicach,** wskazanego na Rysunku Planu, na podstawie wpisu do rejestru zabytków dawnego województwa katowickiego pod **Nr 702/63 z dnia 13.04.1963r.**,
   2) **nakaz ochrony z mocy prawa zabytku ruchomego - rzeźby św.Huberta z jeleniem i dwoma psami usytuowanej przed Zameczkiem Myśliwskim w Promnicach,** wskazanego na Rysunku Planu**,** na podstawie wpisu do rejestru zabytków ruchomych B pod **Nr 654/95 z dnia 03.11.1995r.**,
   3) **wykaz obiektów chronionych**, wskazanych na Rysunku Planu terenu „C", stanowiący Załącznik do niniejszej Uchwały,
   4) **strefy: pełnej ochrony konserwatorskiej A i ochrony krajobrazu K,** wskazane na Rysunku Planu terenu „C".

2. **Wszelkie działania przy zabytkach: nieruchomym i ruchomym wpisanych do rejestru – wyłącznie na podstawie pozwolenia i uzgodnień wojewódzkiego konserwatora zabytków według przepisów szczególnych.**

3. **Działania inwestycyjne, remontowo-budowlane, również te związane z zielenią, infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu - w obrębie stref ochrony konserwatorskiej oraz przy obiektach chronionych umieszczonych w wykazie obiektów chronionych – wymagają uzgodnień wojewódzkiego konserwatora zabytków**.

§ 18
Ustalenia szczegółowe

1. Dla obiektów chronionych, wymienionych w niniejszym rozdziale, paragrafie 17 ust.1, pkt 3), wskazanych na Rysunku Planu terenu „C", ustala się:
   a) **zakaz** przekształceń obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia w sposób mogący obniżyć ich wartość historyczną i architektoniczną,
   b) **nakazy:**
      - utrzymania i ochrony istniejących obiektów winiarni, gajówki i stodoły,
      - przestrzegania ustaleń zawartych w niniejszym paragrafie ust. 2 dla strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A.
   c) **dopuszczenia:**
      - przebudowy i rozbudowy oraz podwyższenia standardu użytkowego i zmiany funkcji obiektów z zastrzeżeniem zachowania cech stylowych, formy, skali i wystroju architektonicznego elewacji - po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
      - umieszczanie elementów informacyjno-reklamowych małogabarytowych i oświetlenia - po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
      - ewentualnego wyburzenia i odbudowy kubatury w przypadkach szczególnie uzasadnionych złym stanem technicznym lub klęską żywiołową, po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

2. Dla wyznaczonej **strefy pełnej ochrony konserwatorskiej A**, wymienionej w niniejszym rozdziale, paragrafie 17, ust.1 pkt 4), wskazanej na Rysunku Planu terenu „C", obejmującej otoczenie zabytkowego Zameczku Myśliwskiego w Promnicach, **ustala się**:
   a) **jako akcent urbanistyczny i dominantę przestrzenną dla całego terenu - zabytkowy budynek dawnego Zameczku Myśliwskiego wpisanego do rejestru zabytków**,
   b) **zakaz :**
      - lokalizacji reklam wielkogabarytowych i obiektów tymczasowych,
   c) **nakazy:**
      - zachowania i ochrony zabytków: nieruchomego i ruchomego,
      - utrzymania obiektów chronionych wymienionych w wykazie obiektów chronionych i przestrzegania ustaleń dla nich, zawartych w ust. 1,
      - zachowania historycznego zespołu budowlanego, przy czym dopuszcza się rozbudowę i uzupełnienie zespołu o nową zabudowę wyłącznie w części zachodniej terenu „C" w powiązaniu z istniejącymi chronionymi obiektami gajówki, winiarni i stodoły,
      - dostosowania lokalizacji i architektury nowej zabudowy do zabytkowego Zameczku i towarzyszących mu obiektów chronionych w zakresie: formy, skali i gabarytów brył, geometrii dachu, wystroju architektonicznego, stonowanej kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych i charakterystycznego detalu architektury Zameczku Myśliwskiego oraz budynków: winiarni, gajówki i stodoły,
      - dostosowania elementów małej architektury, nawierzchni ścieżek, dróg dojazdowych i oświetlenia, lokalizacji i nawierzchni parkingów do zabytkowego zespołu zabudowy w zakresie form i użytych materiałów,
      - odpowiedniej przebudowy obiektów dysharmonizujących zespół zabudowy.

