

**UCHWAŁA NR .....**  
**Rady Gminy.....**  
**z dnia ..... 2014r.**

w sprawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiór.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 z późn. zmianami) po przedłożeniu przez Wójta Gminy Kobiór zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór, Rada Gminy Kobiór po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiór — II Edycja”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXI/133/08, Rady Gminy Kobiór, z dnia 16 września 2008 r.

**uchwała:**  
**zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy Kobiór**  
**zwaną dalej planem.**

**ROZDZIAŁ I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,75 ha.
2. Granice opracowania planu dotyczą terenu obejmującego centralną część Kobióra, stanowiącego obszar ograniczony od strony południowej ul. Centralną, od strony wschodniej ul. Kobiórką, od strony zachodniej i północnej ul. Tuwima wraz z przystankiem autobusowym, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 2**

Integralną częścią uchwały są załączniki:

1. załącznik graficzny nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:500;
2. załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3. załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§3**

1. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust.1, obowiązują następujące oznaczenia:
  - 1) ustaleń planu:
    - a) granice obszaru objętego planem;
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
    - c) nieprzekraczalne linie zabudowy ;
    - d) symbole identyfikujące tereny o określonym przeznaczeniu jak w § 5;
    - e) obiekt zabytkowy.
  - 2) informacyjne nie będące ustaleniami planu:
    - a) planowane ścieżki rowerowe;
    - b) planowane ciągi piesze.

**§ 4**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, jeśli z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 2) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiór, sporządzanej w wyniku podjęcia uchwałą Nr XXVI/186/13

Rady Gminy Kobiór z dnia 26 września 2013r. wraz ze zmianą uchwałą Nr XXX/219/14 Rady Gminy z dnia 27 marca 2014 roku w granicach określonych w §1 ust. 2;

- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:500 stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 4) **tekście planu** - należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;
- 5) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie wyznaczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, stanowiące jednocześnie nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, jeśli tych linii nie wyznaczono na rysunku planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię (oznaczenie graficzne), w której może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą okapów i gzymsów oraz balkonów i loggi a także schodów i pochylni dla osób niepełnosprawnych oraz niezadaszonych podjazdów i tarasów o wysokości do 0,5 m ponad poziom terenu, wysuniętych przed linię nie więcej niż 1,2 m;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które przeważa powierzchniowo i funkcjonalnie na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który został dopuszczony na danym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu zawartych w Rozdziale III niniejszej uchwały;
- 9) **wielkogabarytowych nośnikach i urządzeniach reklamowych**– należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 mkw lub taką, której jeden z wymiarów przekracza 4 m, nie wliczając w to gabarytowych elementów konstrukcji;
- 10) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, jeśli z treści uchwały nie wynika inaczej;
- 11) **terenie biologicznie czynnym** - należy przez to rozumieć parametr, o którym mowa w przepisach odrębnych (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);
- 12) **działce, działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647 z późniejszymi zmianami);
- 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć parametr wyrażony jako procentowy udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce w powierzchni terenu; jeżeli działka obejmuje różne rodzaje przeznaczenia wyznaczonego planem, to wskaźnik stosuje się odpowiednio i odrębnie dla każdej części wyznaczonego planem terenu;
- 15) **powierzchni użytkowej usług** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni użytkowej usług tj. powierzchni przeznaczonej do zaspokojenia podstawowych potrzeb wynikających z funkcji budynku lub jego części, z wyłączeniem powierzchni socjalnej, technicznej oraz magazynowej nie będącej jednocześnie powierzchnią sprzedaży;
- 16) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych do powierzchni działki;
- 17) **ogrodzeniu pełnym** - należy przez to rozumieć mur pełny lub takie ogrodzenie, w którym powierzchnia prześwitów widocznych z kierunku prostopadłego do linii ogrodzenia, wynosi mniej niż 20% powierzchni elewacji ogrodzenia – w każdym z jego segmentów, z wyjątkiem bram i furt;
- 18) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć parametr, o którym mowa w przepisach odrębnych (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);
- 19) **rzemiośle** - należy przez to rozumieć rzemiosło zgodnie z Ustawą [z dnia 22 marca 1989 r. o rzemiośle](#);
- 20) **rzemiośle artystycznym** - należy przez to rozumieć wytwarzanie wyrobów określonych w wykazie wyrobów rękodzieła ludowego i artystycznego załączonego do Ustawy z dnia 24 września 2010 r. o zmianie ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych, ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych oraz ustawy o zryczałtowanym podatku

- dochodowym od niektórych przychodów osiągniętych przez osoby fizyczne;
- 21) przestrzeniach publicznych** – pojęcie należy rozumieć zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
  - 22) usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć tereny obiektów i urzędzeń usług oraz handlu o nie więcej niż 2000 mkw powierzchni sprzedażowej na wydzielonych terenach z zapleczem parkingowym;
  - 23) usługach publicznych** – należy przez to rozumieć tereny obiektów użyteczności publicznej przeznaczone dla administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, obsługi bankowej, turystyki, sportu i rekreacji, obsługi pasażerów w transporcie kolejowym i drogowym, poczty i telekomunikacji wraz z budynkami biurowymi, socjalnymi, handlowo – usługowymi i gastronomią;
  - 24) działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć taki sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a której ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki budowlanej na której działalność jest prowadzona.
  - 25) zabudowie pierzejowej** - należy przez to rozumieć możliwość umieszczenia obydwu ścian szczytowych na całej ich powierzchni, bezpośrednio przy granicach z sąsiednimi działkami.

## § 5

1. W wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi terenach ustala się następujące rodzaje przeznaczenia oraz ich symbole literowo-cyfrowe oznaczone na rysunku planu:
  - 1) **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 2) **U** - tereny usług komercyjnych lub publicznych;
  - 3) **KP** - tereny parkingów;
  - 4) **KDA** - teren przystanku autobusowego;
  - 5) **KPMu** – teren placu;
  - 6) **12.KDL** - teren drogi publicznej klasy L (Lokalne);
  - 7) **KDU** - teren skrzyżowania.

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu

## § 6

1. W terenie, gdzie w czasie wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, minimalny wskaźnik dotyczący powierzchni biologicznie czynnej wyznaczony w Rozdziale III został przekroczony, dopuszcza się możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy istniejących budynków o 10% i zmniejszenia istniejącej powierzchni biologicznie czynnej o 10% w przypadku przebudowy, rozbudowy budynków, budowli.

## § 7

### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

1. W zakresie ochrony elementów zagospodarowania przestrzennego ustala się:
  - 1) Zasady lokalizacji budynków poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy:
    - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach zgodnych z rysunkiem planu;
    - b) dla istniejących budynków lub ich części położonych w odległości mniejszej niż ustalona w planie nieprzekraczalna linia zabudowy dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy pod warunkiem nie przekraczania istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez obiekt rozbudowywany;
  - 2) Ustala się gabaryty:
    - a) dla budynków o funkcji podstawowej gospodarczej - długość frontu budynku nie mniej niż 1,2m;
    - b) dla budynków o funkcji podstawowej mieszkalnej - długość frontu budynku od 6 m do 14m;
    - c) dla budynków o funkcji podstawowej usługowej - długość frontu budynku nie mniej niż 6 m;
    - d) pozostałe gabaryty zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów w

