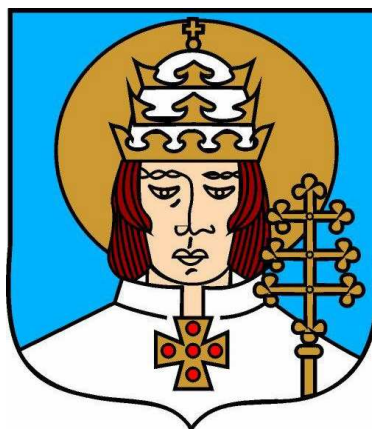


# WÓJT GMINY KOBIOR



## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOBIOR II Edycja

### Raport „B”: Ustalenia Studium

Załącznik nr 2  
Do Uchwały nr XXI/133/08  
Rady Gminy Kobiór  
z dnia 16 września 2008r.

Katowice, wrzesień 2008r.



**PRZEDSIĘBIORSTWO PROJEKTOWANIA, STUDIÓW,  
USŁUG I REALIZACJI SPÓŁKA Z O.O**

NIP 634-012-90-90

40-036 KATOWICE, ul. Wita Stwosza 6/lok.7,

tel./fax. (0 32) 206 52 69

Nr KRS 0000121817 Sąd Rejonowy dla Katowic,

Wydział VIII Gospodarczo - Rejestrowy

Kapitał spółki: 50.310,00 zł

Konto bankowe:

ING B.Śl. VII O/K-ce 51 1050 1214 1000 0007 0000 9293

e-mail:terplan@terplan.com.pl www.terplan.com.pl

**ZESPÓŁ AUTORSKI:**

**Główny projektant:**

mgr inż. arch. Ryszard Wyszzyński  
członek Południowej Okręgowej  
Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach  
Nr KT-134

**Zastępca głównego projektanta**

mgr Grażyna Szymańska  
członek Południowej Okręgowej  
Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach  
Nr KT-360

**Infrastruktura:**

mgr inż. Bogumiła Sorek  
inż. Maria Grzegorzewska

**Zagospodarowanie przestrzenne:**

mgr inż. Maciej Wyszzyński  
mgr inż. Marta Kostka  
techn. Ewa Majer  
techn. Teresa Malcharek  
techn. Ewa Oszek

<b>SPIS TREŚCI</b>		strona
<b>A.</b>	<b>KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO</b>	<b>5</b>
<b>I.</b>	<b>KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.</b>	<b>6</b>
1.	Misja i cele gminy Kobiór	6
2.	Struktura przestrzenna.	6
3.	Przeznaczenie terenów	7
<b>II.</b>	<b>KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY.</b>	<b>9</b>
1.	Tereny wyznaczone w Studium.	9
2.	Tereny wyłączone z zabudowy	21
<b>III.</b>	<b>OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.</b>	<b>22</b>
1.	Ochrona przyrody i krajobrazu	22
2.	Ochrona zasobów wód podziemnych i powierzchniowych.	22
3.	Ochrona powietrza	24
4.	Ochrona przed hałasem, wibracjami i promieniowaniem niejonizującym.	24
<b>IV.</b>	<b>OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b>	<b>25</b>
1.	Ustalenia ogólne	25
2.	Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego	26
3.	Zabytki ruchome wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego	27
4.	Obiekty i zespoły obiektów, będące świadectwem kultury materialnej, typowe dla gminy Kobiór, świadczące o jego historii, proponowane do objęcia ochroną konserwatorską w m.p.z.p.	27
5.	Krzyże przydrożne i kapliczki przydrożne, pomnik pamięci proponowane do objęcia ochroną konserwatorską w m.p.z.p.	30
6.	Strefy ochrony konserwatorskiej	30
7.	Zalecenia ŚWKZ	31
<b>V.</b>	<b>KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	<b>31</b>
1.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji	31
2.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej	34
<b>VI.</b>	<b>OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM</b>	<b>37</b>
<b>VII.</b>	<b>OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM</b>	<b>38</b>
<b>VIII.</b>	<b>OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH.</b>	<b>38</b>
1.	Obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości.	38
2.	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> .	39
3.	Obszary przestrzeni publicznych.	39
<b>IX.</b>	<b>OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.</b>	<b>40</b>
1.	Plany uchwalone	40
2.	Plany proponowane	40
<b>X.</b>	<b>KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ</b>	<b>40</b>
1.	Rolnicza przestrzeń produkcyjna	40
2.	Leśna przestrzeń produkcyjna	41
<b>XI.</b>	<b>OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI, OSUWANIA MAS ZIEMNYCH ORAZ ODDZIAŁYWANIA SZKÓD GÓRNICZYCH.</b>	<b>41</b>
1.	Zagrożenie powodziowe	41
2.	Zagrożenie osuwaniem mas ziemnych.	41
3.	Zagrożenie oddziaływaniem szkód górniczych.	42

<b>XII. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.</b>	<b>42</b>
<b>XIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI I REKULTYWACJI.</b>	<b>42</b>
<b>XIV. TERENY ZAMKNIĘTE I OBSZARY PROBLEMOWE</b>	<b>42</b>
1. Tereny zamknięte	42
2. Obszary problemowe	42
<b>B. SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ</b>	<b>43</b>
<b>C. RYSUNKI STUDIUM</b>	<b>50</b>
Rys.1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – skala 1:5 000	
Rys.2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego – skala 1:10 000	

## **A. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

# **I. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW.**

## **1. Misja i cele gminy Kobiór.**

Utrzymuje się misję i cele przyjęte w I edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiór.

### **1.1. Misja gminy Kobiór**

**„WSZECHSTRONNA POPRAWA WARUNKÓW ŻYCIA PRZY ZACHOWANIU TRADYCJI I OTWARCIA NA WSPÓŁPRACĘ Z MAKROREGIONEM”**

### **1.2. Cele**

Misja będzie realizowana poprzez następujące cele:

- 1) Podniesienie atrakcyjności Kobióra oraz jakości życia mieszkańców,
- 2) Umiarkowany rozwój Kobióra w oparciu o potrzeby mieszkańców,
- 3) Dobre warunki bytowe w ładnym krajobrazie i sprzyjającym środowisku,
- 4) Zachowanie warunków kulturowych i ochrona walorów przyrodniczych.

## **2. Struktura przestrzenna.**

Realizacja celów i osiągnięcie wizji rozwoju gminy wiąże się z przekształceniem struktury przestrzennej gminy.

- 1) Zostanie utrzymany podstawowy układ komunikacyjny gminy, wzbogacony o projektowane drogi lokalne i dojazdowe,
- 2) Nastąpi rozwój terenów zabudowy usługowej w południowo wschodniej części gminy wzdłuż DK1,
- 3) Nastąpi rozwój terenów budownictwa mieszkaniowego, usługowego i produkcyjnego,
- 4) Utrzymane zostaną dystanse terenów pomiędzy linia kolejową a terenami produkcyjnymi jako pasy zieleni izolacyjnej,
- 5) Utrzymane zostaną dystanse przestrzenne pomiędzy zespołami zabudowy przez ochronę doliny rzeki Korzeniec przed zabudową, utrzymanie terenów rolnych oraz ochronę terenów zagrożonych podtopieniami,

Kierunki działań obejmują:

- Utrzymanie funkcji rolniczych na terenach sąsiadujących z obszarem leśnym części południowej gminy oraz w rejonie ul. Rodzinnej.
- Uporządkowanie terenu dawnego starorzecza Korzeńca (w tym drenaż terenu),
- Preferowanie dotychczasowych terenów działalności przemysłowej,
- Ograniczenie rozpraszania zabudowy,
- Nawiązanie do tradycji regionu pszczyńskiego w zakresie kształtu, proporcji i detalu, w architekturze nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych obiektów, szczegółowe wytyczne w tym zakresie zostaną ujęte w mpzp.
- Zagospodarowanie turystyczno-rekreacyjne zbiorników retencyjnych w dolinie Korzeńca w zgodzie z wymogami ochrony przyrody, w tym ochrony rezerwatu „Babczyzna Dolina”,
- Zwiększenie areału zieleni urządzonej, w tym izolacyjnej, w centralnej części gminy,

- Zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnych w obrębie nowej zabudowy,
- Wydzielenie, zagospodarowanie i udostępnienie terenów pod budowę obiektów dziedziny sportu, turystyki i rekreacji,
- Wyznaczenie i uzbrojenie terenów dla nowych firm małych i średnich przedsiębiorstw,
- Wyznaczenie obszarów leśnych do większego użytkowania rekreacyjnego (turystyka rowerowa i piesza)

### 3. Przeznaczenie terenów

3.1. Dla realizacji sformułowanych kierunków i celów polityki przestrzennej, wyznaczono ukształtowane i projektowane tereny o dominującym zagospodarowaniu oraz przeznaczeniu, obejmujące:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,
- 2) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
- 3) tereny zabudowy usługowej,
- 4) tereny zabudowy usługowej kultu religijnego,
- 5) tereny zabudowy usługowej sportu,
- 6) tereny zabudowy usługowej turystyki i rekreacji,
- 7) tereny zabudowy usługowej sportu, turystyki i rekreacji,
- 8) tereny zabudowy usługowej zdrowia, sportu, turystyki i rekreacji,
- 9) tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej sportu,
- 10) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 11) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami,
- 12) tereny zabudowy pensjonatowej,
- 13) tereny zabudowy zagrodowej,
- 14) tereny cmentarza,
- 15) tereny zieleni urządzonej,
- 16) tereny rolnicze,
- 17) tereny ośrodków produkcji gospodarki ogrodniczej i zwierzęcej,
- 18) tereny lasów,
- 19) tereny parków leśnych,
- 20) tereny zieleni izolacyjnej,
- 21) tereny urządzeń obsługi leśnictwa,
- 22) tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności administracyjno- produkcyjnej związane z leśnictwem
- 23) tereny zieleni izolacyjnej,
- 24) tereny wód powierzchniowych,
- 25) tereny rzek i potoków,
- 26) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki,
- 27) tereny infrastruktury technicznej gazownictwa,
- 28) tereny infrastruktury technicznej telekomunikacji,
- 29) tereny infrastruktury technicznej kanalizacji,
- 30) tereny infrastruktury technicznej wodociągów,
- 31) tereny dróg i tereny kolejowe,
- 32) tereny wyłączone z zabudowy,
- 33) tereny zamknięte,

3.2. W celu uniknięcia obciążenia budżetu gminy nieefektywnymi ekonomicznie wydatkami związanymi z realizacją dróg publicznych i infrastruktury technicznej przewiduje się, że gmina dążyć będzie do zdyscyplinowanego i ograniczonego uruchamiania projektowanych i rezerwowych terenów mieszkaniowych.

3.3. Przyjmuje się następujące zasady i możliwości rozwoju zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego z towarzyszącymi usługami:

- 1) kierując się zasadą koncentracji zabudowy i przeciwdziałając jej rozproszeniu należy realizować zabudowę mieszkalno- usługową, sąsiadującą z istniejącą zabudową oraz uzupełniać istniejące luki budowlane,
- 2) terenami pod budownictwo mieszkaniowo - usługowe przewidzianymi do uruchomienia w pierwszej kolejności powinny być tereny, które mają opracowane m.p.z.p.,
- 3) terenami pod budownictwo mieszkaniowo- usługowe przewidzianymi do uruchomienia w drugiej kolejności, powinny być tereny, które posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz nie powodują rozproszenia zabudowy. Uruchomienie tych rezerw, powinno nastąpić po zagospodarowaniu terenów, które przeznacza się do uruchomienia w pierwszej kolejności.



## **II.KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY.**

### **1. Tereny wyznaczone w Studium,**

Zaleca się dla terenów wyznaczonych następujące wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, które można skonkretyzować w m.p.z.p. z uwzględnieniem warunków terenowych, prawnych, technicznych oraz przepisów odrębnych z tolerancją w granicach +/- 10%.

#### **1.1. tereny obiektów produkcyjnych składów magazynów i usług**

##### **Przeznaczenie terenów:**

1. zakłady produkcyjne, bazy, składy, magazyny
2. obiekty i zespoły usługowe handlu, gastronomii i rzemiosła produkcyjnego oraz inne usługi jako funkcje związane z podstawowym przeznaczeniem terenów w tym handel hurtowy,
3. sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
4. zieleń izolacyjna oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi,
5. ulice wewnętrzne, dojazdowe, miejsca postojowe i garaże dla samochodów osobowych i wysokotonażowych, dla obsługi terenów

##### **Dopuszczalne zagospodarowanie.**

1. stacje paliw i urządzenia obsługi komunikacji,
2. maszty i stacje bazowych telefonii komórkowej pod warunkiem zachowania norm bezpieczeństwa publicznego określonych przepisami odrębnymi,
3. obiekty produkcyjne i usługowe gospodarki leśnej

##### **Ograniczenia zagospodarowania:**

1. zakaz lokalizacji nowych obiektów o funkcji mieszkaniowej,
2. zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m<sup>2</sup>,
3. zakaz gromadzenia i składowania odpadów toksycznych poza miejscami do tego wyznaczonymi w m.p.z.p. ,
4. zakaz odzysku lub unieszkodliwiania odpadów na terenach nieposiadających wymaganego zezwolenia<sup>1</sup>,
5. zakaz odprowadzenia do gruntu ścieków przemysłowych i bytowych oraz wód opadowych bez oczyszczenia,
6. prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący ma tytuł prawny, emisja substancji, energii i hałasu nie może przekraczać standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,
7. projektowane inwestycje nie mogą stanowić zagrożeń dla wód podziemnych i powierzchniowych,
8. powstające odpady z działalności usługowej i produkcyjnej, w zależności od rodzaju, winny być selektywnie gromadzone, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach, w wyznaczonych miejscach; okresowo, odpady odbierane winny

---

<sup>1</sup> art.26 ustawy o odpadach z dnia 27 kwietnia 2001r. (Dz. U. nr 62 poz. 628 z późn. zmianami)

- być przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym ich wykorzystaniem,
9. sposób czasowego magazynowania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych, nie powodując zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego.

### **Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów.**

1. minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie - 25% terenu działki budowlanej,
2. wysokość obiektów wynikająca z technologii produkcji lub funkcji obiektów,
3. zalecana wysokość obiektów do 3 kondygnacji, ale nie więcej niż 15m,
4. miejsca postojowe należy zapewnić w granicach realizacji inwestycji,
5. minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych liczona od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalona na podstawie przepisów odrębnych,
6. dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy z zachowaniem warunków określonych powyżej.

### **1.2. tereny zabudowy usługowej, tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,**

#### **Przeznaczenie terenów:**

1. budynki użyteczności publicznej,
2. obiekty i zespoły usługowe handlu, gastronomii i rzemiosła produkcyjnego oraz inne usługi jako funkcje związane z podstawowym przeznaczeniem terenów
3. zieleń ogólnodostępna urządzona,
4. sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
5. ulice wewnętrzne, dojazdowe, miejsca postojowe i garaże dla obsługi terenów.

#### **Dopuszczalne zagospodarowanie:**

1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, (jako funkcja towarzysząca usługom),
1. na terenach zabudowy usługowej położonych w obrębie DK1 możliwość lokalizacji bazy transportu ciężkiego,
2. obiekty i urządzenia sportowo - rekreacyjne, place zabaw itp.,
3. budynki zamieszkania zbiorowego<sup>2</sup>, z wyjątkiem zakładów karnych,
4. budynki sakralne,
5. maszty i stacje bazowe telefonii komórkowej pod warunkiem zachowania norm bezpieczeństwa publicznego określonych przepisami odrębnymi,
6. mieszkania dla właścicieli

#### **Ograniczenia zagospodarowania:**

1. zakaz gromadzenia i składowania odpadów toksycznych poza miejscami do tego celu wyznaczonymi i zabezpieczonymi przed przenikaniem do gleby i wód powierzchniowych,

---

<sup>2</sup> budynek zamieszkania zbiorowego- należy przez to rozumieć budynek przeznaczony do okresowego pobytu ludzi, w szczególności hotel, motel, pensjonat, dom wypoczynkowy, dom wycieczkowy, schronisko młodzieżowe, schronisko, internat, dom studencki, budynek koszarowy, budynek zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, zakładu poprawczego, schroniska dla nieletnich, a także budynek do stałego pobytu ludzi, w szczególności dom dziecka, dom rencistów i dom zakonny,

2. zakaz odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
3. zakaz odprowadzenia do gruntu ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych bez oczyszczenia,
4. zakaz realizacji nowego budownictwa mieszkaniowego oraz rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych w strefie sanitarnej cmentarza,
5. zakaz lokalizacji zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz zakładów żywienia zbiorowego w strefie sanitarnej cmentarza,
6. na części działek nr 142, 532/141, 497/2 przy ulicy Przelotowej położonych na terenach zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz na działce nr 902/3 przy ulicy przeznaczonej pod zabudowę usługową ograniczenie wysokości zabudowy do 6,0m dla zachowania strefy krajobrazu kościoła p.w. Wniebowzięcia NM Panny,
7. prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący ma tytuł prawny,
8. emisja substancji, energii i hałasu nie może przekraczać standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,
9. projektowane inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych,
10. powstające odpady z działalności usługowej, w zależności od rodzaju, winny być selektywnie gromadzone, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach w wyznaczonych miejscach. okresowo, odpady odbierane winny być przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem,
11. sposób czasowego magazynowania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych, nie powodując zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego.

#### **Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów.**

1. minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie - 25% terenu działki budowlanej
2. miejsca postojowe należy zapewnić w granicach realizacji inwestycji,
3. minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych liczona od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalona na podstawie przepisów odrębnych,
4. partery (przyziemia) budynków użyteczności publicznej powiązane przestrzennie z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym,
5. wysokość zabudowy usługowej w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, zalecana do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego, zalecany kształt dachu - wielospadowy o nachyleniu 15° do 45°,
6. wysokość zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym, zalecany kształt dachu - wielospadowy o nachyleniu 30° do 45°.

### **1.3. tereny zabudowy usługowej kultu religijnego**

#### **Przeznaczenie terenów:**

1. obiekty kultu religijnego- kościół pw. Wniebowzięcia Najświętszej Maryi Panny i kaplica mszalną pw. św. Antoniego z Padwy,
2. zieleń urządzone i obiekty małej architektury,
3. sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
4. drogi dojazdowe i wewnętrzne, miejsca postojowe dla obsługi terenu.

#### **Dopuszczalne zagospodarowanie:**

1. usługi publiczne w zakresie nauki i oświaty,
2. utrzymanie istniejących budynków usługowych z możliwością modernizacji, przebudowy i zmiany użytkowania na inne funkcje usługowe bądź mieszkaniowe,

#### **Ograniczenia zagospodarowania:**

1. na terenach objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków kształtowanie zabudowy zgodnie z wymogami konserwatorskimi,
2. zakaz odprowadzenia do gruntu ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych bez oczyszczenia,
3. powstające odpady z działalności usługowej, w zależności od rodzaju, winny być selektywnie gromadzone, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach w wyznaczonych miejscach. Okresowo, odpady odbierane winny być przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem,
4. sposób czasowego magazynowania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych, nie powodując zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego.
5. zakaz lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej,

### **1.4. tereny zabudowy usługowej sportu, zabudowy usługowej turystyki i rekreacji, zabudowy usługowej sportu, turystyki i rekreacji, zabudowy usługowej zdrowia, sportu, turystyki i rekreacji,**

#### **Przeznaczenie terenów:**

1. zabudowa usługowa sportu, zabudowa usługowa turystyki i rekreacji, zabudowa usługowa sportu, turystyki i rekreacji, zabudowa usługowa zdrowia, sportu, turystyki i rekreacji,
2. hotel i gastronomia na terenie Promnic,
3. zieleń publiczna urządzone,
4. obiekty i urządzenia sportowo, rekreacyjne i rehabilitacyjne,
5. ulice wewnętrzne, dojazdowe, miejsca postojowe i garaże dla obsługi terenów
6. sieci oraz obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej.

#### **Dopuszczalne zagospodarowanie:**

1. obiekty usługowe (w tym rozrywkowe, kulturalne, handlowo-gastronomiczne) uzupełniające i wzbogacające podstawowe przeznaczenie,

2. sezonowe punkty gastronomiczne<sup>3</sup>,
3. hangary na sprzęt pływający na terenach przylegających do wód powierzchniowych
4. obiekty administracyjne i wbudowane mieszkania w zakresie niezbędnym do prawidłowego funkcjonowania terenu,

#### **Ograniczenia zagospodarowania:**

1. na terenach objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków kształtowanie zabudowy zgodnie z wymogami konserwatorskimi,
2. zakaz odprowadzenia do gruntu ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych bez oczyszczenia,
3. powstające odpady z działalności usługowej, w zależności od rodzaju, winny być selektywnie gromadzone, w odpowiednio przystosowanych pojemnikach w wyznaczonych miejscach. okresowo, odpady odbierane winny być przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym wykorzystaniem,
4. sposób czasowego magazynowania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych, nie powodując zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego.
5. zakaz lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej,

#### **Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów.**

1. minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie do ustalenia w m.p.z.p. lub decyzji o warunkach zabudowy – zalecane 30%,
2. wysokość zabudowy do ustalenia w m.p.z.p. lub decyzji o warunkach zabudowy,
3. miejsca postojowe w granicach realizacji inwestycji,
4. minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych liczona od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalona na podstawie przepisów odrębnych,
5. partery (przyziemia) obiektów usługowych powiązane przestrzennie z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym.

### **1.5. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**

#### **Przeznaczenie terenów:**

1. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
2. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
3. zieleń osiedlowa ogólnodostępna urządzona i obiekty małej architektury
4. ulice wewnętrzne, dojazdowe, miejsca postojowe i garaże dla obsługi terenów

#### **Dopuszczalne zagospodarowanie:**

1. usługi użyteczności publicznej wbudowane i wolnostojące,
2. adaptacja obiektów gospodarczych i pomocniczych na funkcje usługowe związane z bezpośrednią obsługą użytkowników,
3. obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw itp.,

---

<sup>3</sup> sezonowy punkt gastronomiczny- należy przez to rozumieć jednokondygnacyjny obiekt o charakterze usług sezonowych w zakresie małej gastronomii i handlu artykułami pierwszej potrzeby, o powierzchni zabudowy i zagospodarowania łącznie nieprzekraczającej 35,0m<sup>2</sup> i wysokości do 5,0m, do kalenicy dachu dwuspadowego,

### **Ograniczenia zagospodarowania:**

1. zakaz lokalizacji innych rodzajów użytkowania, handlu hurtowego, obiektów produkcyjnych, funkcji transportowych itp., mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. zakaz lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
3. zakaz lokalizowania miejsc postojowych i garaży dla samochodów ciężarowych i ich naczep oraz autobusów,
4. emisja substancji, energii i hałasu nie może przekraczać standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych,
5. zakaz odprowadzenia do gruntu ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych bez oczyszczenia,
6. zakaz gromadzenia i składowania odpadów toksycznych
7. zakaz lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej,

### **Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów.**

1. minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 30% terenu działki budowlanej
2. powierzchnia całkowita lokalu użytkowego wbudowanego w budynek mieszkalny wielorodzinny może obejmować całą powierzchnię kondygnacji przyziemnych – piwnic i parteru, nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku,
3. dla istniejących budynków utrzymanie wysokości zabudowy (maksymalnie do 5 kondygnacji),
4. miejsca postojowe do obsługi budownictwa mieszkaniowego i użyteczności publicznej należy zapewnić w granicach realizacji inwestycji,

### **1.6. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami**

#### **Przeznaczenie terenów:**

1. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi usługami,
2. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
3. zabudowa zagrodowa wraz z budynkami i urządzeniami służącymi prowadzeniu działalności rolniczej,
4. budynki użyteczności publicznej,
5. obiekty i budynki gospodarcze o architekturze dostosowanej do budynków mieszkalnych,
6. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
7. ulice wewnętrzne, dojazdowe, miejsca postojowe i garaże dla obsługi terenów
8. zieleń osiedlowa ogólnodostępna urządzona i obiekty małej architektury,
9. obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, place zabaw itp.,
10. zieleń izolacyjna oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi.

#### **Dopuszczalne zagospodarowanie:**

1. nieuciążliwe funkcje usługowe, na odpowiednio dużych wydzielonych działkach, umożliwiających izolację od podstawowego i sąsiadującego z działką przeznaczenia mieszkaniowego oraz na eliminację ewentualnych uciążliwości,
2. budynki sakralne,

3. reklamy wolnostojące,

#### **Ograniczenia zagospodarowania:**

1. zakaz lokalizacji innych rodzajów użytkowania, w tym: handlu hurtowego, obiektów produkcyjnych, funkcji transportowych itp., mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. zakaz lokalizowania wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
3. zakaz lokalizowania miejsc postojowych i garaży dla samochodów ciężarowych i ich naczep oraz autobusów,
4. zakaz odprowadzenia do gruntu ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych bez oczyszczenia,
5. zakaz gromadzenia i składowania odpadów toksycznych,
6. prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący ma tytuł prawny,
7. emisja substancji, energii i hałasu nie może przekraczać standardów emisyjnych określonych w przepisach szczególnych i odrębnych,
8. projektowane inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych,
9. gromadzenie odpadów z działalności usługowej, w zależności od rodzaju, selektywnie w odpowiednio przystosowanych pojemnikach w wyznaczonych miejscach; okresowo odpady odbierane winny być przez specjalistyczne jednostki zajmujące się ich utylizacją lub gospodarczym ich wykorzystaniem,
10. sposób czasowego magazynowania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych, nie powodując zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego,
11. w przypadku pojedynczych obiektów mieszkalnych w terenach rolnych i leśnych, funkcję mieszkaniową w m.p.z.p. należy ograniczać do istniejących budynków,
12. funkcje usługowe w zabudowie mieszkaniowej powodujące znaczny wzrost ruchu osobowego lub samochodowego, w przypadku braku odpowiedniej izolacji od sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, mogą być dopuszczane zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów**

1. minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie – 40% terenu działki budowlanej
2. zalecana powierzchnia nowych działek budowlanych:
  - a) minimalna powierzchnia działek budowlanych, dla zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami 700 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej wolnostojącej – 1000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna powierzchnia działek budowlanych dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej – 1500m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej realizowanej wyłącznie jako dobudowa do budynków istniejących – 400m<sup>2</sup>,
3. minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych liczona od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalona na podstawie przepisów odrębnych,
4. wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej do 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe w spadku dachu,
5. zalecany kształt dachu – wielospadowy o nachyleniu 30° do 45°

6. wysokość budynków użyteczności publicznej - nie więcej niż 15,0m,
7. wysokość zabudowy istniejącej do 3 kondygnacji<sup>4</sup>, za wyjątkiem budynku Urzędu Gminy
8. wysokość budynków gospodarczych i garaży – 1 kondygnacja nadziemna plus ewentualne poddasze użytkowe,
9. powierzchnia całkowita, lokalu użytkowego wbudowanego w budynek mieszkalny jednorodzinny nie może przekraczać 30% powierzchni całkowitej budynku,
10. partery (przyziemia) budynków użyteczności publicznej powiązane przestrzennie z małą architekturą i zielenią towarzyszącą w sposób zapewniający dostępność osobom niepełnosprawnym,
11. wielkość i warunki lokalizacji reklam wolnostojących do określenia w m.p.z.p.,
12. nie wyznacza się nieprzekraczalnych linii zabudowy od terenów zagrożonych podtopieniami. Nieprzekraczalne linie zabudowy do wyznaczenia w m.p.z.p. Dopuszcza się w nowym m.p.z.p. lokalizację linii zabudowy pokrywającej się z linią podtopień.

### **1.7. tereny zabudowy mieszkaniowej pensjonatowej**

#### **Przeznaczenie terenów:**

1. zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowo- pensjonatowa z ogrodami,
2. zieleń urządzona i obiekty małej architektury,
3. ulice wewnętrzne, dojazdowe, miejsca postojowe i garaże dla obsługi terenów,
4. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **Dopuszczalne zagospodarowanie:**

1. usługi handlu i gastronomii związanych z rekreacją i wypoczynkiem,
2. place zabaw, obiekty i urządzenia sportowo- rekreacyjne
3. budynki gospodarcze i garaże

#### **Ograniczenia zagospodarowania:**

1. zakaz lokalizacji innych rodzajów użytkowania, handlu hurtowego, obiektów produkcyjnych, funkcji transportowych itp., mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. zakaz lokalizowania miejsc postojowych i garaży dla samochodów ciężarowych i ich naczep oraz autobusów,
3. zakaz lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
4. emisja substancji, energii i hałasu nie może przekraczać standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych,
5. projektowane inwestycje nie mogą stanowić zagrożenia dla wód podziemnych i powierzchniowych,
6. zakaz odprowadzenia do gruntu i wód powierzchniowych ścieków bytowych i komunalnych oraz wód opadowych bez oczyszczenia,
7. zakaz gromadzenia i składowania odpadów toksycznych,

---

<sup>4</sup> Wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, albo do najwyższej położonej górnej powierzchni innego przekrycia (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 r. Zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 109, poz. 1156)



8. sposób czasowego magazynowania odpadów winien zabezpieczyć je przed infiltracją wód opadowych, nie powodując zagrożenia dla środowiska gruntowo – wodnego,
9. zakaz lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej

#### **Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:**

1. minimalna powierzchnia terenów czynnych biologicznie 40% terenu działki budowlanej,
2. minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych liczona od zewnętrznej krawędzi jezdni ustalona na podstawie przepisów odrębnych,
3. wysokość budynków mieszkalnych – 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe, nie więcej niż 15,0m,
4. wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe,
5. dachy wielospadowe o kącie nachylenia powyżej 30°
6. zalecana powierzchnia nowych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej pensjonatowej 1000 m<sup>2</sup>

#### **1.8. tereny cmentarza**

##### **Przeznaczenie terenów:**

1. cmentarz parafialny,
2. nowe miejsca pochówku,
3. zieleń urządzona.

##### **Dopuszczalne zagospodarowanie:**

1. obiekty uzupełniające i wzbogacające podstawowe użytkowanie (domy pogrzebowe, kaplice, obiekty administracyjno-usługowe i gospodarcze),
2. sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

##### **Ograniczenia zagospodarowania**

1. na terenach objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków kształtowanie zabudowy zgodnie z wymogami konserwatorskimi,
2. wszelkie zamierzenia inwestycyjne oraz wszelkie prace mogące zmienić układ przestrzenny, formę, kubaturę i porządek architektoniczny wymagają akceptacji Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach, stosownie do obowiązujących stref ochrony konserwatorskiej.

#### **1.9. tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej sportu**

##### **Przeznaczenie terenów:**

1. zieleń gminna urządzona,
2. obiekty i urządzenia sportowo- rekreacyjne.

##### **Dopuszczalne zagospodarowanie:**

1. sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
2. ulice wewnętrzne i miejsca postojowe,
3. obiekty usługowo- turystyczne i gastronomii uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu,

4. ścieżki rowerowe i ścieżki spacerowe,
5. obiekty i urządzenia związane z utrzymaniem czystości i porządku,
6. obiekty małej architektury,
7. place zabaw dla dzieci.

#### **Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:**

1. kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej zieleni zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej i zwiększania odporności zieleni na czynniki destrukcyjne,
2. stosowanie indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony poszczególnych drzewostanów,
3. wysokość zabudowy obiektów usługowo- turystycznych i gastronomii-  
1 kondygnacja, powierzchnia zabudowy 1 obiektu, nie więcej niż 400m<sup>2</sup>,
4. szerokość ścieżek rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. zakaz lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej,
6. zakaz realizacji zabudowy kubaturowej na terenach zieleni urządzonej i zabudowy usługowej sportu

#### **1.10. tereny rolnicze, tereny ośrodków produkcji gospodarki ogrodniczej i zwierzęcej,**

##### **Przeznaczenie terenów:**

1. uprawy polowe
2. łąki i pastwiska
3. uprawy ogrodnicze i sadownicze
4. budynki i urządzenia służące prowadzeniu działalności rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej i sadowniczej

##### **Dopuszczalne zagospodarowanie:**

1. możliwość zmiany profilu produkcji rolnej oraz jej intensyfikacji,
2. budynki i urządzenia służące prowadzeniu działalności rolniczej,<sup>5</sup>
3. zabudowa zagrodowa (siedliskowa), o powierzchni nie mniejszej niż 3 ha, (w zwartym kompleksie),
4. działalność rolnicza niezwiązana z produkcją roślinną,
5. leśne,
6. infrastruktura techniczna oraz drogi i ulice niezbędne do obsługi terenów rolnych,
7. ścieżki piesze i rowerowe,
8. obiekty i urządzenia hydrotechniczne związane z ochroną przeciwpowodziową.

##### **Ograniczenia zagospodarowania:**

1. wykluczenie z uprawy gatunków i odmian roślin jadalnych i pastewnych, kumulujących w swej masie metale ciężkie i inne substancje szkodliwe,
2. wykluczenie nierolniczych sposobów użytkowania terenu, w tym zakaz zabudowy mieszkaniowej niezwiązanej z obsługą terenów rolnych,
3. zakaz wtórnego podziału nieruchomości,

---

<sup>5</sup> Ustawa z 2003r o kształtowaniu ustroju rolnego (Dz.U. z 2003r. Nr 64 poz.592) Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 sierpnia 2004 r. w sprawie szczegółowych warunków i trybu udzielania pomocy finansowej na zalesianie gruntów rolnych objętej planem rozwoju obszarów wiejskich (Dz.U. z 2004r. nr 187 poz. 1929)

4. zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych i przydrożnych jeżeli nie wynikają one z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub konieczności budowy infrastruktury

#### **Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:**

1. wprowadzenie zmianowań (płodozmian) sprzyjających gromadzeniu materii organicznej w glebie z wykorzystaniem roślin strączkowych,
2. uprawa roślin odkażających glebę – masa roślinna musi być usunięta po spełnieniu swej funkcji,
3. systematyczne wzbogacanie gleby w materię organiczną poprzez nawożenie obornikiem, kompostami i stosowanie nawozów zielonych,
4. racjonalne zagospodarowanie użytków zielonych, koszenie i zbieranie pokosu,
5. ochrona gleb i wód oraz zmeliorowanych i zdrenowanych użytków rolnych,
6. utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracji szczegółowych,
7. aktualizacja klasyfikacji gleb.

#### **1.11. tereny lasów, tereny parków leśnych, tereny urządzeń obsługi leśnictwa, tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności administracyjno – produkcyjnej związanej z leśnictwem**

##### **Przeznaczenie terenów:**

1. lasy w zarządzie PGL LP Nadleśnictwo Kobiór
2. roślinność leśna – zwarte zespoły drzewostanów,
3. urządzenia służące turystyce, w tym ścieżki piesze i trasy rowerowe na terenie parków leśnych<sup>6</sup>,
4. urządzenia obsługi leśnictwa,
5. zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności administracyjno – produkcyjnej związanej z leśnictwem.

##### **Dopuszczalne zagospodarowanie (na zasadach określonych w planie urządzenia lasu)**

1. budynki i budowle służące obronności lub bezpieczeństwu państwa,
2. urządzenia służące turystyce, w tym ścieżki piesze i trasy rowerowe na terenie lasów
3. sieci i obiekty infrastruktury technicznej oraz drogi – w sytuacjach uzasadnionych funkcjonalnie i przestrzennie,

##### **Ograniczenia zagospodarowania<sup>7</sup>:**

1. zakaz innej zabudowy, niż wymieniona w dopuszczalnym zagospodarowaniu.

#### **Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów**

1. kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej i zwiększania odporności lasu na czynniki destrukcyjne,
2. stosowanie indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony poszczególnych drzewostanów,

<sup>6</sup> Parki leśne - są to tereny lasów przede wszystkim przystosowane do funkcji wypoczynkowej.

<sup>7</sup> Rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 sierpnia 1992r. w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej (Dz.U. z 1992r. nr 67 poz. 337 § 3).

3. ustalanie etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasu ochronnego,
4. ograniczanie stosowania zrębów zupełnych do najłabszych siedlisk leśnych oraz prowadzenia ścinki drzew, zrywni i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleby, roślinności leśnej i dróg gminnych. Powyższe ograniczenie dotyczy również pasów o szerokości 50m przyległych do dróg publicznych.
5. zakaz pozyskiwania żywicy i karpiny.

### **1.12. Tereny zieleni izolacyjnej**

#### **Przeznaczenie terenów:**

1. zieleń urządzona i obiekty małej architektury,
2. obiekty i urządzenia sportowo- rekreacyjne (place gier i zabaw),

#### **Dopuszczalne zagospodarowanie:**

1. sieci oraz obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
2. ulice wewnętrzne i miejsca postojowe,
3. ścieżki piesze i pieszo- rowerowe
4. obiekty usługowo- turystyczno – gastronomiczne uzupełniające podstawowe przeznaczenie terenu,

#### **Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów**

1. powierzchnia trwałego zainwestowania związanego z przeznaczeniem dopuszczalnym nie może przekroczyć 20% powierzchni terenu

### **1.13. Tereny wód powierzchniowych**

#### **Przeznaczenie terenów:**

1. tereny wód powierzchniowych rzeki Korzeniec z dopływami,
2. tereny wód powierzchniowych rzeki Gostynki
3. tereny zbiorników wodnych na rzece Korzeniec

#### **Dopuszczalne zagospodarowanie:**

1. tereny położone w bezpośrednim sąsiedztwie cieków zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym
2. przeprawy mostowe, kładki dla ruchu pieszego i rowerowego zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. na terenach powierzchniowych wód publicznych i zbiorników wodnych oraz przyległych realizację budowli, urządzeń i instalacji służących zabezpieczeniu przeciwpowodziowemu oraz powierzchniowemu ujmowaniu wód do celów gospodarczych,
4. wszelkie prace związane z konserwacją i utrzymaniem zbiorników, a także z zapewnieniem bezpieczeństwa przeciwpowodziowego,
5. urządzenia hydrotechniczne,
6. zarybianie,
7. zagospodarowanie otoczenia zbiorników dla celów rekreacyjnych zgodnie z rysunkiem Kierunki zagospodarowania przestrzennego w skali 1:5000

#### **Ograniczenia zagospodarowania:**

1. zakaz zabudowy, za wyjątkiem zagospodarowania dopuszczalnego,

2. ustala się strefę ochronną o szerokości 5m wzdłuż rzek dla potrzeb modernizacji i prowadzenia robót związanych z ich utrzymaniem i konserwacją.

#### **1.14. Tereny infrastruktury technicznej**

##### **Przeznaczenie terenów:**

1. tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki,
2. tereny infrastruktury technicznej telekomunikacji
3. tereny infrastruktury technicznej kanalizacji
4. tereny infrastruktury technicznej wodociągów
5. tereny infrastruktury technicznej gazownictwa

##### **Dopuszczalne zagospodarowanie:**

1. zieleń urządzona i obiekty małej architektury
2. sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z przeznaczeniem podstawowym

##### **Ograniczenia zagospodarowania:**

1. zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. w strefie ochrony krajobrazu zakaz stosowania nowych linii napowietrznych energetycznych, telekomunikacyjnych, telewizyjnych, a istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować na kablowe podziemne.

#### **1.15. Tereny dróg i tereny kolejowe.**

##### **Przeznaczenie terenów:**

1. Tereny dróg publicznych:
  - a) DK1 – klasy główna G2/2, ul. – Beskidzka
  - b) DW928 – klasy główna G1/2 – ul. Przelotowa i ul. Centralna
  - c) powiatowa 14566 – G1/2 - ul. Przelotowa- Kobiórska
2. Tereny dróg publicznych – klasy zbiorcza Z1/2, w tym powiatowa 14567 ul. Rodzinna
3. Tereny dróg publicznych – klasy lokalna L1/2, w tym powiatowa 14542 ul. Leśników
4. Tereny dróg publicznych- klasy dojazdowa D1/2
5. Ścieżki rowerowe
6. Linia kolejowa magistralna nr 139 relacji Katowice- Bielsko- Biała – Czechy (E 65 Gdańsk – Warszawa – Katowice – Zebrzydowice – Praha/Wiedeń),  
Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów dróg i terenów kolejowych określa pkt. V. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

#### **2. Tereny wyłączone z zabudowy.**

1. Na podstawie przepisów odrębnych wyłączono z zabudowy tereny rolnicze
2. Na podstawie ustawy Prawo ochrony środowiska i Prawa Wodnego wyłączono z zabudowy teren doliny rzeki Korzeniec wraz z ciekami dopływającymi zagrożone podtopieniami.
3. Na podstawie przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, wyłączono z zabudowy strefy

- kontrolowane gazociągu wysokiego ciśnienia.<sup>8</sup>
4. Wyłączono z zabudowy strefy technologicznie (uciążliwości) napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV.
  5. Wyłączono z zabudowy strefy ochronne wodociągów magistralnych wody Ø2X1600 i Ø1480,
  6. Wyłączono z zabudowy strefy ekotonowe od lasów o szerokości do 20m<sup>9</sup>. Granica strefy ekotonowej stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy.
  7. Wyłączono z nowej zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej obejmującej produkcję i przechowywanie żywności i zakłady zbiorowego żywienia w strefie sanitarnej cmentarza.

