Uchwała Nr XXVIII/198/09
Rady Gminy Kobiór
z dnia 10 czerwca 2009 r.

w sprawie zmiany fragmentu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Kobiór

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami), na wniosek Wójta Gminy Kobiór po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór przyjętego uchwałą XXI/133/08 Rady Gminy Kobiór z dnia 16.09.2008 r.

Rada Gminy
uchwala:

ROZDZIAŁ 1
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

1. Przedmiotem regulacji przepisami zmiany planu zwanej dalej planem są tereny o łącznej powierzchni 3,5 ha obejmujące działki 447/240, 457/240, 464/240 w granicach wydzielenia.
2. Regulacje, o których mowa w ust. 1 wyrażone są przepisami określającymi sposoby zagospodarowania i zabudowy terenów przeznaczonych do przekształceń w kierunku usług publicznych i mieszkaniowych.
3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik graficzny w skali 1:1000 o nazwie „rysunek planu", który obowiązuje w zakresie:
   1) ustalonych graficznie granic opracowania planu,
   2) ustalonych graficznie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) ustalonych symbolami literowymi sposobów przeznaczenia i użytkowania podstawowego terenów,
   4) ustalonych graficznie nieprzekraczalnych linii zabudowy.
4. Zastosowane na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 symbole cyfrowe i literowe oznaczają:
   1) oznaczenie cyfrowe – kolejny numer terenu wydzielony liniami rozgraniczającymi w ramach obszaru objętego planem,
   2) oznaczenia literowe – przeznaczenie podstawowe terenu.
5. Integralną częścią uchwały jest również załącznik Nr 2 „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych".
6. Symbole literowe, o których mowa w ust. 4 pkt 2 oznaczają następujące przeznaczenia podstawowe terenów:
   1) **UP** – tereny usług publicznych,
   2) **MU** – tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
   3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o niskiej intensywności,
   4) **ZP** – tereny zieleni parkowej,
   5) **KD** – tereny komunikacji kołowej, w tym:
      a) **KDD** – drogi publiczne klasy dojazdowa,
      b) **KDW** – drogi wewnętrzne.
7. Oznaczenia na rysunku planu nie wymienione w ust. 3 pkt 1÷4 są elementami informacyjnymi planu i nie obowiązują, jako ustalenia planu.

§ 2

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne,
2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ciągłą linię na rysunku planu rozdzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć odległość pomiędzy najwyżej położonym elementem dachu, a poziomem odniesienia ustalonym w § 4 ust. 3,
4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków i budowli. Linia ta nie dotyczy balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków,
5) obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty wymienione w ustawie „prawo budowlane”,
6) obiektach wbudowanych w budynek – należy przez to rozumieć wydzieloną funkcjonalnie grupę powiązanych ze sobą pomieszczeń należącą do innej funkcji przeznaczenia niż całość budynku, którego funkcja podstawowa zajmuje więcej niż 50 % powierzchni całkowitej budynku,
7) parkingu terenowym otwartym – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte miejsce postojowe dla samochodów lub ich zgrupowania opierające się na gruncie,
8) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiór,
9) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany, nieutwardzony i niezadaszony na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 urządzonych, jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im stałą wegetację,
10) poziom odniesienia – należy przez to rozumieć wartość ustaloną w metrach nad poziomem morza, od której wyliczana jest wysokość zabudowy w metrach,
11) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
12) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
13) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która powinna dominować na danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,
14) przeznaczeniu zabronionym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenów, które jest kolizyjne lub wykluczające się z przeznaczeniem podstawowym ustalonym na danym terenie w planie,
15) rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały w skali 1:1000,
16) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oraz opisany symbolem przeznaczenia podstawowego w planie,
17) terenach publicznych - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do użytku publicznego, ogólnodostępne,
18) terenie zabudowanym budynkiem – należy przez to rozumieć teren zajęty przez budynek ograniczony zewnętrznym obrysem ścian zewnętrznych w jego rzucie poziomym,
19) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Kobiórze,
20) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi, których wyróżnikiem jest ich czysto rynkowy charakter, do których zaliczają się usługi w zakresie handlu, gastronomii, turystyki, komunikacji oraz centra wystawiennicze, logistyczne i instytucje finansowe,
21) usługach publicznych – należy przez to rozumieć tereny i obiekty przeznaczone do pełnienia funkcji administracji publicznej, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury i kultu religijnego,
22) użytkowaniu terenu - należy przez to rozumieć rzeczywistą lub planowaną funkcję terenu lub sposób jego wykorzystania,
23) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć wartość określającą procentowy udział powierzchni zabudowy budynków znajdujących się na danej działce lub terenie do całkowitej powierzchni tej działki lub terenu,

24) zespole zabudowy – należy przez to rozumieć więcej niż 2 budynki wolnostojące lub zblokowane (mieszkalne, usługowe, garaże) zlokalizowane na tej samej działce budowlanej lub terenie.

§ 3

1. W granicach opracowania planu nie występują:
   1) zespoły lub obiekty o wartościach kulturowych objęte ochroną prawną lub wymagające ochrony konserwatorskiej,
   2) zespoły lub obiekty o wartościach przyrodniczych objęte ochroną prawną lub wymagające ochrony,
   3) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
   4) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.
2. Dla obszaru objętego planem nie ustala się warunków wynikających z bieżącej eksploatacji górniczej z uwagi na położenie tego obszaru poza rejonem eksploatacji górniczej.
3. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
   1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzania lub mogących wymagać sporządzania raportu oddziaływania na środowisko,
   2) nakaz stosowania proekologicznych paliw oraz zaopatrzenia w ciepło przy wykorzystaniu systemów charakteryzujących się brakiem lub minimalną emisją pyłu do powietrza,
   3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń, których funkcjonowanie związane byłoby z przekroczeniem dopuszczalnych poziomów hałasu ustalonych w przepisach szczegółowych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i domów opieki,
   4) konieczność odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód powierzchniowych do ogólnogminnych systemów kanalizacyjnych,
   5) zakaz zagospodarowania i użytkowania obszaru w sposób stwarzający zagrożenia dla czwartorzędowego głównego poziomu wodonośnego zalegającego pod całym obszarem opracowania planu.

§ 4

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów ustala się:
   1) forma obiektów musi charakteryzować się zwartym rzutem poziomym, symetrycznymi, spadzistymi dachami, przy czym dopuszcza się możliwość realizacji dachów mansardowych,
   2) kąty spadku dachów muszą zawierać się w przedziale od 30° do 45°, w przypadku dachów mansardowych dopuszcza się kąty dachów w przedziale od 30° do 75°,
   3) kolorystyka dachów spadzistych musi być realizowana w gamie kolorów brązu i grafitu,
   4) w przypadku uzupełnienia zabudowy istniejącej konieczność stosowania kolorystyki pokrycia dachu w gamie kolorów, jaka istnieje na dachu najbliżej położonego budynku istniejącego,
   5) ustala się kolorystykę ścian zewnętrznych budynków w kolorach stonowanych z wyłączeniem kolorów niebieskich, zielonych, żółtych i różowych, z możliwością stosowania okładzin kamiennych i drewnianych,
2. Zabrania się realizacji:
   1) dachów budynków z przesunięciem poziomu połaci w kalenicy,
   2) okładzin ściennych z tworzyw sztucznych na elewacjach budynków,
   3) ogrodzeń betonowych prefabrykowanych,
   4) jaskrawych wyróżniających się z otoczenia kolorystyk elewacji budynków oraz obiektów i urządzeń reklamowych,
3. Ustala się poziom odniesienia dla wyliczenia wysokości zabudowy:
   1) na terenie **1UP** i **3MU** – 258,0 m,
   2) na terenie **4MN** – 256,0 m,
4. Przy lokalizacji zabudowy na terenach o symbolu **3 MU** i **4 MN** należy zachować osie widokowe na budynki zlokalizowane po północnej stronie terenów o symbolu **4 MN**.

§ 5

1. Ustala się następujące zasady rozbudowy i modernizacji układu komunikacji:
   1) obsługę komunikacyjną terenów drogami gminnymi poprzez włączenie od północnej, wschodniej i południowej strony,
   2) obsługę komunikacyjną wewnętrzną terenów o symbolach **1 UP** i **3 MU** drogami wewnętrznymi o szerokości jezdni minimum 4m,
   3) włączenie terenu o symbolu 6KDD do linii rozgraniczających drogi publicznej, która stanowiła będzie tereny publiczne.
2. Ustala się następujące normatywy służące do wyliczania niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych w zależności od programu, jaki realizowany będzie na terenach o symbolach **1 UP** i **3 MU**:
   1) 30 miejsc parkingowych na 100 łóżek,
   2) 30 miejsc parkingowych na 100 użytkowników,
   3) 30 miejsc parkingowych na 100 konsumentów.
3. Ustala się możliwość realizacji parkingów obsługujących tereny o symbolu **1UP** na sąsiednich terenach o symbolu **3MU**,
4. Ustala się możliwość realizacji tymczasowych zielonych parkingów,
5. Ustala się możliwość realizacji parkingów dla samochodów osobowych na terenach o symbolu **4MN** w ilości 1 miejsce parkingowe na mieszkanie
6. Ustala się możliwość realizacji garaży wolnostojących na terenach o symbolu **4MN** w ilości 2 miejsca garażowe na budynek,
7. Ustala się realizację garaży na terenach o symbolach **1UP** i **1 MU** wyłącznie, jako wbudowana w budynek o innej funkcji lub dobudowane do tego budynku.

§ 6

Ustala się następujące zasady rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego poprzez rozbudowę sieci rozdzielczej,
2) rozdzielczy system kanalizacji, poprzez odprowadzenie ścieków z systemu rozdzielczego do kolektora ogólnogminnej kanalizacji sanitarnej oraz odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
3) zaopatrzenie terenów w gaz i budowa rozdzielczej sieci gazowej,
4) zaopatrzenie terenów w energię elektryczną i budowa rozdzielczej sieci kablowej średniego i niskiego napięcia; dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych pod warunkiem, że będą wbudowane w budynki o funkcji usługowej, mieszkaniowej,
5) dla planowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej ustala się konieczność zachowania stref obsługi technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
6) dopuszcza się możliwość przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 2
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 7

1. Dla terenów o symbolu **1 UP** o podstawowym przeznaczeniu dla usług publicznych ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne:
   1) obiekty i urządzenia usług komercyjnych stanowiące uzupełnienie usług publicznych,
   2) mieszkania o ile stanowią część obiektu usługowego,
   3) zieleń parkowa, zadrzewienia, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury, stawy, oczka wodne,
   4) parkingi i garaże dla samochodów osobowych,
   5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
   6) drogi dojazdowe, wewnętrzne, ciągi i place ruchu pieszego, chodniki, ścieżki spacerowe,
2. Dla terenów o symbolu **1 UP** ustala się następujące przeznaczenia zabronione:
   1) obiekty i urządzenia o funkcji produkcyjnej oraz magazynowo-składowej, bazy transportowe sprzętu budowlanego, hurtownie i magazyny, place składowe,
   2) obiekty i urządzenia produkcji rolniczej, zwierzęcej i ogrodniczej,

3) budynki o wyłącznej funkcji mieszkaniowej,
4) wolnostojące garaże dla samochodów, stacje paliw i stacje obsługi transportu kołowego,

3. Dla terenów o symbolu **2ZP** o podstawowym przeznaczeniu dla zieleni parkowej ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne:
   1) obiekty i urządzenia związane z funkcją zieleni parkowej,
   2) małe budynki przeznaczone na cele kultu religijnego,
   3) drogi wewnętrzne ścieżki spacerowe, urządzenia i obiekty małej architektury,
   4) zadrzewienia w kompozycjach parkowych, trawniki, stawy, oczka wodne,
   5) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z istniejącym drzewostanem,
   6) tymczasowe zielone parkingi,
4. Dla terenów o symbolu **2ZP** ustala się następujące przeznaczenia zabronione:
   1) wszelkiego rodzaju obiekty budowlane nie wymienione w ust. 3 pkt 1 i 2,
   2) drogi publiczne, parkingi, place składowe,
5. Dla terenów o symbolu **3 MU** o podstawowym przeznaczeniu dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne:
   1) budynki o wyłącznej funkcji mieszkaniowej i budynki o wyłącznej funkcji usługowej,
   2) jednokondygnacyjne budynki towarzyszące o funkcji usługowej oraz garaże w ilości odpowiadającej programowi usługowemu i mieszkaniowemu,
   3) ogrody przydomowe, mała architektura,
   4) parkingi dla samochodów osobowych i dostawczych,
   5) sieci i obiekty infrastruktury technicznej,
6. Dla terenów o symbolu **3 MU** ustala się następujące przeznaczenia zabronione:
   1) wszelkiego rodzaju użytkowania, których uciążliwość wykracza poza obrys działki, na której są zlokalizowane,
   2) bazy, składy i magazyny,
   3) wszelkiego rodzaju obiekty związane z hodowlą zwierząt i uprawami rolniczymi,
   4) wolnostojące garaże,
7. Dla terenów o symbolu **4 MN** o podstawowym przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne:
   1) jednokondygnacyjne budynki usługowe, wolnostojące lub dobudowane do budynków mieszkalnych,
   2) ulice dojazdowe, parkingi i chodniki,
   3) garaże wolnostojące dla samochodów osobowych pod warunkiem, że ilość garaży nie będzie większa niż 1 stanowisko na 1 mieszkanie zlokalizowane na tej samej wydzielonej geodezyjnie działce,
   4) budynki gospodarcze towarzyszące zabudowie wolnostojącej,
   5) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
   6) ogrody, trawniki, obiekty i urządzenia małej architektury,
8. Dla terenów o symbolu **4 MN** ustala się następujące przeznaczenia zabronione:
   1) wszelkie użytkowania i obiekty, których funkcjonowanie może wpłynąć na zakłócenie spokoju lub stanu sanitarnego terenów mieszkaniowych, a w szczególności:
      a) obiekty i urządzenia produkcyjne, warsztaty: kamieniarskie, blacharskie, lakiernicze, stolarnie, dyskoteki, punkty skupu złomu żelaznego i metali kolorowych oraz obiekty magazynowo-składowe i związane z produkcją rolną lub przechowywaniem płodów rolnych,
      b) stacje paliw, stacje i warsztaty obsługi samochodów,
      c) wszelkiego rodzaju obiekty hodowli rolniczej i produkcji ogrodniczej,
   2) garaże dla samochodów w ilości większej niż 2 stanowiska na 1 mieszkanie w budynkach zlokalizowanych na danym terenie,
9. Dla terenów o symbolach **5 KDW** i **6 KDD** o podstawowym przeznaczeniu dla dróg komunikacji kołowej ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne:
   1) urządzenia związane z organizacją ruchu kołowego, rowerowego i pieszego,
   2) sieci infrastruktury technicznej,
   3) chodniki, ścieżki rowerowe,
   4) zadrzewienia,
10. Dla terenów o symbolu **5 KDW** i **6 KDD** ustala się następujące przeznaczenia zabronione:
    1) wszelkiego rodzaju budynki i urządzenia nie związane z organizacją ruchu kołowego,
    2) napowietrzne sieci infrastruktury technicznej.

§ 8

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) na terenie o symbolu **1 UP**:
   a) maksymalna wysokość zabudowy 15 m licząc od poziomu odniesienia ustalonego w § 4 ust. 3 pkt 1, przy czym dopuszcza się realizację wyższych obiektów w formie dominant przestrzennych,
   b) w ramach poszczególnych inwestycji, co najmniej 30 % powierzchni terenu należy pozostawić jako biologicznie czynną,
   c) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 40 %,
   d) dla zabudowy konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych graficznie na rysunku planu,
   e) możliwość podniesienia poziomu gruntu nie więcej niż 1,5 m,
2) na terenie o symbolu **2 ZP**:
   a) zachowanie odległości obiektów minimum 4,0 m od granicy terenu oznaczonego na rysunku symbolem **ZP**,
   b) dopuszczane obiekty i urządzenia związane z funkcją zieleni parkowej mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne,
3) na terenie o symbolu **3 MU**:
   a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
   b) w ramach poszczególnych inwestycji, co najmniej 30 % powierzchni terenu należy pozostawić, jako biologicznie czynną,
   c) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 40 %,
   d) dla zabudowy konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych graficznie na rysunku planu,
   e) możliwość realizacji zwartych zespołów zabudowy poprzez dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach własności działek,
4) na terenie o symbolu **4 MN**:
   a) maksymalna wysokość zabudowy 12 m,
   b) w ramach poszczególnych inwestycji, co najmniej 30 % powierzchni terenu należy pozostawić, jako biologicznie czynną,
   c) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 50 %,
   d) dla zabudowy konieczność zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy pokazanych graficznie na rysunku planu,

ROZDZIAŁ 3
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Dla terenów o symbolach **1UP, 3MU, 4MN** ustala się 30 % stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty jednorazowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy,
2. Na pozostałych terenach nie wymienionych w ust. 1 nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty jednorazowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 10

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

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.