### Rozdział III.

- 3) Zakaz remontu i rozbudowy istniejących obiektów tymczasowych oraz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych, w rozumieniu przepisów odrębnych (ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), z zastrzeżeniem § 17, 19, 20, 21;
- 4) W granicach opracowania planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) Zasady lokalizacji reklam z zastrzeżeniem § 10, ust. 6, pkt 8;
  - a) zakaz lokalizacji wielkogabarytowych nośników i urządzeń reklamowych;
  - b) dopuszczenie lokalizacji w terenach MNU, U, KDU, KDA, KP, KPMu nośników i urządzeń reklamowych, wolnostojących lub na ścianach budynków, innych niż wielkogabarytowe, związanych bezpośrednio z działalnością prowadzoną w obrębie działki,
  - c) urządzenia reklamowe lokalizowane na ogrodzeniach należy umieszczać z zachowaniem płaszczyzny i wysokości ogrodzenia na nie więcej niż 10 % powierzchni ogrodzenia,
  - d) powierzchnia urządzeń reklamowych zlokalizowanych na ścianach budynków nie może przekraczać 5 % powierzchni danej elewacji;
- 6) Wysokość budowli na terenie planu nie więcej niż 20m z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych w Rozdziale III;
- 7) Wysokość małej architektury na terenie planu nie więcej niż 12m;
- 8) Zakaz realizacji nowych ogrodzeń, za wyjątkiem terenu MNU;
- 9) Zakaz stosowania jako materiałów elewacyjnych wszelkiego rodzaju listew plastikowych oraz blach falistej, trapezowej;
- 10) Zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych (dotyczy również przebudowy istniejących linii).
- 11) W terenach MNU, U dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, przy uwzględnieniu ustaleń dotyczących linii zabudowy ust. 1 pkt. 1.

## § 8

### Ustalenia w zakresie wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych

1. Ustala się charakterystyczne, z punktu widzenia kształtowania placu centralnego (ryнку), przestrzenie publiczne:
  - 1) Tereny parkingów (1KP);
  - 2) Teren placu (KPMu);
2. Ustala się charakterystyczne z punktu widzenia ochrony i kształtowania ładu przestrzennego przestrzenie publiczne:
  - 1) Tereny dróg publicznych (12.KDL);
  - 2) Tereny parkingów (2 KP);
  - 3) Teren przystanku autobusowego (KDA).
3. Dla terenów określonych jako przestrzenie publiczne ustala się następujące standardy zagospodarowania:
  - 1) Zakaz tworzenia trwałych przegród (ogrodzeń) w dostępie do terenów przestrzeni (przy czym nie uważa się za ogrodzenia elementów małej architektury takich jak: pacholki, słupki, pojemniki z zielenią i inne);
  - 2) Ustala się wprowadzenie komponowanej zieleni ozdobnej i drzew w ilości min. 20% w powierzchni terenu KPMu.

## § 9

### Ustalenia w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się obszarów obowiązkowo wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) Dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo usługowej i usługowej:

- a) powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 700 m<sup>2</sup> w przypadku realizacji zabudowy wolno stojącej oraz 400mkw w przypadku zabudowy bliźniaczej;
- b) szerokość nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 14m;
- 2) Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolem U powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 700 mkw, a szerokość nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 14m.
- 3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