### **III.OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.**

#### **1. Ochrona przyrody i krajobrazu**

1.1. Utrzymuje się ochronę prawną wpisanych do Wojewódzkiego Rejestru Pomników Przyrody następujących obiektów - drzew:

- a) dąb szypułkowy (obwód pnia 585cm) w rejonie ul. Leśników wprowadzony Rozporządzeniem Wojewody Śląskiego z 2004r. nr 32/04 – Dz.U. 56 poz. 1749 nr rej.44
- b) dąb szypułkowy obok kaplicy p.w. św. Antoniego (obwód pnia 600cm) wprowadzony Rozporządzeniem Wojewody Śląskiego z 2004r. nr 27/04 – Dz.U. 55 poz. 1717 nr rej.45
- c) dąb szypułkowy przy ul. Centralnej 9/11 (obwód pnia 438cm) wprowadzony Rozporządzeniem Wojewody Śląskiego z 2004r. nr 31/04 – Dz.U. 56 poz. 1748 nr rej.44

1.2. Utrzymuje się obiekty - w formie pomnika przyrody, objęte ochronę prawną:

- a) uchwałą Rady Gminy Kobiór z dnia 24 lipca 1992r (nr XII/1/58/92) – zespół 40 (uchwała zmieniająca nr X /52/07 z 20.09.2007) dębów szypułkowych w formie szpaleru drzew wzdłuż ul. Żołędziowej.
- b) uchwałą Nr XXV/5/108/93 Rady Gminy Kobiór z 3 grudnia 1993r.- zespół 39 dębów szypułkowych w formie szpaleru pomiędzy ul. Centralną i ul. Leśników tzw. „Reitweg”.

1.3. Utrzymuje się ochronę prawną wyznaczoną dla otoczenia zabytkowego Zameczku Myśliwskiego Promnice wpisanego do rejestru zabytków dawnego województwa katowickiego nr 702/63 z dnia 13.04.1963r.

1.4. Proponuje się objęcie ochroną prawną, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,<sup>10</sup> następujących obiektów cennych przyrodniczo wytypowanych do ochrony w m.p.z.p. przyjętym uchwałą Rady Gminy nr XVIII/2/78/04. w formie pomników przyrody pojedynczych drzew oraz grup i szpalerów drzew :

<sup>8</sup> Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14.11.1995 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. nr 139 poz.686) oraz Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz.U. nr 97 poz.1055).

<sup>9</sup> Pismo PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwo Kobiór z dnia 30.04.2008 nr ZG-2111-29-965/08

<sup>10</sup> Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r. Nr 92 poz. 880 z późn. zm.)

- a) szpaler drzew różnych gatunków wzdłuż ul. Leśników,
- b) dąb szypułkowy przy ul. Ołtuszewskiego 3,
- c) dwie grupy dębów w dolinie Korzeńca w rejonie na zachód od drogi krajowej nr 1 oraz w rejonie ul. Ołtuszewskiego 109,
- d) grupa trzech dębów szypułkowych przy ul. Ołtuszewskiego 148,
- e) grupa drzew: akacja i dwa dęby szypułkowe przy drodze krajowej i ul. Ołtuszewskiego,
- f) dąb szypułkowy przy ul. Rodzinnej 176,
- g) grupa czterech dębów szypułkowych przy ul. Rodzinnej 97,
- h) dąb szypułkowy przy ul. Rodzinnej 86,
- i) grupa drzew: trzy dęby i jeden jesion przy ul. Rodzinnej 57,
- j) dwa dęby szypułkowe na północ od posesji przy ul. Rodzinnej 57,
- k) grupa sześciu dębów szypułkowych przy ul. Wróblewskiego 149,
- l) grupa drzew: cztery dęby szypułkowe i dwa klony przy leśniczówce Promnice,
- m) dąb szypułkowy na południowy-wschód od kaplicy Św. Antoniego,
- n) wiąz przy ul. Leśników,
- o) buk i sosna wejmutka przy ul. Leśników 9,
- p) dwa dęby szypułkowe przy ul. Leśników 11,
- q) dąb szypułkowy przy zachodniej granicy gminy w rejonie mostku nad rz. Korzeniec,
- r) szpaler drzew różnych gatunków, głównie dębów, część tzw. "Reitweg"-u wzdłuż ul. Żelaznej
- s) szpaler drzew różnych gatunków wzdłuż ul. Centralnej.

1.5. Na obszarze gminy Kobiór nie występują tereny objęte ochroną prawną w formie parków krajobrazowych czy też rezerwatów przyrody. Dopuszcza się wyznaczenie w m.p.z.p. obszarów o wysokiej wartości przyrodniczej i ustalenie dla nich form ochrony prawnej.

1.6. Prawnymi formami ochrony przyrody mogą być objęte także inne obszary, obiekty przyrodnicze i pomniki przyrody oprócz wymienionych w pkt. 1.1, do 1.4. w zależności od potrzeb i uwarunkowań lokalnych przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych

## **2. Ochrona zasobów wód podziemnych i powierzchniowych.**

2.1. Obejmuje się ochroną w granicach gminy Kobiór zasoby wód podziemnych czwartorzędowego piętra zaliczone do użytkowych zbiorników wód podziemnych UPWP o typie porowym Q<sub>II</sub> – Rejon Małej Wisły.

Sposób zagospodarowania obszaru zasilania powinien uwzględniać następujące zasady ochrony:

- 1) w obrębie zbiornika powinny być lokalizowane jedynie przedsięwzięcia, dla których raport wykaże brak oddziaływania w zakresie zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych,
- 2) w obrębie zbiornika nie należy lokalizować wysypisk i składowisk odpadów,
- 3) uzupełnić kanalizację na terenach występujących w obszarze zbiornika,
- 4) ograniczyć stosowanie indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków szczególnie polegających na rozsączeniu bez wcześniejszego wykonania dokumentacji hydrogeologicznej; do czasu wybudowania kanalizacji nieczystości powinny być gromadzone w szczelnych, okresowo opróżnianych zbiornikach przydomowych,
- 5) zakazać wprowadzania ścieków do wód i gruntu,

6) zachować rygory uniemożliwiające infiltrację zanieczyszczeń do podłoża, a co za tym idzie ewentualne skażenie środowiska gruntowo-wodnego.

2.2. Przyjmuje się, dla ochrony zasobów wód powierzchniowych rzeki Korzeniec wraz z dopływami oraz zbiorników wodnych:

- 1) W obrębie doliny rzeki Korzeniec w granicach gminy<sup>11</sup>, ustala się następujące zasady jego ochrony do uwzględnienie w m.p.z.p.:
  - a) ochronę przed zabudową zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa o ochronie środowiska i Prawo wodne)
  - b) koryto rzeki i obustronny pas o szerokości co najmniej 5,0m winien być wolny od nasadzeń drzew, krzewów i ogrodzeń w celu umożliwienia administratorowi prowadzenia robót remontowych i konserwacyjnych w korycie oraz dla ochrony otuliny biologicznej cieku i ochrony przeciwpowodziowej. Powyższe dotyczy również głównych rowów melioracyjnych przy czym pas ochronny przyległy obustronnie do tych rowów winien wynosić minimum 3,0 m,
  - c) wszelkie kolizje z rzeką Korzeniec oraz lokalizacja jakichkolwiek wylotów winna być uzgadniana z zarządcą rzeki
- 2) zachowanie stref buforowych (lasy i zarośla łągowe, mokradła, łąki) przy dnach dolin lub łóżyskach rzek, potoków, zbiorników w celu ograniczenia dopływu zanieczyszczeń obszarowych i komunikacyjnych,
- 3) systematyczne ograniczanie dopływu zanieczyszczeń z terenów nieskanalizowanych poprzez:
  - a) rozbudowę kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenach zabudowanych,
  - b) instalacja urządzeń podczyszczających na wylotach kanalizacji deszczowej,
  - c) konserwację i odbudowę rowów melioracyjnych,
  - d) budowę szczelnych zbiorników do czasowego gromadzenia nieczystości w przypadku braku kanalizacji,
  - e) wypełnianie przez inwestorów nowych lub modernizowanych obiektów czy instalacji wymagań z zakresu ochrony wód,
- 4) zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i wód opadowych,
- 5) na terenach powierzchniowych zbiorników wodnych dopuszcza się możliwość urządzenia terenów sportowo-rekreacyjnych i turystyczno-wypoczynkowych oraz dróg rowerowych w bezpośrednim ich sąsiedztwie,

### **3. Ochrona powietrza.**

Przyjmuje się, dla ochrony powietrza:

- 1) realizację zadań ograniczenia niskiej emisji określonych w programie ochrony środowiska gminy
- 2) termomodernizację budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej,
- 3) ograniczanie wzrostu emisji zanieczyszczeń komunikacyjnych do powietrza, poprzez optymalizację ruchu drogowego,
- 4) wprowadzenie zasady używania do ogrzewania pomieszczeń urządzeń o wysokiej sprawności energetycznej i paliw proekologicznych dla przeciwdziałania powstawaniu niskiej emisji; zasada ta powinna być

---

<sup>11</sup> pismo Śl.Zarz. Mel. i Urz. Wod. z 12.07.2007r. nr DK/B/FŻ/1079/5299/2007



wprowadzona w formie nakazu dla obiektów użyteczności publicznej i produkcyjnych oraz przy stosowaniu zbiorowego ogrzewania.

#### **4. Ochrona przed hałasem, wibracjami i promieniowaniem niejonizującym.**

Przyjmuje się dla ochrony środowiska przed hałasem, wibracjami i promieniowaniem niejonizującym:

- 1) opracowanie mapy akustycznej terenów wzdłuż dróg i terenów kolejowych
- 2) poprawę jakości nawierzchni dróg, budowę skrzyżowań bezkolizyjnych,
- 3) budowę ekranów ochronnych,
- 4) sprostanie wymogom aktualnych unormowań prawnych oraz dyrektyw Unii Europejskiej w zakresie ochrony przed wibracjami,
- 5) ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 6) uwzględnienie zagadnień promieniowania niejonizującego na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji lokalizacyjnych dla procesów inwestycyjnych związanych z obiektami będącymi źródłem tego promieniowania,
- 7) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów telefonii komórkowej na terenach mieszkaniowych, zieleni urządzonej i chronionych.

## **IV. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.**

### **1. Ustalenia ogólne.**

Ochronę i opieką nad zabytkami uwzględnia się przy sporządzaniu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz w miejscowych planach zagospodarowania<sup>12</sup>.

W studium uwzględnia się w szczególności ochronę:

- zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru oraz ich otoczenie,
- innych zabytków nieruchomości znajdujących się w gminnych ewidencjach np. obiektów o walorach architektonicznych, budowlanych, przemysłowych i obronnych, parków, ogrodów, cmentarzy, krzyży przydrożnych, kapliczek, itp.

oraz ustala się strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary o określonych zakazach i nakazach zagospodarowania.

Działania inwestycyjne związane z zabytkami nieruchomymi wpisanymi do rejestru oraz ich otoczenie należy uzgadniać z Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

W celu ochrony, utrzymania i zachowania szeroko rozumianego dziedzictwa kulturowego ogólne wytyczne konserwatorskie zalecają:

1) w zakresie urbanistyki:

- a) zachowanie przebiegów głównych ulic gminy wraz z ich pierzejami oraz związanymi z nimi placami (utrzymanie, w miarę możliwości, pierwotnych szerokości ulic), szczególnie w strefach ochrony konserwatorskiej,
- b) zachowanie linii zabudowy poprzez utrzymanie istniejących budynków i uzupełnienie luk budowlanych nową zabudową,
- c) ochronę głównych osi widokowych i ekspozycji,

---

<sup>12</sup> Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003r. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

- d) uporządkowanie struktury osadniczej, planowe kształtowanie nowej zabudowy gminy z zachowaniem ochrony istniejących wiejskich układów urbanistycznych,
  - e) wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej.
- 2) w zakresie architektury:
- a) ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
  - b) ochrona obiektów zabytkowych proponowanych do objęcia ochroną na terenie gminy; wszelkie działania związane z ich konserwacją, modernizacją, adaptacją, naruszające historyczną substancję uzgadniać należy z Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - c) utrzymanie w miarę możliwości historycznych linii zabudowy i podziałów parcelacyjnych; gabaryty budynków zabytkowych (wysokość, kształt dachu); ich architektura winna harmonizować z zabytkowym otoczeniem,
  - d) stosowanie odpowiedniej, wysokiej klasy materiałów budowlanych (pokrycie dachów dachówką ceramiczną, stolarka okienna i drzwiowa indywidualna, drewniana – z dopuszczeniem PCV, pod warunkiem zachowania rozmiarów i wyglądu stolarki pierwotnej, naturalny kamień, cegła, tynk gładki),
  - e) sukcesywne likwidowanie przyłączy instalacji elektrycznych na elewacjach,
  - f) edukację mieszkańców w zakresie potrzeby działań ochronnych wartości kulturowych własnego środowiska zamieszkania,
- 3) W zakresie polityki ochrony wartości kulturowych:
- a) określenie zasad regulacji wystroju parterów ulicznych zabudowy oraz małej architektury dla przestrzeni określonych jako ciągi handlowo – usługowe o charakterystycznych frontach,
  - b) określenie warunków wprowadzania reklam w tym zakaz wprowadzania reklam wieloprzestrzennych,
  - c) określenie zasad rozwiązania małej architektury (oświetlenie, ławki, nawierzchnie chodników, ulic i placów, słupy ogłoszeniowe, reklamy i szyldy, tablice informacyjne, schody, mury oporowe, przystanki komunikacji miejskiej),
  - d) wykonanie kart ewidencyjnych obiektów i zespołów zabytkowych,
  - e) inwentaryzację architektoniczną i fotograficzną przed ewentualnymi rozbiórkami obiektów objętych ochroną konserwatorską.
- 4) Uszczegółowienie ogólnych wytycznych konserwatorskich przedstawionych w pkt. 1-3 w odniesieniu do poszczególnych terenów i obiektów powinno nastąpić w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uzgodnionym z Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## **2. Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego**

Studium nie proponuje zmiany bądź uchylenia decyzji obejmującej ochronę prawną zabytku nieruchomego – Zameczek Myśliwski Promnice wraz z otoczeniem wpisany do rejestru zabytków dawnego województwa katowickiego nr 702/63 z dnia 13.04.1963r.

### 3. Zabytki ruchome wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego.

Studium nie proponuje zmiany bądź uchylenia decyzji obejmującej ochroną prawną zabytek ruchomy – Rzeźba przedstawiająca św. Huberta z jeleniem i dwoma psami wpisana do rejestru zabytków ruchomych B nr 654/95 z dnia 03.11.1995r.

### 4. Obiekty i zespoły obiektów, będące świadectwem kultury materialnej, typowe dla gminy Kobiór świadczące o jego historii, proponowane do objęcia ochroną konserwatorską w m.p.z.p.

WYKAZ OBIEKTÓW CHRONIONYCH			
Lp.	Obiekt	Charakterystyka	Lokalizacja
1.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, z dachem dwuspadowym (w dachu na osi mansarda szczytowa).	ul.Bartnicza 1
2.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, z dachem dwuspadowym (w dachu na osi mansarda szczytowa ).	ul.Bartnicza 6
3.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym. Na osi środkowej wysunięty ryzalit zwieńczony w dachu szczytem.	ul.Bartnicza 8
4.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym (w dachu na osi mansarda szczytowa z dwoma oknami).	ul.Bartnicza 9
5.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym, w osi budynku pseudoryzalit akcentowany przez mansardę szczytową.	ul.Bartnicza 14
6.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym, w osi budynku pseudoryzalit akcentowany przez mansardę szczytową.	ul.Bartnicza 20
7.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym, w osi budynku pseudoryzalit akcentowany przez mansardę szczytową.	ul.Bartnicza 24
8.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym (w dachu na osi mansarda szczytowa).	ul.Bartnicza 28
9.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym. I połowa XX wieku.	ul.Błękitna 31
10.	budynek mieszkalno-usługowy	jednokondygnacyjny i dwukondygnacyjny, na planie litery „T”, dach wielospadowy.	ul. Centralna 2
11.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, dach dwuspadowy z naczółkami i lukarnami. 1910r.	ul. Centralna 4
12.	budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym (w dachu na osi mansarda szczytowa). Stodoła drewniana na podmurówce, prostokątna z dachem dwuspadowym.	ul. Centralna 48
13.	dawna gajówka, obecnie – budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza	drewniany, jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie litery „T”, dach dwuspadowy. Stodoła prostokątna, drewniana.	ul. Centralna 151
14.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, na planie prostokąta, dach dwuspadowy z naczółkami.	ul.Jasna 8
15.	budynek administracyjno-biurowy – Urząd Gminy	trój kondygnacyjny, na planie nieregularnego czworoboku, z użytkowym poddaszem, dach płaski, narożnik budynku ścięty podkreślony w strefie dachu attyką z zegarem i herbem. Około 1930r.	ul. Kobiórska 5
16.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym	ul. Leśników 1

17.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym.	ul. Leśników 3
18.	budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza (stodoła)	jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, dach dwuspadowy. Data na elewacji – 1855r. Stodoła na planie prostokąta, murowana z cegły, częściowo tynkowana, dach dwuspadowy kryty dachówką ceramiczną.	ul. Leśników 8 (numer na mapie)
19.	budynek biurowo-administracyjny + zabudowa gospodarcza Nadleśnictwa Kobiór	jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, dach dwuspadowy z mansardami. Zabudowa gospodarcza – boczny: parterowy, dach dwuspadowy; tylny: jednokondygnacyjny, z użytkowym poddaszem; stodoła drewniana, na planie prostokąta, dach czterospadowy.	ul. Leśników 9 ( numer na mapie, adres pocztowy – Leśników 3 )
20.	budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza	dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym z mansardami; stodoła drewniana, na planie prostokąta, dach dwuspadowy.	ul. Leśników 11
21.	budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza	dwu i pół kondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, dach pulpitowy dwuspadowy; zabudowa gospodarcza-budynek parterowy na planie wydłużonego prostokąta z wysokim dachem dwuspadowym.	ul. Leśników 24
22.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym, w dachu na osi mansarda szczytowa.	ul. Łukowa 22
23.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym.	ul. Olszewskiego 9,11
24.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, dach dwuspadowy, w osi budynku pseudoryzalit akcentowany przez mansardę szczytową.	ul. Olszewskiego 21
25.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym.	ul. Olszewskiego 27
26.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym.	ul. Olszewskiego 38
27.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym. W dachu na osi mansarda szczytowa.	ul. Olszewskiego 40
28.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym.	ul. Olszewskiego 60
29.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym, dobudówka wejściowa z dachem płaskim.	ul. Ołtuszewskiego 60
30.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym. Na osi budynku wysunięty ryzalit zwieńczony w dachu szczytem.	ul. Ołtuszewskiego 67
31.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym. W dachu na osi mansarda.	ul. Ołtuszewskiego 77
32.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym.	ul. Ołtuszewskiego 97
33.	budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym, w dachu na osi mansarda z dwoma oknami; zabudowa gospodarcza jednokondygnacyjna z wysokim dachem dwuspadowym.	ul. Ołtuszewskiego 115
34.	budynek mieszkalny	dwukondygnacyjny, na planie prostokąta, dach mansardowy z trzema lukarnami. 1920-1930r.	ul. Orła 4
35.	Leśniczówka – budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza	jednokondygnacyjny, z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym, w dachu na osi mansarda z dwoma oknami. Zespół składa się jeszcze z: stodoły i chlewa.	ul. Promnicka 55
36.	dom mieszkalny + przedszkole dawna szkoła	dwukondygnacyjny, podpiwniczony z poddaszem użytkowym, na planie litery „L”, dachy dwupołaciowe z wolimi oczkami. Data nad wejściem – 1906r.	ul. Rodzinna 1
37.	kościół pw	kościół neogotycki, na planie prostokąta z wieżą	ul. Rodzinna 9

	Wniebowzięcia NM Panny	(zegar) i krótkim prezbiterium, murowany z cegły, Projekt Józef Erbst, 1912r.	
38.	dom parafialny	dwukondygnacyjny, na planie kwadratu, dach wielopołaciowy z mansardami. Projekt Józef Erbst, lata 1912-1914	ul.Rodzinna 11
39.	budynek mieszkalno- usługowy	dwukondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie litery „L”, dachy dwuspadowe z centralną lukarną. Lata 1910-1920	ul.Rodzinna 37-39
40.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, dach dwuspadowy.	ul.Rodzinna 60
41.	budynek mieszkalny wielorodzinny dawna szkoła	dwukondygnacyjny, na planie prostokąta, dach dwuspadowy.	ul.Rodzinna 97
42.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym.	ul.Rodzinna 169
43.	budynek mieszkalny	dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, na planie prostokąta, dach dwuspadowy.	ul.Tuwima 4
44.	budynek mieszkalny	dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, na planie prostokąta, dach dwuspadowy.	ul.Tuwima10,12
45.	budynek mieszkalny	dwukondygnacyjny z poddaszem użytkowym, na planie prostokąta, dach dwuspadowy.	ul.Tuwima 30
46.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, dach dwuspadowy.	ul.Wróblewskiego 51
47.	budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza	jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, dach dwuspadowy; stodoła ceglano drewniana, prostokątna, dach dwuspadowy.	ul.Wróblewskiego 86
48.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym. W dachu na osi mansarda szczytowa.	ul.Wróblewskiego 103
49.	budynek mieszkalny + zabudowa gospodarcza	dwukondygnacyjny, na planie prostokąta, dach płaski, pulpitowy; budynek gospodarczy na planie wydłużonego prostokąta, jednokondygnacyjny z wysokim dachem dwuspadowym.	ul.Wróblewskiego 149
50.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny z mieszkalnym poddaszem, na planie prostokąta, z dachem dwuspadowym.	ul.Wróblewskiego 169
51.	budynek mieszk. + zabudowa gospodarcza dawna leśniczówka	drewniany, dwukondygnacyjny, na planie krzyża, dach wielopołaciowy; stodoła drewniana, prostokątna, na podmurówce, dach dwuspadowy.	ul.Zmienna 36-38
52.	budynek mieszkalno – gospodarczy	dwusegmentowy, na planie prostokąta, część wyższa dwukondygnacyjna, mieszkalna, niższa-gospodarcza, dachy dwuspadowe, pulpitowe. 1890r.	ul. Żelazna 1a
53.	budynek mieszkalny	półtorakondygnacyjny ,na planie prostokąta, dach pulpitowy, dwuspadowy. 1906r.	ul. Żelazna 2
54.	Dworzec kolejowy	dwukondygnacyjny, na planie kwadratu, z boczną parterową dobudówką, dach dwuspadowy. 1906r.	ul. Żelazna 3
55.	budynek mieszkalny	jednokondygnacyjny, w części z użytkowym poddaszem, na planie prostokąta, dachy dwuspadowe. 1906r.	ul. Żelazna 4
56.	budynek mieszkalny	trójkondygnacyjny, z poddaszem użytkowym, na planie prostokąta, dach dwuspadowy, naczółkowy. 1906r.	ul. Żelazna 5
57.	gajówka	XIX w.	Promnice
58.	stodoła	XIX w	Promnice
59.	winiarnia	XIX w.	Promnice
60.	most łukowy na rzece Korzeniec	1860	Rzeka Korzeniec
61.	fragment drogi kobiórskiej	1932r.	ul. Kobiórska

## 5. Krzyże przydrożne i kapliczki przydrożne, pomnik pamięci proponowane do objęcia ochroną konserwatorską w m.p.z.p.

Lp.	Obiekt	Charakterystyka	Lokalizacja
1	krzyż przydrożny	wolnostojący krzyż kamienny z 1890r.	ul.Rodzinna
2	kapliczka drewniana na drzewie	kapliczka drewniana, skrzynkowa zwieńczona dwuspadowym daszkiem, zawieszona na drzewie.	ul.Leśników
3	kapliczka św. Jana Nepomucena	kapliczka drewniana, skrzynkowa zwieńczona dwuspadowym daszkiem, zawieszona na słupie. We wnętrzu rzeźba drewniana, polichromowana św. Jana Nepomucena.	ul.Ołtuszewskiego 115
4	krzyż przydrożny	wolnostojący krzyż kamienny, kapliczkowy z 1887r.	ul.Przelotowa przy budynku przedszkola
5	pomnik pamięci	miejsce pamięci narodowej	ul.Leśników
6.	obelisk – pomnik pamięci	miejsce pamięci narodowej podobóz KL Auschwitz Birkenau	ul. Leśników
7.	kapliczka drewniana		ul. Olszewskiego

## 6. Strefy ochrony konserwatorskiej

6.1. W studium wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) **Strefa „A”** – ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego z bezwzględnym priorytetem wymogów konserwatorskich, która obejmuje wartościowe obszary zabudowane, o bardzo dobrze zachowanej strukturze przestrzennej:
  - a) wyznaczona dla otoczenia zabytkowego Zameczku Myśliwskiego w Promnicach, wpisanego do rejestru zabytków,
  - b) obejmująca teren kościoła parafialnego, plebani i byłej szkoły (obecnie budynek mieszkalny i przedszkole ) wraz z krzyżem kamiennym z 1890r, której granice wyznaczają: od wschodu ulica dojazdowa przy cmentarzu parafialnym, od północy granice własności kościelnej, od zachodu ulica dojazdowa przy budynku dawnej szkoły, od południa ul.Rodzinna.
- 2) **Strefa „B”** – ochrony konserwatorskiej o rygorze utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania zabytkowej zabudowy oraz innych historycznych elementów krajobrazu kulturowego,
  - a) obejmująca teren zabudowy kolejowej przy ul.Żelaznej, której granice wyznaczają: od północy i południa granice działek budowlanych budynków mieszkalnych przy ul.Żelaznej 5 i 2, od wschodu i zachodu toru kolejowe,
  - b) obejmująca obszar– terenu Nadleśnictwa Kobiór oraz teren dawnego dworu przy ul.Leśników, której granice wyznaczają: od północy ul.Leśników, od wschodu teren zabudowy usługowej, od południa dolina rzeki Korzeniec, od zachodu granice nieruchomości
- 3) **Strefa „K”** – ochrony konserwatorskiej obejmuje krajobraz związany z parkiem towarzyszącym integralnie z zabytkowym Zameczkiem Myśliwskim w Promnicach oraz teren cmentarza rzymsko - katolickiego przy ul.Rodzinnej,
- 4) **Strefa „Wo”** – strefy obserwacji archeologicznej obejmująca– terenu Nadleśnictwa Kobiór oraz teren dawnego dworu przy ul.Leśników, której granice wyznaczają: od północy ul.Leśników, od wschodu teren zabudowy

usługowej, od południa dolina rzeki Korzeniec, od zachodu granice nieruchomości.

6.2. Granice i zasady zagospodarowania stref ochrony konserwatorskiej zostaną skonkretyzowane i uszczegółowione w zapisach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6.3 Dopuszcza się możliwość utworzenia stref ochrony konserwatorskiej, które nie zostały wyznaczone w studium w m.p.z.p. w porozumieniu z Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## **7. Zalecenia ŚWKZ.**

Wszelkie zamierzenia inwestycyjne oraz wszelkie prace mogące zmienić układ przestrzenny, formę, kubaturę i porządek architektoniczny przy obiektach i zespołach objętych i proponowanych do objęcia ochroną konserwatorską, wymagają akceptacji Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach. Ponadto ustala się zapewnienie nadzoru archeologicznego prowadzonym dużym pracom ziemnym.

## **V. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **1. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.**

#### **1.1. Powiązania krajowe i zasady obsługi komunikacyjnej terenów w sąsiedztwie drogi krajowej<sup>13</sup>.**

- 1) Powiązania krajowe na terenie gminy Kobiór zapewnia droga krajowa 1- klasy G2/2.
- 2) Nie przewiduje się żadnego bezpośredniego zjazdu na DK1 z terenów przyległych. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych do DK1 winna odbywać się wyłącznie poprzez układ dróg lokalnych, włączony do drogi krajowej poprzez:
  - a) istniejące skrzyżowania w rejonie ul. Ołtuszewskiego i ul. Rodzinnej,
  - b) włączenie projektowanej ulicy klasy L1/2, biegnącej od ul. Ołtuszewskiego do drogi krajowej (po jej wschodniej stronie),
  - c) projektowaną drogę serwisową wzdłuż DK1.
- 3) Przewiduje się przebudowę skrzyżowania ul. Ołtuszewskiego z DK1 z dostosowaniem do przejścia planowanego ruchu i rodzajów pojazdów.
- 4) Dopuszcza się realizację dróg serwisowych w ramach pasa drogowego drogi krajowej obsługujących tereny zabudowy usługowej.
- 5) Dopuszcza się realizacja przejść pieszych i podziemnych.
- 6) Nowa projektowana zabudowa winna być zlokalizowana w odległości nie mniejszej niż 30,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 1, przy czym budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi należy lokalizować w odległości min. 50,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni w/w drogi krajowej. Dla powyższych budynków lokalizowanych w sąsiedztwie DK1 należy uwzględnić

<sup>13</sup> pismo GDDKiA z dnia 12.07.2007r nr GDDKiA-O/Ka-P1/BR/430/94/2007  
Pismo GDDKiA z dnia 07.05.2008r nr GDDKiA-O/Ka-P1/BR/430/82/2008

- potrzebę wykonania zabezpieczeń budynków gwarantujących dotrzymanie normowych standardów poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) Nie należy projektować terenów zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w obszarze położonym w rejonie oddziaływania skrzyżowania.
  - 8) Lokalizacja urządzeń reklamowych w odległości min.50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej i min.150,0m od skrzyżowania, przy czym ze względu na bezpieczeństwo i estetykę należy unikać umieszczania reklam przy drodze krajowej nr 1.
  - 9) Lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie na terenie własności inwestora, przy czym należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych.
  - 10) Zabrania się odprowadzania wody i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych lub na jezdnię drogi krajowej.
  - 11) W przypadku podziału działek przyległych do drogi krajowej nr 1 należy dokonać uzgodnienia w tym zakresie z zarządcą drogi,
  - 12) Wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z funkcjonowaniem drogi winny być lokalizowane poza pasem drogowym drogi krajowej nr 1 za zgodą właściciela terenu.
  - 13) Projekty zagospodarowania dla terenów przyległych do drogi krajowej nr 1 (w tym również w obrębie skrzyżowań) należy uzgadniać z zarządcą drogi.

## **1.2 Powiązania ponadlokalne i zasady obsługi komunikacyjnej terenów w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych**

1.2.1. Powiązania Kobióra z sąsiednimi miejscowościami odbywać się będą poprzez modernizowane, istniejące ulice w ciągu drogi wojewódzkiej i gminnej:

- 1) powiązania w kierunku północno - zachodnim z Wyrami, Łaziskami Górnymi i Mikołowem zapewnia droga wojewódzka nr 928 klasy G1/2
- 2) powiązania z Tychami na północ od centrum gminy zapewnia droga powiatowa klasy G1/2 w ciągu ul. Przelotowej- Kobiórskiej
- 3) powiązanie z Suszczem zapewnia odcinek drogi powiatowej ul. Leśników klasy L1/2, dalej jako trasa rowerowa
- 4) powiązania z Pszczyną odbywa się poprzez drogę DW 928 ul. Przelotową do skrzyżowania z DK1 poza granicami gminy

1.2.2. Szerokości ulic i odległości nowej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się lokalizację po uzgodnieniu z zarządcą drogi:

- 1) chodników
- 2) ścieżek rowerowych,
- 3) zatok autobusowych i wiat przystankowych,
- 4) ciągów infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze lokalnym,
- 5) obiektów i urządzeń służących ograniczaniu uciążliwości komunikacyjnej,
- 6) elementów małej architektury.

## **1.3. Powiązania wewnątrz gminne i zasady obsługi komunikacyjnej terenów w sąsiedztwie dróg.**

- 1) W gminie utrzymuje się układ dróg wewnątrz gminnych oparty na podstawowym szkieletcie, który tworzą droga wojewódzka 928 i droga powiatowa w ciągu ul. Przelotowej i Kobiórskiej.



- 2) Utrzymuje się pozostałe ulice obsługujące zabudowę usługową i mieszkaniową jako ulice dojazdowe lub pieszo- jezdne.
- 3) Dopuszcza się wyznaczenie w m.p.z.p. nowych ulic dojazdowych i wewnętrznych pieszo- jezdnych przy uwzględnieniu następujących zasad:
  - a) linie rozgraniczające projektowanych ulic zgodne są z przepisami odrębnymi,
  - b) projektowane ulice w formie sięgacza należy zakończyć placami do zawracania zgodnie z wymaganiami dla dróg pożarowych, a jeżeli takie nie będą konieczne to zapewnienie możliwości zawracania,
  - c) dopuszcza się odstępstwo od obowiązujących przepisów dotyczących szerokości linii rozgraniczających dla modernizowanych istniejących ulic w zabudowie ukształtowanej,
  - d) w przypadku odstępstwa należy ustalić zasady prowadzenia infrastruktury technicznej oraz wprowadzić „szykany” ograniczające prędkość,
  - e) należy ograniczyć obsługę komunikacyjną poszczególnych działek na zasadzie służebności przejazdu do sytuacji absolutnie wyjątkowych.
- 4) Przebieg projektowanych i modernizowanych dróg i ulic można skonkretyzować w ustaleniach m.p.z.p. z uwzględnieniem uwarunkowań terenowych, prawnych i technicznych oraz przepisów odrębnych.
- 5) W liniach rozgraniczających tereny komunikacji drogowej dopuszcza się możliwość lokalizacji inwestycji związanych z infrastrukturą drogową i techniczną, miejsc postojowych, wiat przystankowych zintegrowanych z punktami sprzedaży detalicznej, wolnostojących kabin telefonicznych, chodników, ścieżek rowerowych, zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury nośników reklamowych itp., pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi,
- 6) Dopuszcza się możliwość prowadzenia remontów i przebudowy urządzeń w liniach rozgraniczających dróg i ulic.

#### **1.4. Linie kolejowe.**

- 1) Utrzymuje się przebiegającą przez teren gminy dwutorową, zelektryfikowaną linię kolejową PKP nr 139 o znaczeniu państwowym ze stacją kolejową w gminie.
- 2) Tereny kolejowe w myśl przepisów odrębnych są terenami zamkniętymi.
- 3) Utrzymuje się bocznice kolejową na terenie obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.
- 4) Wymagania w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budynków, drzew, krzewów, elementów ochrony akustycznej regulują przepisy odrębne<sup>14</sup>.

#### **1.5. Zasady i warunki lokalizacji miejsc postojowych (parkingów).**

Proponuje się następujące wskaźniki warunkujące zaspokojenie potrzeb wg. kategorii terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej z ogrodami i zabudowy mieszkaniowej zagrodowej– 2 miejsca postojowe i garażowe łącznie na 1 działkę,

---

<sup>14</sup> Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004r. „w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych” (Dz.U. nr 249 poz.2500 z 2004r.)

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z nieuciążliwymi usługami – 2 miejsca postojowe i garażowe łącznie na 1 działkę, w przypadku prowadzenia działalności usługowej na działce – dodatkowo 2 miejsca postojowe,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej – pensjonatowej - 2 miejsca postojowe i garażowe łącznie na 1 działkę, w przypadku prowadzenia pensjonatu na działce – dodatkowo 1 miejsce postojowe na pokój ,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1 – 1,5 miejsca postojowego i parkingowego łącznie na jedno mieszkanie,
- 5) tereny zabudowy usługowej sportu, rekreacji itp. oraz tereny obiektów produkcyjno-usługowych i tereny urzędzeń obsługi gospodarki leśnej – 30 miejsc postojowych na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej + 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- 6) teren zabudowy usługowej – 30 miejsc postojowych na 100 użytkowników + 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

Powyższe wskaźniki mogą być skorygowane w trakcie opracowywania m.p.z.p

## **1.6. Trasy rowerowe**

- 1) Proponowane trasy rowerowe zaznaczono na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.
- 2) Wyznaczone w Studium trasy rowerowe mogą być uzupełnione ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## **2. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej**

### **2.1. Zaopatrzenie w wodę.**

- 1) Utrzymuje się dotychczasowy kierunek zaopatrzenia gm. Kobiór w wodę realizowany przez:
  - a) system wodociągu grupowego GPW S.A. w Katowicach;
  - b) wodociąg Ø300 z pompowni „Paprocany”;
- 2) Utrzymuje się przebieg wodociągów magistralnych GPW S.A.
- 3) Przewiduje się modernizację rozdzielczej sieci wodociągowej, likwidację długich końcówek wodociągów, zamykając je w pierścienie.
- 4) Przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej dla zaopatrzenia w wodę terenów przeznaczonych pod funkcje usługowo-produkcyjne i pod zabudowę mieszkaniową.
- 5) Przyjmuje się możliwość adaptacji i modernizacji istniejących lokalnych studni głębinowych z możliwością ich wykorzystania dla zaopatrzenia w wodę odbiorców gminy oraz budowę nowych ujęć głębinowych wraz ze stacją uzdatniania wody, hydrofornią i zbiornikami szczytowo – pompowymi oraz siecią.
- 6) Przewiduje się wymianę istniejących w drogach sieci wodociągowych wykonanych z materiałów innych niż PE
- 7) W m.p.z.p. zgodnie z przepisami odrębnymi zapewnić na terenie gminy urządzenia wodne do celów przeciwpożarowych wraz z drogami pożarowymi.<sup>15</sup>

<sup>15</sup> pismo Komendy Miejskiej PSP w Tychach z 30.01.07 nr MZ-5562/2/2007

## 2.2. Odprowadzenie ścieków.

- 1) Utrzymuje się odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków „Wschód”
- 2) Przewiduje się rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków do przepustowości  $Q=650 \text{ m}^3/\text{h}$ .
- 3) Przewiduje się odprowadzenie ścieków komunalnych do rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej.
- 4) Utrzymuje się kontynuację działań porządkujących system kanalizacyjny gminy:
  - a) likwidację odprowadzania nieczyszczonych ścieków do odbiorników;
  - b) przeznaczenie kanałów ogólnospławnych na kanały kanalizacji deszczowej.
- 5) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków komunalnych z terenów nieobjętych kanalizacją, do czasu jej wybudowania, do szczelnych zbiorników do czasowego ich gromadzenia – nie dotyczy to nowych terenów, które powinny być włączone do zabudowy dopiero po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej,
- 6) Utrzymuje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rzeki Korzeniec i do cieków powierzchniowych.
- 7) Przewiduje się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do odbiorników po wcześniejszym ich podczyszczeniu. Wskazane jest przeprowadzanie regulacji cieków będących odbiornikami wód opadowych i roztopowych.
- 8) Przewiduje się odprowadzenie wód opadowych w systemie kanalizacji deszczowej z powierzchni szczelnej terenów przemysłowych, składowych, baz transportowych, centrum miasta, budowli kolejowych, dróg zaliczanych do kategorii krajowych i powiatowych, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,10ha. Przed wprowadzeniem do odbiornika należy je oczyścić w ilości, jaka powstała z opadów o natężeniu co najmniej 151 l / s ha. Wody opadowe odprowadzane z powierzchni szczelnej obiektów magazynowania i dystrybucji paliw należy oczyścić w ilości, jaka powstaje z opadów o częstotliwości występowania jeden raz w roku i czasie trwania 15 min., lecz w ilości nie mniejszej niż powstająca z opadów o natężeniu 77 l / s ha. Należy prowadzić badania w zakresie normatywnych zanieczyszczeń w czasie trwania opadu w celu określenia substancji szkodliwych dla środowiska wodnego, które powinny być wyeliminowane oraz które powinny być ograniczone. Systemy kanalizacji deszczowej i sanitarnej na terenach zabudowanych oraz przeznaczonych pod zabudowę w pobliżu terenów rolnych zmeliorowanych nie należy łączyć z systemami melioracyjnymi.
- 9) Przewiduje się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej.
- 10) Przed wprowadzeniem do odbiornika wody opadowe roztopowe przewiduje się ich gromadzenie w zbiornikach retencyjnych z możliwością ich wykorzystania do celów nawadniania zieleni lub wykorzystania do celów przeciwpożarowych.
- 11) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych i wód opadowych do gruntu bez odpowiedniego zezwolenia. Warunki odprowadzania i oczyszczania ścieków należy uzgadniać z właściwymi organami ochrony środowiska.

## 2.3. Zaopatrzenie w gaz.

- 1) Utrzymuje się dotychczasowe zaopatrzenie w gaz ziemny z krajowego systemu przesyłowego GAZ SYSTEM S.A.

- 2) Utrzymuje się zasilanie rozdzielczej sieci gazowej ze stacji redukcyjno pomiarowej I<sup>o</sup> „Kobiór” o przepustowości Q = 3000 m<sup>3</sup>/h.
- 3) Utrzymuje się dostarczanie gazu do odbiorców siecią rozdzielczą gazu średniego ciśnienia.
- 4) Przewiduje się rozbudowę istniejącej sieci gazowej dla potrzeb rozbudowy gminy.
- 5) Na terenach stref kontrolowanych gazociągów dopuszcza się możliwość korekty szerokości stref pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy lub właściciela sieci

#### **2.4. Zaopatrzenie w ciepło.**

- 1) Utrzymuje się istniejące lokalne źródła ciepła
- 2) Zaleca się termorenowację zabudowy mieszkaniowo-usługowej wielorodzinnej.
- 3) Zaleca się prowadzenie prac termorenowacyjnych sieci ciepła i instalacji grzewczych.
- 4) Zaleca się promowanie działań popierających:
  - a) modernizację urządzeń grzewczych zabudowy indywidualnej w połączeniu z jej termorenowacją,
  - b) wymianę urządzeń grzewczych o niskiej sprawności cieplnej na urządzenia o wysokiej sprawności,
  - c) wykorzystanie nie tylko gazu, oleju, energii elektrycznej, ale również paliw stałych (spalanych w technologii o minimalnej emisji pyłów), paliw ekologicznych, w tym odnawialnych.

#### **2.5. Gospodarka odpadami.**

- 1) Przyjmuje się kierunki gospodarowania odpadami określone w Planie Gospodarki Odpadami dla Gminy Kobiór oparte na współpracy z sąsiednimi gminami.
- 2) Utrzymuje się kontynuację wdrażania selektywnej zbiórki odpadów wśród mieszkańców oraz objęcie ich zorganizowaną zbiórką odpadów.
- 3) Przyjmuje się selektywne gromadzenie odpadów powstających z działalności usługowej w odpowiednich pojemnikach. Sposób czasowego ich przechowywania powinien zabezpieczać je przed infiltracją wód opadowych.
- 4) Zaleca się prowadzenie inwentaryzacji i unieszkodliwiania urządzeń, elementów budowli zawierających substancje niebezpieczne oraz organizowanie zbiórki urządzeń elektrycznych i elektronicznych wycofanych z eksploatacji.
- 5) Nie przewiduje się możliwości lokalizacji wysypisk lub składowisk odpadów na terenie gminy.

#### **2.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną.**

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) Utrzymuje się lokalizację sieci i urządzeń wysokich napięć - napowietrzne linie 110kV, relacji GPZ Kopanina – GPZ Pszczyzna oraz GPZ Łaziska – GPZ Ogrodnicza
- 2) W zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych średnich i niskich napięć przyjmuje się:

- a) adaptację systemu sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia z sukcesywną likwidacją sieci napowietrznych,
  - b) na terenach nowego zainwestowania sukcesywną rozbudowę systemu elektroenergetycznego średnich i niskich napięć, stosownie do występującego zapotrzebowania na moc elektryczną, o nowe stacje transformatorowe i linie zasilające, wyłącznie kablowe,
  - c) prowadzenie nowych linii zasilających średniego i niskiego napięcia wzdłuż granic nieruchomości oraz w obrębie linii rozgraniczających dróg, ulic, ciągów pieszych bądź ścieżek rowerowych.
- 3) Przewiduje na terenie gminy Kobiór budowę linii kablowej SN, która stanowić będzie rezerwowe zasilanie stacji transformatorowej S640 Janka przy ul. Wróblewskiego.

## **2.7. Zasady obsługi telekomunikacyjnej.**

Ustala się następujące zasady obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) Utrzymuje się istniejący system infrastruktury telekomunikacyjnej pod warunkiem sukcesywnego uporządkowania sieci abonenckiej napowietrznej zgodnie z warunkami wydanymi – np. administratora drogi -, w tym likwidacja niektórych słupów drewnianych i wykorzystanie słupów energetycznych dla celów podwieszenia linii. W terenach ochrony krajobrazu winna nastąpić zamiana linii napowietrznych na kablowe.
- 2) Przyjmuje się zapewnienie obsługi systemami infrastruktury telekomunikacyjnej stosownie do występującego zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne poprzez rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej - wyłącznie kablowych, szczególnie na terenach nowego zainwestowania.
- 3) Dopuszcza się świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci.
- 4) Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach rolniczych, zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów magazynów z zachowaniem przepisów odrębnych.
- 5) Dopuszcza się lokalizację wolnostojących masztów telefonii komórkowej na terenach usługowych po obu stronach DK1 oraz na terenie obiektów produkcyjnych, składów magazynów i usług (dawne zakłady drzewne) pod warunkiem zachowania wymaganej przepisami odległości od terenów zabudowy mieszkaniowej w sposób wykluczający oddziaływanie na ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **VI.OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO<sup>16</sup> O ZNACZENIU LOKALNYM.**

Przyjmuje się, że następujące inwestycje ujęte w „Wieloletnim planie inwestycyjnym na lata 2007 – 2013” będą służyły realizacji celów publicznych o znaczeniu lokalnym:

- a) rozbudowa szkoły podstawowej w Kobiórze,
- b) budowa sali gimnastycznej przy szkole podstawowej i gimnazjum w Kobiórze,
- c) rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków „Wschód” w Kobiórze,

<sup>16</sup> Ustawa z dnia 21.08.1997r. o gospodarce nieruchomościami (Tekst jednolity – Dz.U. z 2004r. nr 261 poz. 2603) art. 6.

- d) budowa kanalizacji sanitarnej w Gminie Kobiór dla dzielnicy Zagrodniki oraz Osiedla za torami PKP w Kobiórze
- e) budowa kanalizacji sanitarnej w Gminie Kobiór - rejon Kątów oraz ul. Promnickiej,
- f) przebudowa ulic zbiorczych (Łukowa, Zachodnia, Wróblewskiego, Żołędziowa) , parking przy Domu Kultury i pasaż pieszy przy ul. Centralnej,
- g) remont i modernizacja Gminnego Domu Kultury.

## **VII.OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM.**

Dla gminy Kobiór w Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Śląskiego (przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Śląskiego Nr II/21/2/2004 w dniu 21 czerwca 2004r.), na obszarze gminy występuje zadanie o znaczeniu ponadlokalnym pod nazwą: „Modernizacja linii kolejowych, w tym Warszawa-Katowice- Wiedeń” przyjęte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa Śląskiego. (Dz. Urz. Woj. Śl. nr 68 poz. 2049 z dnia 27 lipca 2004r.<sup>17</sup>.

## **VIII.OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁÓW NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000M<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH.**

### **1. Obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości.**

- 1) Nie wyznacza się terenów do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ze względu na scalenia i podział nieruchomości.
- 2) Zaleca się tereny do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ze względu na scalenia i podział nieruchomości w rejonie Kątów.
- 3) Scalenia i podziału nieruchomości można dokonać, gdy o scalenie i podział wystąpią właściciele lub użytkownicy wieczysti posiadający ponad 50% powierzchni gruntów objętych scaleniem i podziałem<sup>18</sup>.
- 4) Właściciele albo użytkownicy wieczysti nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie mogą złożyć zgodny wniosek o ich połączenie i ponowny podział na działki gruntu, jeżeli przysługuje im jednorodne prawa do tych nieruchomości. Uruchomienie nowych terenów pod zabudowę może nastąpić pod warunkiem docelowego rozwiązania sieci drogowej i uzbrojenia terenu.
- 5) Podziału nieruchomości można dokonać z urzędu, jeżeli:
  - a) jest on niezbędny do realizacji celów publicznych,
  - b) nieruchomość stanowi własność gminy i nie została oddana w użytkowanie wieczyste.

<sup>17</sup> pismo Zarządu Województwa Śląskiego z dnia 16 lipca 2007r nr SP.III.7323/296/2007

<sup>18</sup> Ustawa o gospodarce nieruchomościami z dnia 30 listopada 2004r. tekst jednolity (Dz. U. z 2000r. nr 261 poz. 2603)

- 6) Proponuje się, aby postępowaniem scaleniowym poprzedzić realizację zabudowy na wyznaczonych nowych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami.
- 7) Podział terenu na działki budowlane winien:
  - a) w miarę możliwości uwzględniać obsługę komunikacyjną sąsiednich terenów nie objętych scaleniem (na zasadzie wspólnego dojazdu),
  - b) uwzględnić obsługę komunikacyjną drogami publicznymi terenów w drugiej i następnych liniach zabudowy,
  - c) maksymalnie ograniczyć obsługę komunikacyjną terenów w drugiej linii zabudowy za pomocą służebności przejazdu przez działki w pierwszej linii zabudowy oraz nie dopuścić do obsługi komunikacyjnej za pomocą służebności przejazdu terenów poza drugą linią zabudowy,
  - d) kształtować walory krajobrazowo – estetyczne przyszłych zespołów zabudowy,
  - e) uwzględniać właściwe, niekonfliktowe rozmieszczenie funkcji, a tym samym zabudowie mieszkaniowej zapewnić duży stopień prywatności,
  - f) umożliwić w porozumieniu z zarządzającymi sieciami infrastruktury technicznej prowadzenie tych sieci wzdłuż dróg i ciągów komunikacyjnych oraz lokalizację stacji transformatorowych,
  - g) ograniczyć liczbę powiązań ulic niższej kategorii z ulicami wyższej kategorii w każdym przypadku, gdy istnieje taka możliwość techniczno – terenowa zgodnie z przepisami odrębnymi<sup>19</sup>,
  - h) zapewnić nowo wyznaczonej działce budowlanej dostęp do drogi publicznej.
- 8) Szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości należy określić zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **2. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.**

W oparciu o uwarunkowania i ustalenia studium, nie wyznacza się obszarów, na których mogą być lokalizowane obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

## **3. Obszary przestrzeni publicznych.**

- 1) Na podstawie uwarunkowań i ustaleń niniejszego Studium na terenie gminy nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.
- 2) Dopuszcza się wyznaczanie obszarów przestrzeni publicznych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

---

<sup>19</sup> Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. (Dz.U. z 1999r nr 43 poz. 430)

## **IX. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE.**

### **1. Plany uchwalone.**

Gmina posiada 3 uchwalone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu Gminy Kobiór przyjęty uchwałą Nr XVIII/2/78/04 Rady Gminy Kobiór z dnia 8 lipca 2004r. obejmujący obszar o powierzchni około 650,0 ha zagospodarowanej polany śródleśnej, ograniczonej od wschodu, północy i zachodu granicami lasu Nadleśnictwa Kobiór oraz od południa granicą administracyjną gminy Kobiór.
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów Gminy Kobiór przyjęty uchwałą Nr XVIII/1/77/04 Rady Gminy Kobiór z dnia 8 lipca 2004r. obejmujący tereny A,B,C,D.
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór dla terenu obsługowego pola golfowego przyjęty uchwałą Nr XXVI/12/143/2001 Rady Gminy Kobiór z dnia 02 lutego 2001r.

### **2. Plany proponowane.**

Proponuje się cztery obszary do objęcia m.p.z.p. w granicach określonych na rysunku „Kierunków zagospodarowania przestrzennego w skali 1:5000”:

- 1) obszar w rejonie ulic: Promnickiej, Rodzinnej, Wróblewskiego
- 2) obszar w rejonie ul. Ołtuszewskiego, po południowej stronie ulicy,
- 3) obszar w rejonie ulic: Zachodniej, Żeńców i linii PKP,
- 4) obszar w rejonie ulic: Na Kąty i Nad Zalewem,

Szczegółowe granice m.p.z.p., kolejność, ilość oraz termin realizacji określi Rada Gminy.

## **X. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

### **1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna**

1.1. Wyznacza się tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obejmujące kompleksy użytków rolnych. Na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej, przeznaczonych do prowadzenia produkcji roślinnej proponuje się następujące sposoby zagospodarowania i użytkowania terenów:

- a) prowadzenie rolnictwa zrównoważonego i ekologicznego,
- b) utrzymanie ekstensywnych łąk i pastwisk,
- c) ochrona gleby i wód,
- d) tworzenie stref buforowych.

1.2. Na terenach rolniczej przestrzeni produkcyjnej mogą być przeprowadzone scalenia i wymiana gruntów w celu stworzenia korzystniejszych warunków gospodarowania, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi<sup>20</sup>.

---

<sup>20</sup> Ustawa z dnia 26 marca 1982r. o scaleniu i wymianie gruntów- tekst jednolity (Dz. U. z 2003r. nr 178 poz.1749)



- 1.3. Jako niezgodne z polityką przestrzenną należy traktować wszelkie propozycje wtórnego podziału nieruchomości.

## **2. Leśna przestrzeń produkcyjna.**

Na obszarze gminy Kobiór leśna przestrzeń produkcyjna obejmuje lasy ochronne Nadleśnictwa Kobiór.

Zasady prowadzenia gospodarki leśnej mają zapewnić zagospodarowanie i ochronę lasów w drodze:

- 1) kształtowania struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej i zwiększania odporności lasu na czynniki destrukcyjne,
- 2) stosowania indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony poszczególnych drzewostanów,
- 3) ustalania etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasów ochronnych,
- 4) ograniczania stosowania zrębów zupełnych do najslabszych siedlisk leśnych oraz prowadzenia ścinki drzew, zrywni i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleby i roślinności leśnej oraz dróg gminnych (za wyjątkiem pasów o szerokości 50m przyległych do dróg publicznych)
- 5) zakazu pozyskiwania żywicy i karpiny.

## **XI. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI, OSUWANIA MAS ZIEMNYCH ORAZ ODDZIAŁYWANIA SZKÓD GÓRNICZYCH.**

### **1. Zagrożenie powodziowe**

- 1.1. W obszarze gminy Kobiór, według informacji podanej przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach<sup>21</sup> nie ma wyznaczonych terenów bezpośrednio zagrożonych powodzią.
- 1.2. Wzdłuż doliny rzeki Korzeniec oraz jej dopływów wyznaczono na rysunku kierunków zagospodarowania przestrzennego granice terenów zagrożonych podtopieniami obejmujące obszary według powodzi z 1997r i z 2001r.
- 1.3. W obrębie mniejszych cieków w przypadku wystąpienia dużych przepływów może dojść do lokalnych podtopień
- 1.4. Dla zachowania bezpieczeństwa publicznego tereny doliny rzeki Korzeniec wraz z dopływami potencjalnie zagrożone podtopieniami wyłączono z zabudowy

### **2. Zagrożenie osuwaniem mas ziemnych.**

Na terenie gminy w obrębie stoków naturalnych nie występują warunki do tworzenia się osuwisk (osuwania się mas ziemnych) w rozumieniu art.17 Ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. nr 80, poz. 717).

---

<sup>21</sup> pismo RZGW z dnia 04.07.2007r. nr OKI-19/558/07/PS/9356

### **3. Zagrożenie oddziaływaniem szkód górniczych.**

Na terenie gminy nie występuje zagrożenie oddziaływaniem szkód górniczych.

## **XII. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY.**

Nie określa się obszarów i obiektów na powierzchni terenu, dla których należy wyznaczyć w złożach kopalin filary ochronne.

## **XIII. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI I REKULTYWACJI.**

1. Nie wyznacza się terenów do przekształcenia, rehabilitacji i rekultywacji
2. Dopuszcza się wyznaczenie terenów do przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

## **XIV. TERENY ZAMKNIĘTE I OBSZARY PROBLEMOWE.**

### **1. Tereny zamknięte.**

W granicach administracyjnych gminy występują tereny zamknięte wyznaczone przez Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej decyzją z dnia 28.12.2000r.

w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych.

Tereny kolejowe mające znaczenie państwowe<sup>22</sup> obejmują przebiegający przez gminę kolejowy korytarz transportowy z linią kolejową nr 139 relacji: Warszawa- Katowice- Bielsko –Biała - Czechy

### **2. Obszary problemowe.**

1. Nie wyznacza się obszarów problemowych.
2. Proponuje się korektę granic administracyjnych gminy Kobiór z sąsiednimi gminami dla terenów funkcjonalnie związanych z tymi gminami.

---

<sup>22</sup> Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz.U. nr 273 poz.2704 z 2004r.)

## **B. SYNTEZA I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ**

## 1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów

1.1. Kierunki zmian ustalono na podstawie:

- 1) analiz aktualizujących uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego,
- 2) analiz dokumentów strategicznych gminy,
- 3) weryfikacji ustaleń mpzp dla gminy Kobiór:
  - a) Fragmentu Gminy Kobiór (Polana Śródleśna) Uchwałą nr VIII/2/78/04 Rady Gminy Kobiór z dnia 8 lipca 2004r
  - b) fragmentów Gminy Kobiór (tereny A,B1, B2, C, D1,D2, D3,D4) Uchwałą nr XVIII/1/77/04 Rady Gminy Kobiór z dnia 8 lipca 2004r.
  - c) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór dla terenu obsługowego pola golfowego przyjęty uchwałą Nr XXVI/12/143/2001 Rady Gminy Kobiór z dnia 02 lutego 2001r.
- 4) analizy złożonych wniosków i odpowiedzi na zawiadomienia o przystąpieniu do opracowania II edycji Studium.
- 5) weryfikacji ustaleń obowiązującego studium przyjętego Uchwałą nr VI/1/31/99 Rady Gminy Kobiór z dnia 27.04.1999r.

1.2. W oparciu o w/w analizy utrzymano misje i cele gminy Kobiór, określono kierunki działań i przeznaczenie terenów:

1) Misja gminy Kobiór:

**„WSZECHSTRONNA POPRAWA WARUNKÓW ŻYCIA PRZY ZACHOWANIU TRADYCJI I OTWARCIA NA WSPÓŁPRACĘ Z MAKROREGIONEM”**

2) Cele:

- Podniesienie atrakcyjności Kobióra oraz jakości życia mieszkańców,
- Umiarkowany rozwój Kobióra w oparciu o potrzeby mieszkańców,
- Dobre warunki bytowe w ładnym krajobrazie i sprzyjającym środowisku,
- Zachowanie warunków kulturowych i ochrona walorów przyrodniczych.

3) Kierunki działań

- Utrzymanie funkcji rolniczych na terenach sąsiadujących z obszarem leśnym części południowej gminy oraz w rejonie ul. Rodzinnej.
- Uporządkowanie terenu dawnego starorzecza Korzeńca (w tym drenaż terenu),
- Preferowanie dotychczasowych terenów działalności przemysłowej,
- Ograniczenie rozpraszania zabudowy,

- Zagospodarowanie turystyczno-rekreacyjne zbiorników retencyjnych w dolinie Korzeńca w zgodzie z wymogami ochrony przyrody, w tym ochrony rezerwatu „Babczyzna Dolina”,
- Zwiększenie areалу zieleni urządzonej, w tym izolacyjnej, w centralnej części gminy,
- Zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnych w obrębie nowej zabudowy,
- Wydzielenie, zagospodarowanie i udostępnienie terenów pod budowę obiektów dziedzinie sportu, turystyki i rekreacji,
- Wyznaczenie i uzbrojenie terenów dla nowych firm małych i średnich przedsiębiorstw,
- Wyznaczenie obszarów leśnych do większego użytkowania rekreacyjnego (turystyka rowerowa i piesza)

#### 4) Przeznaczenie terenów

- tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług,
- tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej,
- tereny zabudowy usługowej,
- tereny zabudowy usługowej kultu religijnego,
- tereny zabudowy usługowej sportu,
- tereny zabudowy usługowej turystyki i rekreacji,
- tereny zabudowy usługowej sportu, turystyki i rekreacji,
- tereny zabudowy usługowej zdrowia, sportu, turystyki i rekreacji,
- tereny zieleni urządzonej i zabudowy usługowej sportu,
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami,
- tereny zabudowy pensjonatowej,
- tereny zabudowy zagrodowej,
- tereny cmentarza,
- tereny zieleni urządzonej,
- tereny rolnicze,
- tereny ośrodków produkcji gospodarki ogrodniczej i zwierzęcej,
- tereny lasów,
- tereny parków leśnych,
- tereny zieleni izolacyjnej,
- tereny urządzeń obsługi leśnictwa,
- tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem nieuciążliwej działalności administracyjno- produkcyjnej związane z leśnictwem
- tereny zieleni izolacyjnej,
- tereny wód powierzchniowych,
- tereny rzek i potoków,
- tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki,
- tereny infrastruktury technicznej gazownictwa,
- tereny infrastruktury technicznej telekomunikacji,
- tereny infrastruktury technicznej kanalizacji,
- tereny infrastruktury technicznej wodociągów,
- tereny dróg i tereny kolejowe,

- tereny wyłączone z zabudowy,
- tereny zamknięte,

1.3. W celu uniknięcia obciążenia budżetu gminy nieefektywnymi ekonomicznie wydatkami związanymi z realizacją dróg publicznych i infrastruktury technicznej ustalono z władzami administracyjnymi gminy i Radą Gminy Kobiór, że gmina dążyć będzie do zdyscyplinowanego i ograniczonego uruchamiania projektowanych i rezerwowych terenów mieszkaniowych.

W związku z tym, przyjmuje się następujące zasady i możliwości rozwoju zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego z towarzyszącymi usługami:

- 1) kierując się zasadą koncentracji zabudowy i przeciwdziałając jej rozproszeniu należy realizować zabudowę mieszkalno- usługową, sąsiadującą z istniejącą zabudową oraz uzupełniać istniejące luki budowlane,
- 2) terenami pod budownictwo mieszkaniowo - usługowe przewidzianymi do uruchomienia w pierwszej kolejności powinny być tereny, które mają opracowane m.p.z.p.,
- 3) terenami pod budownictwo mieszkaniowo- usługowe przewidzianymi do uruchomienia w drugiej kolejności, powinny być tereny, które posiadają zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne oraz nie powodują rozproszenia zabudowy. Uruchomienie tych rezerw, powinno nastąpić po zagospodarowaniu terenów, które przeznacza się do uruchomienia w pierwszej kolejności.

## **2. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów.**

2.1. Zalecenia Studium dla zapewnienia optymalnych warunków i jakości życia przyjęto na podstawie:

- 1) obowiązujących mpzp
- 2) określonych uwarunkowań,
- 3) uzgodnień z mieszkańcami i władzami gminy,
- 4) obowiązujących przepisów odrębnych,

2.2. W odniesieniu do przyjętych wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów dopuszczono możliwości ich konkretyzacji w mpzp przy

uwzględnieniu warunków terenowych, prawnych, technicznych oraz przepisów odrębnych z tolerancją w granicach +/- 10%.

### **3. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.**

3.1. Ustalenia dla ochrony środowiska i przyrody oraz zapewnienia mieszkańcom odpowiednich warunków i jakości życia przyjęto na podstawie zidentyfikowanych uwarunkowań, obowiązujących opracowań wyższego rzędu oraz przepisów odrębnych.

3.2. Utrzymano ochronę prawną obiektów wpisanych do:

- a) Wojewódzkiego Rejestru Pomników Przyrody,
- b) Rejestru zabytków województwa śląskiego,
- c) Gminnego rejestru pomników przyrody na podstawie uchwał Rady Gminy,
- d) Ustaleń mpzp Fragmentu gminy Kobiór – Polany Śródleśna (Uchwała nr XVIII/2/78/04 Rady Gminy Kobiór z 08/07/2004r.)

3.3. Określono zasady ochrony:

- a) wód podziemnych i powierzchniowych ze szczególnym uwzględnieniem Korzeńca i jego dopływów
- b) powietrza,
- c) przed hałasem, wibracjami i promieniowaniem niejonizującym.

### **4. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

4.1. Ustalenia przyjęto na podstawie stanu istniejącego i istniejących materiałów na ten temat utrzymując ochronę zabytków wpisanych do rejestru zabytków województwa śląskiego,

4.2. Utrzymano ochronę obiektów i zespołów będących świadectwem kultury gminy Kobiór wyszczególnionych w obowiązujących w gminie mpzp.

4.3. Dopuszczono weryfikację ustaleń studium w mpzp w porozumieniu z ŚIWKZ w Katowicach.

## **5. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

5.1. Układ komunikacyjny terenu zaproponowano mając na względzie:

- a) zapewnienie bezpieczeństwa publicznego i płynności ruchu,
- b) podniesienia atrakcyjności terenów,
- c) aktywizację terenów gminy.
- d) umożliwienie dojazdu do wyznaczonych terenów mieszkaniowych i usługowych,
- e) umożliwienie prowadzenia systemów infrastruktury,

W układzie komunikacyjnym wykorzystano przede wszystkim istniejące drogi utwardzone i ziemne, drogi wyznaczone działkami własnościowymi oraz ustaleniami obowiązujących mpzp.

5.2. Systemy infrastruktury

Przewiduje się pełne uzbrojenie terenu w niezbędne systemy infrastruktury z uwagi na:

- a) zapewnienie mieszkańcom właściwych warunków i jakości życia,
- b) ochronę środowiska, w tym szczególnie wód powierzchniowych i podziemnych,
- c) podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej terenów oraz ich aktywizację,

## **6. Ustalenia nowej, II edycji Studium wymienione w pkt.6-13**

6.1. Ustalenia nowej edycji Studium określono na podstawie stanu istniejącego oraz przepisów odrębnych, zidentyfikowanych uwarunkowań, potrzeb rozwojowych gminy i otoczenia oraz opinii władz gminy.

6.2. Istotnym elementem w zagospodarowaniu gminy będzie inwestycja celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym „Modernizacja linii kolejowych, w tym Warszawa – Katowice - Wiedeń” przyjęta w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa Śląskiego (Dz.U.W.Śl. z 2004r. nr 68, poz. 2049)

6.3. W ustaleniach studium nie wyznaczono obszarów:

- a) wymagających scaleń i podziałów choć zalecono objąć tym procesem obszar Kątów,
- b) rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>
- c) przestrzeni publicznych,



- d) zagrożonych naturalnym osuwaniem mas ziemnych,
- e) oddziaływania szkód górniczych,
- f) dla których należy wyznaczyć filary ochronne,
- g) przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji,
- h) obszarów problemowych

ponieważ nie wystąpiły przesłanki wymagające ich uwzględnienia.

6.4. W oparciu o materiały z powodzi 1997r. oraz ustalenia mpzp Fragmentu Gminy Kobiór – Polana Śródleśna , w dolinie Korzeńca oraz jego dopływów utrzymano granice terenów zagrożonych potencjalnie powodzią i podtopieniami.

6.5. W oparciu o informacje z RZGW w Gliwicach otrzymane pismem z dnia 04.07.2007t. nr OKI-19/558/07/PS/9356 nie wyznaczono terenów bezpośrednio zagrożonych powodzią.

## B. RYSUNKI STUDIUM