3. Dla wyznaczonej **strefy ochrony krajobrazu K**, wymienionej w niniejszym rozdziale, paragrafie 17, ust.1 pkt 4), wskazanej na Rysunku Planu terenu „C", obejmującej park towarzyszący zabytkowemu Zameczkowi Myśliwskiemu w Promnicach, **ustala się**:
   a) **nakaz** zachowania i ochrony istniejącego starodrzewu oraz zieleni wysokiej i niskiej,
   b) ewentualne wycinki w przypadkach szczególnie uzasadnionych lub nowe nasadzenia – po uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Rozdział 5
Tereny przeznaczone do realizacji inwestycji celu publicznego

§ 19

1. Dla realizacji inwestycji celu publicznego przeznacza się następujące tereny:

a) pasów i części drogowych ulic głównych ruchu przyśpieszonego, głównych, lokalnych i dojazdowych: **DK-1 KDGP2/2/D1, 928 KDG1/2/D2, 928 KDG1/2/D3, 14566 KDG1/2/D4**, **928 KDG 1/2 /A, KDD/B1, KDL1/2/B2**,
b) teren usług z zakresu gastronomii i turystyki w zieleni parkowej **UT,UG,ZP/C** objęty ochroną w formie strefy pełnej ochrony konserwatorskiej „A”,
c) tereny lasów ochronnych : **ZL/D1, ZL/D2, ZL/D4**.

Rozdział 6
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 20

1. Podziały terenów na działki budowlane w ramach jednej własności mogą być dokonywane w trybie indywidualnym przez właścicieli z uwzględnieniem przepisów w zakresie gospodarki nieruchomościami i ustaleń niniejszej uchwały.
2. Podziały terenów na działki budowlane wymagające zmiany granic własności mogą być dokonywane na zgodny wniosek właścicieli lub w trybie przepisów szczególnych i ustaleń niniejszej uchwały.
3. Ustala się następujące zasady podziału terenów oznaczonych na Rysunkach Planu symbolami: 1MN/A, 2MN/A, 1MN/B1, 2MN/B1, 1MNU/B2, 1MNU/B2 na działki budowlane:
   a) minimalna wielkość powierzchni działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - 1000 m^2 (z 10% tolerancją),
   b) działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej (wymagane jest uzgodnienie z zarządcą drogi odnośnie sposobu dojazdu),
   c) działki budowlane muszą mieć zapewnioną możliwość podłączenia podstawowych sieci infrastruktury technicznej – wody, kanalizacji, energii elektrycznej.
4. W przypadku, gdy istniejący kształt i wielkość działek wyklucza możliwość podziału na działki budowlane, należy przeprowadzić scalenia i podział na zgodny wniosek właścicieli w trybie przepisów szczególnych. Scalenie i podział należy przeprowadzić na zasadach ustalonych w punkcie 3.
5. Zachowuje się istniejące, dokonane podziały na działki budowlane.
6. Dopuszcza się zmianę dokonanych podziałów oraz łączenie działek.

Rozdział 7
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21

1. Ustala się następujące ogólne zasady zagospodarowania terenów tras komunikacyjnych, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod drogi i ulice, oznaczone na rysunkach planu symbolami: **KDGP, KDG, KDL, KDD, KDW**. Zasady szczegółowe zagospodarowania terenów dla poszczególnych pasów drogowych określono w rozdziale 2.
   1) Dla poszczególnych tras drogowych i ulicznych oznaczonych na rysunkach planu poniższymi symbolami obowiązują następujące ogólne warunki lokalizacji zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni:
      a) droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego **DK-1 KDGP 2/2 /D1**, istniejąca droga krajowa nr 1, DK-1
         - szerokość w liniach rozgraniczających – min. 40m,
         - odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 1 – min. 25 m, przy czym w pierwszej linii zabudowy w stosunku do przebiegu drogi nie należy lokalizować budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
      b) ulica klasy głównej **928 KDG 1/2 /A, 928 KDG 1/2 /D2, 928 KDG 1/2 /D3** istniejąca ulica wojewódzka nr 928, ul. Centralna, ul. Pszczyńska,
         - szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m,
         - odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni – min. 8 m,
      c) ulica klasy głównej **14566 KG 1/2 /D4** istniejąca ulica powiatowa nr 14566, ul.Przelotowa,

- szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m,
- odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni – min. 8 m,

d) ulica klasy lokalnej **KDL 1/2 /B2** istniejąca ul. Miarowa,
- szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m
- odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni – min. 6 m,

e) ulice klasy dojazdowej **KDD 1/2 /B1** istniejące i projektowane
- szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m,
- odległość nowej zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni – min. 6 m,

f) ulice wewnętrzne o charakterze pieszo-jezdnym **KDW/A, KDW/B1,** istniejące i projektowane
- szerokość w liniach rozgraniczających – 6-7 m.

2) W niektórych przypadkach, uzasadnionych istniejącym zagospodarowaniem terenu, dopuszcza się odstępstwa od odległości i szerokości, wymienionych w pkt 2., po uzgodnieniu z zarządcami tras komunikacyjnych.

2. Ustala się następujące zasady lokalizacji i ilości miejsc postojowych dla samochodów:
   1) dopuszcza się możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów:
      a) w formie zatok parkingowych w obrębie linii rozgraniczających ulic klasy KDL i KDD,
      b) w formie parkingów przykrawężnikowych w obrębie linii rozgraniczających ulicy klasy KDD.

3. Urządzeniami towarzyszącymi użytkowaniu podstawowemu w obrębie linii rozgraniczających terenów ulic klasy: KDG, KDL, KDD mogą być (pod warunkiem dostosowania do charakteru i wymogów użytkowania podstawowego i uzyskania zgody zarządcy terenu):
   1) ścieżki rowerowe,
   2) zatoki autobusowe i wiaty przystankowe,
   3) ciągi infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
   4) zieleń o charakterze izolacyjnym,
   5) obiekty i urządzenia służące ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
   6) elementy małej architektury.

4. Układ komunikacyjny dopełniają istniejące dojazdy do poszczególnych enklaw zabudowy. Na nowych terenach przeznaczonych pod zabudowę, dla których plan nie wskazuje ulic wewnętrznych lub które wymagają scaleń i podziałów nieruchomości, w momencie podjęcia działań inwestycyjnych, układ zapisany w planie musi być uzupełniony o odcinki dojazdów zapewniających prawidłową obsługę terenu.
   1) **Ustala się zasady** projektowania nowych ciągów ulic wewnętrznych w podobszarach wyznaczonych drogami publicznymi w sposób uwzględniający:
      a) optymalny dla całego podobszaru sposób obsługi,
      b) podział działek całego podobszaru,
      c) minimalną niezbędną dla obsługi podobszaru ilość i powierzchnię dróg wewnętrznych,
      d) włączenia do dróg publicznych zapewniające tam, gdzie to jest możliwe kontynuację istniejących ciągów – w odległościach i w sposób zgodny z zasadami zawartymi w przepisach szczególnych.
   2) **Ustala się zakaz** projektowania w podobszarach wyznaczonych drogami publicznymi nowych ciągów ulic wewnętrznych w sposób:
      a) utrudniający późniejszą obsługę innych działek podobszaru,
      b) powodujący w przyszłości nadmierne zwiększenie długości i powierzchni sieci dróg wewnętrznych podobszaru,
      c) nie uwzględniający podziału geodezyjnego innych działek podobszaru;

3) Szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny być dostosowane do potrzeb i nie mniejsze niż wynika to z warunków określonych w przepisach dotyczących dróg pożarowych.

5. Nie dopuszcza się możliwości wprowadzenia nowego wjazdu i skrzyżowania na ulicę klasy G w terenie „A", z wyjątkiem przewidzianego w zapisie planu.

