DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 17 maja 2023 r.

Poz. 4317

UCHWAŁA NR RG.0007.368.2023
RADY GMINY KOBIÓR

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr RG.0007.283.2022 Rady Gminy Kobiór z dnia 31 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką

Rada Gminy
uchwala:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiór przyjętego uchwałą nr RG.0007.20.2019 Rady Gminy Kobiór z dnia 31 stycznia 2019 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką, zwanym dalej „planem” w granicach określonych rysunkiem planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne elementów stanowiących ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy;

3) granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną (granice pokrywają się);

4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) przeznaczenia terenów określone symbolami terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wynikające z treści mapy zasadniczej, stanowią elementy informacyjne, nie będące ustaleniami planu.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką, o powierzchni 10,93 ha;

2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Kobiór;

3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące, obejmujące minimum 51% powierzchni działki budowlanej lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych obiektów istniejących i projektowanych, położonych w granicach działki budowlanej;

4) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć funkcję zabudowy oraz sposób użytkowania terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe, realizowane jako przeznaczenie uzupełniające funkcje podstawowe;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków przy czym linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, wykuszy o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych, przyłączy infrastruktury technicznej do obiektu;

6) **wysokości zabudowy–** należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynku, o której mowa o której mowa w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obiektem budowlanym do górnej krawędzi najwyżej położonego elementu obiektu budowlanego.

Rozdział 2.
Podstawowe przeznaczenie terenu

§ 4. Ustala się następujące, podstawowe przeznaczenia terenów objętych planem, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) **U** – tereny usług;

2) **P,U** – tereny produkcji lub usług;

3) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

4) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

5) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 5. Do czasu realizacji inwestycji zgodnych z planem dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania działek.

Rozdział 3.
Zasady dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz środowiska przyrodniczego

§ 6. Zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych.

§ 7. Ustala się zakaz stosowania dachów budynków z przesuniętym poziomem połaci w kalenicy.

§ 8. Ustala się możliwość lokalizacji budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 9. W zakresie postępowania z odpadami nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów zgodnie z regulacjami obowiązującymi na terenie gminy Kobiór, oraz zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi odpadów.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, przestrzenie publiczne

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują tereny i obiekty wymagające ochrony dziedzictwa kulturowego, a także zabytki i dobra kultury współczesnej.

§ 11. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

Rozdział 5.
Tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

§ 12. Ujawnia się udokumentowane złoże węgla kamiennego „Kobiór-Pszczyna” (WK 373).

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują tereny ani obszary górnicze.

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące systemu infrastruktury technicznej

§ 15. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych wodociągów rozdzielczych;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia, a także stacji transformatorowych;

3) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci gazowych;

4) zaopatrzenie w usługi telekomunikacyjne z wykorzystaniem istniejących oraz projektowanych sieci telekomunikacyjnych.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się:

1) zaopatrzenie z lokalnej lub przemysłowej sieci ciepłowniczej;

2) zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych instalacji grzewczych opartych o:

   a) spalanie paliw stałych w urządzeniach grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

   b) stosowanie systemów zasilanych energią elektryczną, gazem, paliwami płynnymi, a także odnawialne źródła energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dopuszcza się możliwość budowy nowych sieci, a także przebudowę i remont istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

§ 18. Dopuszcza się zmianę parametrów istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 19. Ścieki bytowe i przemysłowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wód.

Rozdział 7.
Ustalenia dotyczące systemu komunikacji

§ 21. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez:

   a) ulice Centralną i Plichtowicką, położone poza obszarem objętym planem**;**

b) drogę publiczną klasy „dojazdowa”, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KDD;**

c) drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem **KR**;

2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się:

a) możliwość przebudowy, modernizacji i rozbudowy jako droga publiczna klasy „dojazdowa”;

b) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – od 8,7 m do 9,4 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolem **KR** ustala się:

a) możliwość przebudowy, modernizacji i rozbudowy jako droga wewnętrzna;

b) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – od 5,9 m do 31,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Ustala się następujące wskaźniki minimalnej ilości miejsc postojowych:

1) dla terenów oznaczonych symbolem **P,U**:

a) 1,0 miejsca na 5 zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;

b) 1,0 miejsca na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej biur i usług handlu (z wyłączeniem handlu hurtowego), lecz nie mniej niż 2,0 miejsca na 1 lokal użytkowy;

c) 1,0 miejsca na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2,0 miejsca na 1 lokal użytkowy;

2) dla terenu oznaczonego symbolem **U** – 1,0 miejsca na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2,0 miejsca na 1 lokal użytkowy.

3) nakazuje się wyznaczenie miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 25 wydzielonych miejsc parkingowych.

§ 23. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako:

1) garaży nadziemnych;

2) parkingów terenowych.

Rozdział 8.
Ustalenia dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 24. 1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia obligatoryjnej procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości stosuje się następujące zasady i warunki:

1) minimalna szerokość frontów działek – 25 m;

2) minimalna powierzchnia działki: 1500 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 75^0 do 105^0.

Rozdział 9.
Ustalenie stawki procentowej

§ 25. Dla wszystkich terenów objętych planem ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 10.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 26. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty usługowe (z wyłączeniem usług z zakresu administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa, opieki przedszkolnej, opieki społecznej i socjalnej, turystyki, sportu i rekreacji) i i handlowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) garaże, parkingi (w tym dla samochodów ciężarowych);

b) zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;

3) przeznaczenia zabronione:

a) mieszkania;

b) budynki zamieszkania zbiorowego;

c) składowiska odpadów;

d) punkty zbierania, przeładunku, handlu, oraz przetwarzania złomu i odpadów;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 12 m;

b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 – 1,2 maksymalna;

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 75 m.

f) geometria dachów budynków – dowolna.

§ 27. Dla terenów produkcji lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P,U**, **2P,U, 3P,U, 4P,U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty produkcyjne, magazyny, obiekty handlowe, obiekty usługowe (z wyłączeniem usług z zakresu administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa, opieki przedszkolnej, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, turystyki);

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych (w tym o mocy przekraczającej 500 kW na obszarze oznaczonym na rysunku planu);

b) garaże i parkingi (w tym dla samochodów ciężarowych);

c) zieleń urządzona oraz obiekty małej architektury;

d) urządzenia sportowo-rekreacyjne;

e) obiekty służące magazynowaniu odpadów przez ich wytwórcę, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) przeznaczenia zabronione:

a) zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;

b) przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem wydobywania kopalin ze złoża metodą podziemną);

c) obiekty zamieszkania zbiorowego;

d) punkty zbierania, przeładunku, handlu oraz przetwarzania złomu i odpadów;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość:

- budynków – 15 m;

- budowli – 24 m;

b) intensywność zabudowy w przedziale: minimalna 0,01 – 1,5 maksymalna;

c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

e) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 150 m;

f) geometria dachów budynków – dowolna.

§ 28. Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**:

1) dopuszcza się lokalizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych niekubaturowych;

3) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem budowli wymienionych w pkt 1;

4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenów:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%;

b) maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 2 m.

§ 29. Dla terenów dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD i KR** ustala się następujące przeznaczenia dopuszczalne: sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia niezbędne dla funkcjonowania ruchu drogowego, ścieżki rowerowe, chodniki, zieleń urządzona.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobiór.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady

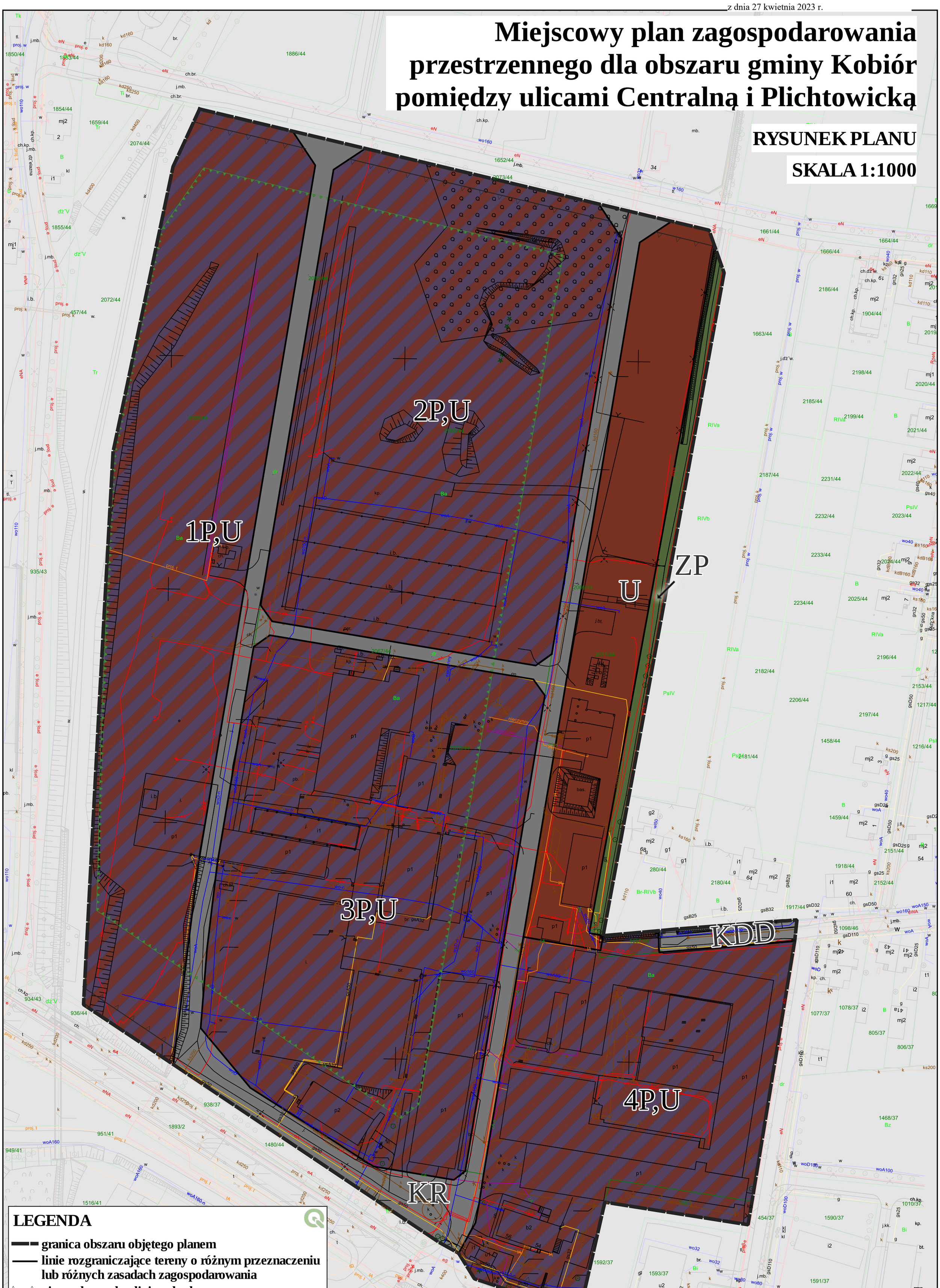
mgr Przemysław Sawicki

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr RG.0007.368.2023
Rady Gminy Kobiór
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



LEGENDA

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- granica terenów pod budowę urządzeń wytywarzających energię z odnawialnych źródeł energii w instalacjach fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną (granice pokrywają się)
- U - tereny usług
- P,U - tereny produkcji lub usług
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- KDD - teren drogi dojazdowej
- KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

cały obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach złoża węgla kamiennego "Kobiór-Pszczyna" (WK 373)

0 50 100 m

Rysunek planu został sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej w układzie współrzędnych EPSG:2177
organ wydający - Starosta Pszczyński, nr licencji: 6642.1464.2022_2410_CL1

N

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiór

SKALA 1:10000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr RG.0007.368.2023
Rady Gminy Kobiór
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Rada Gminy Kobiór, po zapoznaniu się z oświadczeniem Wójta Gminy Kobiór informującym, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu (tj. od dnia 27 lutego 2023 r. do dnia 20 marca 2023 r.) i 14 dni po zakończeniu wyłożenia (tj. do dnia 4 kwietnia 2023 r.) nie złożono uwag, stwierdza brak potrzeby rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr RG.0007.368.2023
Rady Gminy Kobiór
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru gminy Kobiór pomiędzy ulicami Centralną i Plichtowicką nie przewiduje konieczności realizacji inwestycji należących do zakresu zadań własnych gminy. W związku z czym gmina nie poniesie nakładów finansowych z tytułu uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr RG.0007.368.2023
Rady Gminy Kobiór
z dnia 27 kwietnia 2023 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę