

**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
uchwała:**

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTÓW
GMINY KOBIOR**

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 KDG 2/2** - część pasa drogowego publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, 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^o,
 - 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 30-45⁰,
 - 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 „B₂”

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 połąci 30 -45°
 - 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 „D₁”

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 czterosпадowym symetrycznym o nachyleniu połaci 40 -50⁰) 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 przyspieszonego, istniejącej drogi krajowej nr 1, położonego przy parkingu leśnym.

§ 13

Ustalenia szczegółowe dla terenu „D₂”

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 czterosпадowym symetrycznym o nachyleniu połaci 30 -45⁰
 - 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 KDGP1/2 /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 „D₃”

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 „D₄”

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 próchnicznej 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 m² (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 indywidualnych 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.

Przewodniczący Rady
(...) **Joachim Rygula**

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

Przewodniczący Rady
(...) *Joachim Rygula*