6. Zachowuje się istniejące wjazdy i zjazdy na tereny parkingów „D2" i „D4" na drogach klasy głównej wojewódzkiej nr 928 i powiatowej nr 14566, zachowanie wjazdu i zjazdu na drogę krajową DK-1 w terenie „D1" wyłącznie po przebudowie na zasadach określonych w zapisie planu: paragraf 11 w rozdziale 2.

7. Dla poszczególnych wymienionych poniżej kategorii terenów określonych w ustaleniach planu określa się warunek bilansowania potrzeb parkingowych wg wskaźników:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z ogrodami 1MN/A, 2MN/A, 1MN/B1, 2MN/B1 – 2 miejsca postojowe i garażowe łącznie na 1 działkę,
   2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z nieuciążliwymi usługami 1MNU/B2, 2MNU/B2 – 2 miejsca postojowe i garażowe łącznie na 1 działkę, w przypadku prowadzenia działalności usługowej na działce – dodatkowo 2 miejsca postojowe,
   3) teren usług z zakresu gastronomii i turystyki w zieleni parkowej UT,UG,ZP/C – 30 miejsc postojowych na 100 użytkowników + 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych; ze względu na konieczność spełnienia dla terenu „C" warunków ochrony konserwatorskiej oraz ochrony starodrzewu nie jest możliwe zapewnienie wymaganej liczby miejsc postojowych w obszarze terenu „C".
      W związku z wymienionymi ograniczeniami ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych poza terenem „C",
   4) teren parkingów i zabudowy usługowej z zakresu gastronomii KP,UG/D1, KP,UG/D2 – 1 miejsce postojowe na 8m2 powierzchni użytkowej .

§ 22

1. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących reklam wielkogabarytowych, na zasadach określonych w przepisach szczególnych, do 15m2 powierzchni, wyłącznie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 928 klasy głównej.

Rozdział 8
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 23
Ustalenia ogólne

1. W terenach objętych planem:
   - ustala się zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   - dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących tras sieci infrastruktury w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi sieciami infrastruktury,
   - przyłącza sieci infrastruktury do budynków wykonane zostaną na warunkach technicznych określonych przez gestorów sieci.
2. W terenach objętych planem, w zakresie odprowadzania ścieków **dopuszcza się** :
   a) do czasu realizacji planowanych systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków - lokalne rozwiązania z zastosowaniem odrębnych przepisów szczególnych (stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia ścieków lub przydomowych oczyszczalni ścieków dla jednego lub kilku budynków).
3. W terenach objętych planem, w zakresie zaopatrzenia w ciepło **ustala się:**
   a) 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,
   b) wyposażenie nowych obiektów w systemy oparte o paliwa ekologiczne (np. gaz, olej, energia elektryczna).

4. W terenach objętych planem, ustala się następujące zasady w zakresie telekomunikacji:
   a) przyjmuje się zapewnienie obsługi abonenckiej stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne w oparciu o istniejącą sieć Telekomunikacji Polskiej S.A. poprzez budowę systemu sieci i urządzeń teletechnicznych,
   b) zaleca się prowadzenie linii telekomunikacyjnych na nowych terenach budowlanych w kanalizacji teletechnicznej bądź w postaci kabli doziemnych,
   c) dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych poprzez wszystkich uprawnionych operatorów sieci przewodowej,
   d) W obszarach zabudowanych wymiana kabli miedzianych na kable światłowodowe.

5. W celu ochrony środowiska przyrodniczego oraz zapewnienia prawidłowego funkcjonowania rurociągu wód przemysłowych w PE450, w strefie ochronnej rurociągu (2 x 8m) **ustala się** - zasady zagospodarowania terenu na podstawie przepisów szczególnych, wszelkie działania i inwestycje w strefie wymagają uzgodnienia z właścicielem sieci.

