

**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  
uchwała:**

**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

Ilekróć 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 najwyższym 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) obiektach 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<sup>2</sup> 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 sporządzenia lub mogących wymagać sporządzenia 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 najbliższego 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 łózek,
  - 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) zielen 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 produktów 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Joachim Rygula*