## § 10

### **Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska naturalnego, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. Ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych i technologicznych mediów nie powodujących przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska, z dopuszczeniem systemów opartych na odnawialnych źródłach energii.
2. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska za wyjątkiem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz dróg.
3. Ustala się konieczność ograniczenia ewentualnej uciążliwości wynikającej z prowadzonej działalności do granic terenu, w tym granic terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, KP, KPMu, KDU do którego użytkownik posiada tytuł prawny, w szczególności dotyczy to odorów, hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza i nieczystości ciekłych;
4. Nakaz utwardzania dróg, placów i parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniem. Ustala się konieczność ochrony gruntów i wód przed zanieczyszczeniem ściekami komunalnymi i ściekami skażonymi substancjami ropopochodnymi – przez zastosowanie infrastruktury technicznej, która ograniczy przedostawanie się zanieczyszczeń do wód i do ziemi, między innymi konieczność zaopatrzenia terenów utwardzonych oraz parkingów w kanalizację deszczową (szczelną), z nakazem oczyszczenia wód opadowych i roztopowych z terenów usługowych oznaczonych na rysunku planu symbolem U oraz z terenów komunikacyjnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KP, KDA, KDU, KPMu przed wprowadzeniem do wód i do gruntu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi (ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne);
5. Zakaz przekraczania dopuszczalnych norm hałasu na terenach akustycznie chronionych, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, tj.: na terenie oznaczonym symbolem MNU przeznaczonym pod tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
6. W celu ochrony obiektu zabytkowego na obszarze planu, oznaczonego na rysunku planu:
  - 1) Wyznacza się obiekt zabytkowy: budynek mieszkalny, jednokondygnacyjny z użytkowym poddaszem, dach dwuspadowy z naczółkami i lukarnami, dz. nr 1537/37, adres: ul. Centralna 4, wiek: 1910r.
  - 2) Ustala się nakaz konserwacji Ustala się ochronę gabarytu, formy, detalu architektonicznego budynku oraz jego otoczenia, z zastrzeżeniem pkt 4), 5).
  - 3) Ustala się nakaz restauracji, rewaloryzacji obiektu wymienionego w pkt. 1.
  - 4) Dopuszcza się remonty lub przebudowę budynku zabytkowego przy uwzględnieniu następujących zasad:
    - a) zachowanie istniejącego kształtu dachu (dwuspadowe, wielospadowe) oraz spadku dachu,
    - b) zachowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych lub odtworzenia ich z materiałów współczesnych;
    - c) stosowanie barw odtwarzających kolorystykę oryginalną oraz materiałów o kolorystyce oryginalnej,
    - d) zachowanie istniejących elementów detalu dekoracyjnego
  - 5) Dopuszcza się rozbudowę budynku przy uwzględnieniu następujących zasad:
    - a) zakaz rozbudowy wzdłuż elewacji od strony dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych,
    - b) możliwość zwiększenia powierzchni zabudowy budynku o 10%,
    - c) dopuszcza się dostosowanie konstrukcji dachu do budynku po rozbudowie z zachowaniem kształtu dachu (dwuspadowe, wielospadowe) oraz spadku dachu jak na budynku rozbudowywanym,

- d) na części rozbudowywanej stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych lub odtworzenia ich z materiałów współczesnych,
- e) stosowanie barw odtwarzających kolorystykę oryginalną oraz materiałów o kolorystyce oryginalnej budynku rozbudowywanego;
- 6) Zakaz nadbudowy budynku;
- 7) Przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej - nakaz stosowania stolarki o pierwotnych podziałach; należy zachować gabaryty, kształt, istniejące wnęki okienne, kolorystykę stolarki oryginalnej oraz detal architektoniczny elewacji;
- 8) Zakaz lokalizacji nowych nośników reklamowych na działce, na której zlokalizowany jest obiekt zabytkowy.

## § 11

### Ustalenia w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru

1. Dla wszystkich działek położonych w obrębie terenów: MNU, U, KDA, KPMu ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem terenów: KPMu, 12.KDL, KP, poprzez nie wyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne oraz poprzez zewnętrzny układ komunikacyjny znajdujący się poza obszarem opracowania.
2. Dla wszystkich działek położonych w obrębie terenów KP ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej za pośrednictwem terenów: 12.KDL, KPMu oraz poprzez zewnętrzny układ komunikacyjny znajdujący się poza obszarem opracowania;
3. Ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych nie wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na 5m.
4. Dopuszcza się możliwość prowadzenia ciągów rowerowych w obrębie terenów przeznaczonych na cele komunikacji jako oznakowane trasy rowerowe, prowadzone w obrębie terenów 12.KDL, KP, KPMu oraz w terenach U.
5. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej obszaru:
  - 1) Określa się wymagane minimalne ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych, odpowiednio do przeznaczenia terenów:
    - a) usług publicznych i komercyjnych oznaczonych symbolami U – dwa miejsca na 50 mkw powierzchni użytkowej usług i dodatkowo dwa miejsca na 10 pracowników,
    - b) zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych symbolem MNU - jedno miejsce na 1 mieszkanie lub 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny (w tym garaż), oraz jedno miejsce na 25 mkw powierzchni użytkowej usług,
  - 2) Do bilansu miejsc postojowych mogą być zaliczone miejsca postojowe zlokalizowane poza obszarem inwestycji, na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny, usytuowanym w odległości nie większej niż 150 m od granicy inwestycji.
  - 3) Dodatkowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych mogą być lokalizowane także w obrębie terenu dróg publicznych 12.KDL jako pasy i zatoki postojowe, zgodnie z przepisami odrębnymi (ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie).

## § 12

### Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Możliwość utrzymania przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich rozbudowy, przebudowy, modernizacji, remontu oraz budowy nowych w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu.
2. Ustala się następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy poszczególnych systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
    - a) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami, z uwzględnieniem ich segregacji (ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi (ustawa z dnia 13 września 1996 o utrzymaniu czystości i porządku w gminach),
    - b) zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów, w tym jakiegokolwiek składowania, zbierania i przetwarzania odpadów;
    - c) dopuszczenie wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę po spełnieniu wymogów określonych przepisami odrębnymi (ustawa z dnia 14 grudnia 2012 o

- odpadach);
- 2) W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
    - a) zaopatrzenie w wodę z wodociągowej sieci rozdzielczej;
    - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć głębinowych;
    - c) utrzymanie dotychczasowego sposobu zaopatrzenia w wodę z wodociągu  $\varnothing$  200 mm;
    - d) realizację sieci wodociągowej rozdzielczej dla nowo wprowadzonej zabudowy w oparciu o zasilanie z istniejącej sieci wodociągowej o średnicy przewodów  $\varnothing$  50 mm -  $\varnothing$  200 mm, dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;
  - 3) W zakresie gospodarki ściekowej ustala się:
    - a) odprowadzenia ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
    - b) odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej;
    - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, w terenach bez sieci kanalizacji deszczowej, do wód lub do ziemi, w sposób nie powodujący zmiany stanu wody w gruncie zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,
    - d) dopuszczenie wtórnego wykorzystania wód opadowych i roztopowych;
    - e) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z terenów utwardzonych, stosownie do przepisów odrębnych z zakresu gospodarki ściekowej;
    - f) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.
  - 4) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - a) utrzymanie dotychczasowego sposobu zasilania w gaz ziemny z gazociągu średniego ciśnienia  $\varnothing$  110PE mm;
    - b) dopuszcza się zasilanie w gaz ziemny z gazociągów średniego ciśnienia, którego źródłem są inne niż w/w sieci i stacje redukcyjno-pomiarowe poprzez istniejącą lub projektowaną sieć dystrybucyjną średniego i niskiego ciśnienia;
    - c) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;
  - 5) W zakresie infrastruktury energetycznej:
    - a) dopuszczenie zasilania w energię elektryczną poprzez istniejące i projektowane stacje transformatorowe SN/nN, liniami kablowymi podziemnymi niskiego napięcia.
    - b) dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu;
    - c) zakaz budowy, rozbudowy i przebudowy linii średniego i niskiego napięcia w wykonaniu napowietrznym;
  - 6) W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się dopuszczenie ogrzewania budynków i sposobów przygotowania ciepłej wody w oparciu o indywidualne rozwiązania z uwzględnieniem ustaleń zawartych w par. 10 ust. 1.
  - 7) W zakresie infrastruktury teletechnicznej ustala się:
    - a) dopuszczenie obsługi użytkowników w zakresie telekomunikacji w oparciu o istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną oraz poprzez rozbudowę, przebudowę lub budowę nowych urządzeń infrastruktury i sieci telekomunikacyjnej,
    - b) dopuszczenie korekty przebiegu istniejących sieci oraz lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.
    - c) zakaz budowy, rozbudowy i przebudowy linii telekomunikacyjnych w wykonaniu napowietrznym



## ROZDZIAŁ III

### Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia wyodrębnionych kategorii terenów, zasad ich zagospodarowania i warunków zabudowy

#### Tereny zabudowy mieszkaniowej

#### § 13

1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 MNU**.
2. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa mieszkaniowa,
  - 2) zabudowa mieszkaniowa z częścią usługową mieszczącą się w budynku mieszkalnym;
3. Dla terenu MNU ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zabudowa usługowa wolnostojąca;
  - 2) rzemiosło, rzemiosło artystyczne;
  - 3) budynki garażowe, gospodarcze oraz garażowo-gospodarcze z ograniczeniem do 50,0m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy przypadającej na jeden samodzielny budynek mieszkalny lub mieszkalno usługowy;
  - 4) zieleni urządzona, skwery, place zabaw;
  - 5) obiekty małej architektury;
  - 6) drogi wewnętrzne, parkingi;
  - 7) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo rowerowe;
  - 8) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunalnej;
4. Ustala się działalność nieuciążliwą prowadzonego programu usługowego dla mieszkalnictwa.
5. Lokalizacja obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia dopuszczalnego z zachowaniem proporcji tak, aby:
  - 1) suma powierzchni zabudowy obiektów przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w ust. 3 pkt. 1 nie stanowiła więcej niż 40% sumy powierzchni zabudowy obiektów zabudowy mieszkaniowej.
  - 2) suma powierzchni zabudowy przeznaczenia dopuszczalnego określonego ust. 3 pkt. 3 oraz pkt. 6, 8 nie stanowiła więcej niż 20% powierzchni działki.
6. Forma i architektura nowej zabudowy winna nawiązywać do lokalnej tradycji budowlanej (do cech obiektów będących w wykazie Gminnej Ewidencji Zabytków) w zakresie kształtu dachu, bryły obiektów, podziałów architektonicznych, wzajemnych proporcji obiektów, cech i detali architektonicznych;
7. Parametry podziału nieruchomości: powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 700 mkw w przypadku realizacji zabudowy wolno stojącej oraz 400mkw w przypadku zabudowy bliźniaczej.
8. W granicach terenu MNU ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) rodzaj zabudowy: wolnostojąca, bliźniacza;
  - 2) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 nie więcej niż 0,6;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż – 30% powierzchni działki;
  - 4) zachowanie nie mniej niż 40% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny;
  - 5) wysokość:
    - a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, plus poddasze użytkowe – nie więcej niż 10,5 m,
    - b) dla budynków usługowych - do dwóch kondygnacji nadziemnych, plus poddasze użytkowe – nie więcej niż 12 m,
    - c) dla budynków garażowych, gospodarczych, garażowo – gospodarczych, jedna kondygnacja, wysokość budynków nie więcej niż 7,0 m,
    - d) wysokość podpiwniczenia budynków nie więcej niż 1,0 m ponad poziom terenu przylegającego do ściany budynku;
  - 6) geometria dachów:
    - a) dla budynków mieszkaniowych, mieszkaniowo-usługowych oraz usługowych ustala się dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°,
    - b) dla budynków gospodarczych i garaży ustala się dachy dwuspadowe lub wielospadowe



- o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych poniżej od 30° do 45°,
  - c) dopuszcza się także realizację dachów płaskich w formie tarasów związanych funkcjonalnie z budynkiem mieszkalnym,
  - d) dla istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów, w przypadku rozbudowy istniejących obiektów dopuszcza się dostosowanie geometrii projektowanego dachu do geometrii istniejącego dachu,
  - e) możliwość stosowania przedłużenia części lub całości jednej z połaci,
  - f) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi.
9. Zakaz się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.
10. Pozostałe zasady obowiązują zgodnie z zapisami w Rozdziale II.