§ 24
Ustalenia szczegółowe

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dla **terenu „A”**:
   a) ustala się możliwość dostawy mediów z istniejącej i projektowanej sieci na terenie sołectwa Gostyń w gminie Wyry, bezpośrednio sąsiadującej z terenem opracowania,
   b) w zakresie zaopatrzenia w wodę - z istniejącego wodociągu biegnącego wzdłuż ul.Pszczyńskiej, po koniecznej przebudowie wodociągu o średnicy 80mm na średnicę 100mm,
   c) w zakresie odprowadzenia ścieków – do indywidualnych urządzeń gromadzenia ścieków z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów, stosowanie oczyszczalni indywidualnych lub do planowanego systemu odprowadzenia ścieków w Gostyni po uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci,
   d) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - przestrzeganie ustaleń ogólnych wymienionych w niniejszym rozdziale,
   e) w zakresie zaopatrzenia w gaz - z istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia o średnicy 50mm zlokalizowanego na terenie opracowania planu,
   f) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z istniejącej sieci niskiego napięcia zlokalizowanej na terenie opracowania,
   g) w zakresie telekomunikacji - przestrzeganie ustaleń ogólnych wymienionych w niniejszym rozdziale.

2. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dla **terenu „B1”:**
   a) ustala się możliwość dostawy mediów z istniejącej i projektowanej sieci na terenie sołectwa Zgoń w gminie Orzesze, bezpośrednio sąsiadującej z terenem opracowania,
   b) w zakresie zaopatrzenia w wodę - z istniejącego wodociągu o średnicy 100mm w ul.Turystycznej,
   c) w zakresie odprowadzenia ścieków – do indywidualnych urządzeń gromadzenia ścieków z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów, stosowanie oczyszczalni inywidualnych lub do planowanego systemu odprowadzenia ścieków w Zgoniu po uzgodnieniu i na warunkach zarządcy sieci,
   d) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - przestrzeganie ustaleń ogólnych wymienionych w niniejszym rozdziale,
   e) w zakresie zaopatrzenia w gaz - z planowanego gazociągu średnioprężnego w ul.Turystycznej,
   f) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej sieci niskiego napięcia zlokalizowanej na terenie opracowania,
   g) w zakresie telekomunikacji - przestrzeganie ustaleń ogólnych wymienionych w niniejszym rozdziale.

3. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dla **terenu „B2”:**
   a) ustala się możliwość dostawy mediów z istniejącej i projektowanej sieci na terenie sołectwa Zgoń, miejscowość Chałupy w gminie Orzesze, bezpośrednio sąsiadującej z terenem opracowania,
   b) w zakresie zaopatrzenia w wodę - z istniejącego wodociągu o średnicy 100mm w ul.Gostyńskiej,

c) w zakresie odprowadzenia ścieków - do indywidualnych urządzeń gromadzenia ścieków z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania stosownie do odrębnych przepisów lub stosowanie oczyszczalni indywidualnych,
d) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - przestrzeganie ustaleń ogólnych wymienionych w niniejszym rozdziale,
e) w zakresie zaopatrzenia w gaz - z planowanego gazociągu średnioprężnego w ul.Gostyńskiej,
f) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej sieci niskiego napięcia zlokalizowanej na terenie opracowania,
g) w zakresie telekomunikacji - przestrzeganie ustaleń ogólnych wymienionych w niniejszym rozdziale.

4. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dla **terenu „C”:**
a) w zakresie zaopatrzenia w wodę -adaptacja istniejącego zasilania w wodę z wodociągu o średnicy 300mm wyprowadzonego z pompowni Paprocany (konieczny remont wodociągu)poprzez odgałęzienie wodociągu o średnicy 150mm,
c) w zakresie odprowadzenia ścieków – budowę indywidualnej oczyszczalni ścieków,
d) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - przestrzeganie ustaleń ogólnych wymienionych w niniejszym rozdziale,
e) w zakresie zaopatrzenia w gaz – zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy propan-butan,
f) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej sieci niskiego napięcia zasilanej z istniejącej na terenie opracowania stacji transformatorowej,
g) w zakresie telekomunikacji – adaptację istniejącej linii teletechnicznej.

5. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dla **terenu parkingów leśnych „D1”, „D2”, „D3”, „D4”**
a) w terenach „D1” i "D4" :
- ustala się lokalne, indywidualne rozwiązania w zakresie dostawy wody, zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków,
- **w obiektach handlowych i gastronomicznych, woda przeznaczona do celów konsumpcyjnych winna spełniać wymogi określone w przepisach szczególnych dotyczących jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi**,

b) w terenie „D2” :
- ustala się lokalne, indywidualne rozwiązania w zakresie zaopatrzenia w gaz, energię elektryczną i odprowadzenia ścieków,
- ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,

c) w terenie „D3” :
- ustala się lokalne, indywidualne rozwiązania w zakresie odprowadzenia ścieków,

d) w terenach wymienionych w ust. 5, **dopuszcza się** w sytuacjach uzasadnionych ekonomicznie i na koszt inwestora – podłączenie obiektów gastronomicznych i handlowych do istniejących sieci gminnych.

Rozdział 9
Ustalenie stawek procentowych dla nieruchomości, dla których wartość wzrasta w związku z uchwaleniem planu, zgodnie z art. 15, ust.2, pkt12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 25

1. Ustala się następujące stawki procentowe dla nieruchomości położonych w granicach obszaru objętego planem z tytułu wzrostu wartości nieruchomości :
1) dla terenów oznaczonych symbolami : **KP,UG/D1, KP,UG/D2, KP/D4** - stawka procentowa wynosi 30% (trzydzieści procent),
2) dla terenów oznaczonych symbolami : **1MN/A, 2MN/A, 1MN/B1, 2MN/B1, 1MNU/B2, 2MNU/B2** - stawka procentowa wynosi 20% (dwadzieścia procent),
3) dla pozostałych terenów stawka procentowa wynosi 0% (zero procent).

2. Ustalenie o którym mowa w pkt. 1) oznacza że Wójt Gminy Kobiór będzie pobierał jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 10
Ustalenia końcowe

§ 26

1. W związku z paragrafem 1 niniejszej uchwały zgoda na zmianę przeznaczenia użytków zielonych klasy IV o pow. 3,37ha, zlokalizowanych na obszarze „A” została wyrażona decyzją Wojewody Śląskiego znak: ŚR.VII.7/7711/381/03 z dnia 18 grudnia 2003r.

2. W związku z paragrafem 1 niniejszej uchwały zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o pow. 0,18 ha, zlokalizowanych na obszarze „D2” i „D4” została wyrażona decyzją Ministra Środowiska znak: ZS-S-2120/298/2003 z dnia 22 grudnia 2003r.

3. W związku z paragrafem 1 niniejszej uchwały Rada Gminy wyraża zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze następujących gruntów rolnych pochodzenia mineralnego zlokalizowanych w granicach obszarów objętych niniejszym planem :
   - na obszarze „A” – gruntów rolnych klasy V o pow. 3,49ha,
   - na obszarze „B1” – gruntów rolnych klasy IV o pow. 0,8ha,
   - na obszarze „B2” – łąk klasy IV o pow. 0,8ha.

§ 27

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego i na stronie internetowej Gminy Kobiór.

§ 28

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobiór.

§ 29

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

ZAŁĄCZNIK – WYKAZ OBIEKTÓW CHRONIONYCH :

- **ZABYTKI NIERUCHOME I RUCHOME WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW,**
- **POZOSTAŁE OBIEKTY CHRONIONE**

ZABYTKI NIERUCHOME WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW			
Lp.	Obiekt i nr w rejestrze	charakterystyka	lokalizacja
1.	**Zameczek Myśliwski wpis do rejestru zabytków dawnego województwa katowickiego nr 702/63 z dnia 13.04.1963r.**	budynek dwukondygnacyjny, historyzm, koniec XIX w.	Promnice
ZABYTKI RUCHOME WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW			
Lp.	Obiekt i nr w rejestrze	charakterystyka	lokalizacja
	Rzeźba przedstawiająca św. Huberta z jeleniem i dwoma psami wpis do rejestru zabytków ruchomych B nr 654/95 z dnia 03.11.1995r.	rzeźba wolnostojąca przed wejściem do Zameczku Myśliwskiego	Promnice
OBIEKTY CHRONIONE			
Lp.	Obiekt	charakterystyka	lokalizacja
1	gajówka	XIX w. (?)	Promnice
2	stodoła	XIX w. (?)	Promnice
3	winiarnia	XIX w. (?)	Promnice