## Tereny zabudowy usługowej

### § 14

1. Wyznacza się **tereny usług komercyjnych lub publicznych**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 U, 2 U, 3 U, 4 U, 5 U**;
2. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) zabudowa usług komercyjnych;
  - 2) zabudowa usług publicznych.
3. Dla terenów oznaczonych symbolami U dopuszcza się:
  - 1) funkcję mieszkaniową związaną z prowadzoną działalnością usługową, wbudowaną w obiekt usługowy,
  - 2) funkcję magazynową związaną z prowadzoną działalnością usługową wbudowaną w obiekt usługowy,
  - 3) obiekty zaplecza technicznego, socjalnego,
  - 4) zieleni urządzonej, zieleń izolacyjna, skwery, place zabaw,
  - 5) obiekty małej architektury,
  - 6) drogi wewnętrzne, parkingi,
  - 7) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo rowerowe,
  - 8) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunalnej.
4. Lokalizacja obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia dopuszczalnego z zachowaniem proporcji tak, aby:
  - 1) suma powierzchni użytkowej przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w ust. 3 pkt. 2 nie stanowiła więcej niż 30% sumy powierzchni użytkowej obiektów zabudowy usługowej.
  - 2) suma powierzchni zabudowy obiektów przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w ust. 3 pkt. 3 nie stanowiła więcej niż 10% sumy powierzchni zabudowy obiektów zabudowy usługowej.
  - 3) suma powierzchni przeznaczenia dopuszczalnego określonego ust. 3 pkt. 5, 6, 7, 8 nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni działki.
5. Forma i architektura nowej zabudowy winna nawiązywać do lokalnej tradycji budowlanej (do cech obiektów będących w wykazie Gminnej Ewidencji Zabytków) w zakresie kształtu dachu, bryły obiektów, podziałów architektonicznych, wzajemnych proporcji obiektów, cech i detali architektonicznych.
6. Parametry podziału nieruchomości: powierzchnia nowo wydzielonych działek powinna być nie mniejsza niż 700 mkw.
7. W granicach terenów U ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) rodzaj zabudowy:
    - a) wolnostojąca dla terenów: 3U, 4U,
    - b) wolnostojąca lub pierzejowa dla terenów: 1U, 2U, 5U.
  - 2) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 nie więcej niż 2,0;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż – 60% powierzchni działki;
  - 4) zachowanie nie mniej niż 25% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny;
  - 5) wysokość budynków:
    - c) do dwóch kondygnacji naziemnych, plus poddasze użytkowe - nie więcej niż 15m;
    - d) wysokość podpiwniczenia budynków nie więcej niż 1,0 m ponad poziom terenu;
  - 6) geometria dachów:
    - a) dla budynków usługowych oraz istniejących mieszkaniowych ustala się dachy dwuspadowe i czterospadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;

- b) dopuszcza się realizację dachów płaskich w formie przekryć nad ryzalitami i wykuszami stanowiącymi element budynku usługowego oraz w formie tarasów związanych funkcjonalnie z budynkiem usługowym;
  - c) dopuszcza się przekrycie dominanty przestrzennej dachem płaskim;
  - d) dopuszcza się w terach **2 U i 5 U** realizację dachu płaskiego na 20% powierzchni rzutu dachu budynku;
  - e) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego w przypadku zastosowania rozwiązań uwzględniających ustalenia par. 14 ust. 5, w szczególności możliwość zastosowania rozwiązań w formie attyki lub przykrycia widoku dachu z kierunku prostopadłego do płaszczyzny elewacji przedłużonymi elementami tej elewacji;
  - f) w przypadku remontów istniejących budynków dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów;
  - g) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi.
8. Pozostałe zasady obowiązują zgodnie z zapisami w Rozdziale II.

### **Tereny Komunikacji.**

#### **§ 15**

1. Wyznacza się **teren przystanku autobusowego** oznaczony na rysunku planu symbolem **KDA**;
2. Przeznaczenie podstawowe:
  - 1) obiekty przystanku autobusowego;
  - 2) place manewrowe, miejsca postojowe, parkingi, drogi, w tym drogi wewnętrzne, dojazdy.
3. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zabudowa usługowa;
  - 2) zieleń urządzona, skwery;
  - 3) obiekty małej architektury;
  - 4) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo rowerowe;
  - 5) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunalnej.
4. Lokalizacja obiektów i urządzeń w ramach przeznaczenia dopuszczalnego z zachowaniem proporcji tak, aby:
  - 1) suma powierzchni zabudowy obiektów przeznaczenia dopuszczalnego, o którym mowa w ust. 3 pkt. 1 nie stanowiła więcej niż 40% sumy powierzchni zabudowy.
  - 2) suma powierzchni przeznaczenia dopuszczalnego określonego ust. 3 pkt. 4, 5 nie stanowiła więcej niż 30% powierzchni działki.
5. Forma i architektura nowej zabudowy winna nawiązywać do lokalnej tradycji budowlanej (do cech obiektów będących w wykazie Gminnej Ewidencji Zabytków) w zakresie kształtu dachu, bryły obiektów, podziałów architektonicznych, wzajemnych proporcji obiektów, cech i detali architektonicznych.
6. W granicach terenów **KDA** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) rodzaj zabudowy: wolnostojąca;
  - 2) intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 nie więcej niż 0,8;
  - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy nie więcej niż – 40% powierzchni działki;
  - 4) zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny;
  - 5) wysokość budynków:
    - a) do dwóch kondygnacji naziemnych, plus poddasze użytkowe - nie więcej niż 12m;
    - b) wysokość podpiwniczenia budynków nie więcej niż 1,0 m ponad poziom terenu;
  - 6) geometria dachów:
    - a) dachy dwuspadowe, w tym naczółkowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
    - b) dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami oraz oknami połaciowymi.
7. Pozostałe zasady obowiązują zgodnie z zapisami w Rozdziale II.

#### **§ 16**

1. Wyznacza się **teren placu** oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KPMu**.
2. Przeznaczenie podstawowe: plac ogólnodostępny.
3. Przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zieleni urządzona;
  - 2) obiekty małej architektury;
  - 3) drogi wewnętrzne, miejsca postojowe,

- 4) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo rowerowe;
  - 5) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunalnej.
4. Dopuszcza się wydzielenie 12 stanowisk postojowych.
  5. Dopuszcza się organizację imprez masowych.

#### § 17

1. Wyznacza się **tereny parkingów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 KP, 2 KP**.
2. Podstawowe przeznaczenie: parking.
3. Dla terenów **KP** ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zieleni urządzona;
  - 2) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo rowerowe;
  - 3) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i komunalnej;
  - 4) obiekty małej architektury, w tym przystanki autobusowe.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) zakaz lokalizacji budynków;
  - 2) zachowanie nie mniej niż 20% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny.
5. Pozostałe zasady obowiązują zgodnie z zapisami w **Rozdziale II**.

#### § 19

1. Wyznacza się **teren skrzyżowania**, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDU**.
2. Podstawowe przeznaczenie: skrzyżowanie.
3. Dla terenów **KDU** ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) zatoki autobusowe, wiaty przystankowe;
  - 2) parkingi;
  - 3) zieleni urządzona;
  - 4) obiekty małej architektury;
  - 5) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo rowerowe;
  - 6) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
4. W granicach terenu **KDU** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) zachowanie nie mniej niż 30% powierzchni działki jako teren biologicznie czynny;
  - 2) geometria dachów: dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
5. Pozostałe zasady obowiązują zgodnie z zapisami w **Rozdziale II**.

#### § 20

1. Wyznacza się **teren drogi publicznej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **12.KDL**.
2. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy L (lokalna) wraz z urządzeniami towarzyszącymi i siecią infrastruktury technicznej.
3. Dla terenu 12.KDL ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
  - 1) obiekty małej architektury;
  - 2) zatoki autobusowe, wiaty przystankowe;
  - 3) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, ciągi pieszo rowerowe;
  - 4) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i komunalnej;
4. Szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 12,0 m;
5. Pozostałe zasady obowiązują zgodnie z zapisami Rozdziale II.

### ROZDZIAŁ IV

#### Ustalenia przejściowe

#### § 21

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: tereny, których przeznaczenie zmienia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób do czasu realizacji ustaleń planu.

## **Ustalenia końcowe**

### **§ 22**

Dla nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość - ustala się jednorazową opłatę w stosunku procentowym do wzrostu tej wartości w wysokości 30% dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r poz. 647, z późniejszymi zmianami).

### **§ 23**

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobiór.

### **§ 24**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy