

UCHWAŁA NR
RADY GMINY KOCHANOWICE

z dnia 2014 r.

w sprawie zmiany uchwały Rady Gminy Kochanowice nr XXXV/237/13 z dnia 17 lipca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, zm. poz. 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647 z późn. zm.¹⁾),

po stwierdzeniu braku sprzeczności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice

oraz przyjmując do wiadomości:

a) brak uwag do planu,

oraz

b) brak zobowiązań z tytułu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy,

Rada Gminy Kochanowice

uchwała zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice, przyjętym uchwałą Rady Gminy Kochanowice nr XXXV/237/13 z dnia 17 lipca 2013 r.

§ 1. Zmiana dotyczy ustaleń dla terenów oznaczonych symbolamiMN/U, A14U, A43UK, B41-42UCP, B44U/KS, B45UCP, B46KS, B86KS, D42U, E24-27PU, F75US, F76PU, F77U, F86-87PU, F89U, F103US, H33UI, H49-51PU oraz H52U, w miejscowościach Droniowice, Harbułtowie, Kochanowice, Ostrów, Lubockie, Jawornica, Kochcice i Lubecko.

§ 2. Załącznikiem do niniejszej uchwały, niebędącym integralną częścią planu jest załącznik nr 1 Rozstrzygnięcie w sprawie nieuwzględnionych uwag do planu.

§ 3. Jeżeli z treści przepisu nie wynika inaczej, użyte w dalszych przepisach określenia oznaczają:

- 1) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z roku 2012 poz.647, ze zmianami)
- 2) plan – ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Rady Gminy Kochanowice nr XXXV/237/13 z dnia 17 lipca 2013 r. (Dz.Urz. Woj. Śląskiego z roku 2013 poz. 5150, zm. w r. 2014 poz. 2920)
- 3) rysunek planu – rysunki na mapie w skali 1 : 2 000, stanowiące załącznik do uchwały Rady Gminy Kochanowice nr XXXV/237/13 z dnia 17 lipca 2013 r.

¹⁾ Zm. poz. 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz z 2014 r. poz. 379 i 768.

§ 4. 1. W treści uchwały nr XXXV/237/13 z dnia 17 lipca 2013 r. wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 9 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

“ 2. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej MN/U ustala się następujące wymogi:

- 1) Obowiązują ustalenia zawarte w/w ustępie 1 pkt.1 – 15 i pkt.18 – 21.
- 2) Dopuszcza się lokalizację usług na wyodrębnionych działkach budowlanych, o powierzchni działki nie mniejszej niż 300 m², z wykluczeniem obiektów uciążliwych w rozumieniu §3 pkt. 26.
- 3) Powierzchnia zabudowy na na działce z obiektem usługowym, do. 60% powierzchni działki, wysokość obiektów do 9,0 m.
- 4) Dla obiektów przekraczających 200 m² powierzchni zabudowy dopuszcza się dachy płaskie.
- 5) Udział powierzchni biologicznie czynnej w granicach działek z obiektem usługowym nie mniej niż 25%.
- 6) Wymaga się zapewnienia w granicach działki odpowiedniej liczby miejsc parkingowych;
- 7) Jeżeli zapis szczegółowy nie stanowi inaczej granicach zabudowy mieszkaniowej może być zrealizowana zabudowa rolnicza jak w ust. 1 pkt.17 z ograniczeniem ewentualnej obsady zwierząt hodowlanych do 10 DJP, z zakazem hodowli bezściółkowej, fermowej hodowli drobiu i trzody chlewnej, oraz wymogiem wprowadzenia zieleni izolacyjnej od strony sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.

2) w § 14

a) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

“ 7. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem A14U – teren przestrzeni publicznej – usługi.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne takie jak usługi zdrowia, oświaty, kultury oraz obiekty straży pożarnej.
 - 2) Przeznaczenie dopuszczalne – obiekty sportu i rekreacji wraz z infrastrukturą towarzyszącą.
 - 3) Dopuszcza się funkcje mieszkalne w obrębie obiektów usługowych w wielkości nieprzekraczającej powierzchni użytkowych części usługowej.
 - 4) Wymagane zabezpieczenie skarp przed występowaniem osuwisk.
 - 5) Wysokość zabudowy i innych obiektów nie może przekraczać dwóch kondygnacji i 8,0 m.
 - 6) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50%.
 - 6) Udział powierzchni zabudowanej nie więcej niż 15%
 - 7) Intensywność zabudowy w granicach 0,05 - 0,3.”,
- b) ust. 14 otrzymuje brzmienie:

“14. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem A43UK - teren przestrzeni publicznej – usług kultury.

- 1) Dopuszcza się lokalizację obiektów lub funkcji oświaty i administracji.

2) Wysokość zabudowy i innych obiektów nie może przekraczać 10,0 m i dwóch kondygnacji.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%.

4) Udział powierzchni zabudowanej nie więcej niż 40%.

5) Intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,8”;

3) w § 15

a) ust. 12 otrzymuje brzmienie:

“12. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami B31-39MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z §9 ust. 2.

2) W terenie 34MN/U udział powierzchni zabudowanej do 30%, powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% .”,

b) ust. 14 otrzymuje brzmienie:

“14. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami B41-42UCP – obszar przestrzeni publicznej, tereny usług centrowych oraz ogólnodostępny teren spotkań i festynów.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi kultury, zdrowia, oświaty, gastronomii, handlu, sportu, turystyki, administracji i usługi inne (straż pożarna).

2) Dopuszczalny udział usług handlu w obrębie jednostki planu nie może stanowić więcej niż 35% wszystkich powierzchni obiektów usługowych.

3) Wysokość obiektów nie może przekraczać 12,0 m i trzech kondygnacji lub do 20,0 m jeżeli wynika to z wymogów technologicznych lub funkcjonalnych; dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci 15-45°; dopuszcza się dachy płaskie.

4) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni nieruchomości.

5) Udział powierzchni zabudowanej w granicach jednostki B41UCP nie więcej niż 30 %, w granicach jednostki B42UCP – 50%.

6) Intensywność zabudowy w jednostce B41UCP w granicach 0,2-0,5; w jednostce B42UCP – 0,3-0,9.

7) Wskazane wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż ciągów komunikacyjnych.”,

c) ust. 16 otrzymuje brzmienie:

“16. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem B44U/KS - teren usług i usług komunikacji samochodowej.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi, w tym związane z obsługą komunikacji.

2) Przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa.

3) Wysokość całkowita obiektów do 12,0 m; dachy wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 10°-45°.

4) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30%.

5) Udział powierzchni zabudowanej do 40%.

6) Intensywność zabudowy w granicach 0,3-0,6.

7) Obsługa komunikacyjna nowych obiektów z dojazdów po południowej stronie terenu. Nowoprojektowane obiekty mieszkalne należy lokalizować możliwie daleko od drogi 303KDGP. “,

d) ust. 17 otrzymuje brzmienie:

“17. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem B45UCP - teren przestrzeni publicznej – usług centrotwórczych.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi o charakterze centrotwórczym.

2) Dopuszcza się adaptację istniejących funkcji mieszkaniowych bez możliwości lokalizacji nowych obiektów mieszkalnych, dopuszcza się modernizację obiektów mieszkalnych, również poprzez rozbudowę,

3) Zakaz lokalizacji nowych obiektów gospodarczych i inwentarskich.

4) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m wysokość innych obiektów do 15m.

5) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 30°-45°; w obiektach adaptowanych dopuszcza się dachy płaskie.

6) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.

7) Udział powierzchni zabudowanej do 50%.

8) Intensywność zabudowy w granicach 0,5-1,0.

9) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych w obrębie przyległych dróg.

10) Nakaz utrzymania sposobu zagospodarowania zielenia z mogiłą pomordowanych.

11) Obowiązek zachowania i konserwacji starodrzewu. “,

e) ust. 18 otrzymuje brzmienie:

“18. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem B46KS - teren usług komunikacji samochodowej.

1) Przeznaczenie podstawowe – usługi związane z obsługą komunikacji - stacja benzynowa, stacja kontroli pojazdów, stacja napraw, myjnia, motel, parkingi, gastronomia.

2) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni nieruchomości.

3) Wysokość obiektów budowlanych do 12,0 m.

4) Dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z jednostką B47U.

5) Dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci 10-45°; dopuszcza się dachy jednospadowe dla obiektów zlokalizowanych w granicy oraz dachy płaskie.

6) (uchylony);

7) Intensywność zabudowy w granicach 0,5-1,0.

8) Dopuszcza się adaptację części obiektów usługowych do funkcji mieszkaniowej – nie więcej niż 10 % kubatury.

9) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu.

10) Zakaz wprowadzania nowych włączeń do drogi oznaczonej jako 303KDGP.

11) Powierzchnie zagrożone produktami naftowymi muszą być nieprzepuszczalne i wyposażone w kanalizację deszczową z separatorami oleju. Wymaga się podczyszczania ścieków przed ich odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci. “

f) ust. 37 otrzymuje brzmienie:

“37. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem B86KS - teren usług komunikacji samochodowej.

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi handlu, gastronomii, turystyki oraz związane z obsługą komunikacji samochodowej.

2) Dopuszcza się adaptację części obiektów usługowych do funkcji mieszkaniowej – nie więcej niż 10 % kubatury.

3) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni nieruchomości.

4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni nieruchomości.

5) Wysokość zabudowy i innych obiektów nie może przekraczać 10,0 m

6) Należy stosować dachy wielospadowe o nachyleniu 20°-45°. “;

4) w § 17

a) ust. 6 otrzymuje brzmienie:

“6. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem D42U - teren usług – przestrzeni publicznej.

1) Przeznaczenie podstawowe - usługi kultury, oświaty, sportu, administracji, straż pożarna i inne usługi o charakterze publicznym.

a) Dopuszcza się adaptację części obiektów usługowych do funkcji mieszkaniowej – nie więcej niż 10 % kubatury.

b) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni nieruchomości.

c) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki.

d) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 11,0 m; dopuszcza się dla części budynku wysokość do 15,0 m jeżeli wynika to z wymogów technologicznych lub funkcjonalnych;

e) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 15,0 m

f) Intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6

g) Dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci w granicach 20-45°

2) Przeznaczenie uzupełniające - usługi handlu, gastronomii.

a) Dopuszcza się usługi handlu i gastronomii wyłącznie w ramach obiektów o funkcjach wymienionych jako przeznaczenie podstawowe.

b) Maksymalna, łączna powierzchnia handlowa obiektów usługowych w obrębie jednostki planu nie może przekroczyć 150 m². “,

b) ust. 9 otrzymuje brzmienie:

“9. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem D45U - teren usług.

1) Wysokość zabudowy i innych obiektów do 10 m.

2) Minimum 20% nieruchomości winna stanowić powierzchnia biologicznie czynna.

3) Udział powierzchni zabudowanej nie więcej niż 40%.

4) Intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,5.

5) Uciążliwość usług nie może wykraczać poza teren jednostki, powiększony o tereny bezpośrednio sąsiadujące, pozostające w dyspozycji jednostki prowadzącej usługi.

6) Dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci nie mniej niż 20°.”;

5) w § 18 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

“4. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami E24-27PU - tereny różnorodnej działalności gospodarczej.

1) Przeznaczeniem podstawowe - są zakłady przemysłowe, składy, bazy, magazyny, centra technologiczne i logistyczne, usługi produkcyjne i inne uciążliwe.

2) Dopuszcza się wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją stref produkcyjnych, w szczególności:

a) Budynki i urządzenia o funkcji produkcyjnej, magazynowo-składowej i wszelkiego rodzaju bazy .

b) Budynki o funkcji usługowej, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

c) Garaże i parkingi, stacje benzynowe i obsługi samochodów, myjnie, warsztaty obsługi technicznej.

d) Wszelkie budynki, obiekty i urządzenia komunalne, inżynierskie, kubaturowe i liniowe.

e) Zaplecza administracyjno-techniczne lub socjalne.

f) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki.

3) Zakaz lokalizowania obiektów o funkcji mieszkaniowej, usług oświaty, sportu, kultury, ochrony zdrowia, o ile nie są integralną częścią przedsięwzięcia o funkcji podstawowej.

4) Zakaz budowy i użytkowania obiektów i urządzeń, dla których skumulowane uciążliwe oddziaływania na środowisko wykraczają poza granicę jednostki E27PU lub połączone granice jednostek E24-26PU i F86-87P.

5) Minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 5 000 m².

6) Intensywność zabudowy w granicach 0,1-1,2.

7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%.

8) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni nieruchomości.

9) Zakaz przekraczania wysokości zabudowy 20 m. Dopuszcza się odstępstwa od tej zasady w przypadku budowy obiektów technicznych takich, jak kominy i maszty itp. których wysokość narzucają warunki techniczne i technologiczne ich funkcjonowania, z ograniczeniem wysokości do 50 m.

10) (uchylony)

11) Komunikację wewnętrzną należy rozwiązywać w trakcie postępującego zainwestowania i dopasowywać do zaistniałych potrzeb. Minimalna szerokość wewnętrznych dróg obsługujących – 12,0 m, w tym jezdni nie mniej niż 7,0 m szerokości; zalecane przebiegi dróg obsługujących oznaczono na rysunku planu linią przerywaną.

12) Obsługa komunikacyjna jednostki E27PU z przylegających terenów zainwestowanych w granicach Miasta Lublińca. “;

6) w § 19

a) ust. 9 otrzymuje brzmienie:

“9. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami F15-16MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z §9 ust. 2., z zastrzeżeniem pkt.2-3.

2) Udział powierzchni zabudowanej do 30%, powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki.

3) Dla zabudowy mieszkaniowej wysokość zabudowy nie może przekraczać jednej kondygnacji plus użytkowe poddasze.

4) Dla obiektów zabytkowych oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia §6.”,

b) ust. 19 otrzymuje brzmienie:

“19. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami F39-41MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1) Ustalenia dla zabudowy zgodnie z §9 ust. 1, z zastrzeżeniem pkt.2-4.

2) Udział powierzchni zabudowanej do 30%, powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej.

3) W granicach terenu obowiązują następujące ustalenia związane z ochroną zabytkowego układu przestrzennego:

a) Wymóg utrzymania istniejącego układu ulic i placów.

b) Wymóg przestrzegania następujących zasad kształtowania zabudowy:

- ograniczenie wysokości budynków lokalizowanych w pierzejach ulic i placów do dwu kondygnacji, z poziomem "0,00" nie wyżej niż 0,8 m powyżej poziomu terenu

- stosowanie dachów wysokich, dwuspadowych, symetrycznych, usytuowanie budynków frontowych kalenicowe. Wymóg zachowania przedogródków z tradycyjną formą ogrodzenia

- Wymóg stosowania tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych i wykończeniowych.

- Zakaz usuwania zachowanych elementów wystroju architektonicznego w wypadku remontu budynku.

c) Wymóg pozostawienia "in situ" zachowanych elementów małej architektury.

Wymóg pozostawienia zachowanego starodrzewu, a w wypadku następowania naturalnych ubytków - uzupełnianie zgodnie z tradycyjnym składem gatunkowym. “,

c) ust. 41 otrzymuje brzmienie:

“41. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem F75US - teren sportu i rekreacji.

- 1) Adaptacja i modernizacja istniejącej strzelnicy.
- 2) Dopuszcza się obiekty kubaturowe związane bezpośrednio z usługami sportu, rekreacji i turystyki.
- 3) Maksymalna wysokość obiektów kubaturowych - 15.0 m;
- 4) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 50 m.
- 5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 15% powierzchni nieruchomości.
- 6) Intensywność zabudowy w granicach 0,1-0,3
- 7) Dachy budynków nowo wznoszonych i modernizowanych dwu- i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci do 45°
- 8) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 75% powierzchni jednostki planu.
- 9) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu.
- 10) Wzdłuż wewnętrznych ciągów komunikacyjnych należy wprowadzać zieleń wysoką (należy preferować rodzime gatunki drzew).“,

d) ust. 42 otrzymuje brzmienie:

“42. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem F76PU - teren przemysłu nieuciążliwego i usług produkcyjnych.

- 1) Maksymalna wysokość obiektów kubaturowych - 12.0 m;
- 2) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 50 m.
- 3) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni nieruchomości.
- 4) Intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6
- 5) Dachy budynków nowo wznoszonych i nadbudowywanych dwu- i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci do 45° ;
- 6) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni nieruchomości.
- 7) Wskazane wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż granicy terenu.”

e) ust. 43 otrzymuje brzmienie:

“43. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem F77U - teren usług.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – obiekty usług turystyki, gastronomii i handlu związane z obsługą terenu oznaczonego na rys. planu jako 75US.
- 2) Maksymalna wysokość obiektów kubaturowych - 15.0 m;

- 3) Dopuszczalna wysokość innych obiektów – 50 m.
- 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni nieruchomości.
- 5) Intensywność zabudowy w granicach 0,2-0,6
- 6) Dachy budynków nowo wznoszonych i modernizowanych dwu- i wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci do 45°
- 7) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni nieruchomości.
- 8) Wskazane wprowadzenie zieleni wysokiej wzdłuż granicy terenu.”,

f) ustęp 47 otrzymuje brzmienie:

“47. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami F86-87PU – tereny różnorodnej działalności gospodarczej.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – zakłady przemysłowe, składy, bazy, magazyny, centra technologiczne i logistyczne.
- 2) Dopuszcza się wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją stref produkcyjnych, a mianowicie:
 - a) Budynki i urządzenia o funkcji produkcyjnej, magazynowo-składowej i wszelkiego rodzaju bazy pod warunkiem, że skumulowane uciążliwości ich użytkowania nie będą wykraczały poza granice jednostki.
 - b) Budynki o funkcji usługowej, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
 - c) Garaże i parkingi, stacje benzynowe i obsługi samochodów, myjnie, warsztaty obsługi technicznej.
 - d) Zaplecza administracyjno-techniczne lub socjalne.
 - e) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki.
- 3) Zakaz lokalizowania obiektów o funkcji mieszkaniowej, usług oświaty, sportu, kultury, ochrony zdrowia, o ile nie są integralną częścią przedsięwzięcia o funkcji podstawowej.
- 4) Zakaz budowy i użytkowania obiektów i urządzeń dla których skumulowane uciążliwe oddziaływania na środowisko, wykraczają poza połączone granice jednostek E24-26P i F86-87PU.
- 5) Minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 5 000 m².
- 6) intensywność zabudowy w granicach 0,1-1,2.
- 7) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%.
- 8) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni nieruchomości.
- 9) Zakaz przekraczania wysokości zabudowy: 20,0 m. Dopuszcza się odstępstwa od tej zasady w przypadku budowy obiektów technicznych takich, jak kominy i maszty itp. których wysokość narzucają warunki techniczne i technologiczne ich funkcjonowania, z ograniczeniem wysokości do 50 m.
- 10) (uchylony);

11) Komunikację wewnętrzną należy rozwiązywać w trakcie postępującego zainwestowania i dopasowywać do zaistniałych potrzeb. Minimalna szerokość wewnętrznych dróg obsługujących – 12,0 m, w tym jezdnia nie mniej niż 7,0 m szerokości; zalecane przebiegi dróg obsługujących oznaczono na rysunku planu linią przerywaną.”,

g) ustęp 49 otrzymuje brzmienie:

“49. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem F89U - teren usług.

- 1) Przeznaczenie podstawowe terenu stanowią usługi.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne – tereny innej działalności gospodarczej, w tym lokalizacja urządzeń do produkcji energii wykorzystujących energię słoneczną.
- 3) Przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić więcej niż 50% powierzchni jednostki planu.
- 4) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej.
- 5) intensywność zabudowy w granicach 0,1-1,0.
- 6) Dopuszczalna wysokość obiektów, z zastrzeżeniem pkt. 8 – 20 m.
- 7) (uchylony)
- 8) Obiekty wysokościowe do 50 m.
- 9) Potrzeby parkingowe należy rozwiązywać w ramach jednostki planu.
- 10) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 15%.
- 11) Obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie z drogi 305KDZ. “

h) ustęp 57 otrzymuje brzmienie:

“57. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem F103US - teren przestrzeni publicznej – usługi sportu i rekreacji.

- 1) Ogólnodostępny ośrodek sportowo-rekreacyjny, miejsce spotkań i imprez masowych, oraz zieleń parkowa w powiązaniu z terenami stawów 3a-3bWS i lasu 1ZL.
- 2) Dopuszcza się obiekty handlowe i małej gastronomii o wysokości do jednej kondygnacji i 6,0 m wysokości, z dachami wielospadowymi o nachyleniu połaci w granicach 10°-45°..
- 3) W granicach określonych na zał. nr 1 dopuszcza się lokalizację niekubaturowych urządzeń wysokości nieprzekraczającej 5,0 m, służących do produkcji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100kW,
- 4) Wysokość innych obiektów – do 8 m.
- 5) Nieprzekraczalna łączna powierzchnia zabudowy obiektów wymienionych w pkt.2 – 300 m². w tym pojedynczego obiektu – 80 m²..
- 6) intensywność zabudowy poniżej 0,01.”,
- 7) w § 21

a) ust. 7 otrzymuje brzmienie:

“7. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem H33UI - teren usług innych.

- 1) Adaptacja istniejącego przeznaczenia terenu - obiekty i urządzenia straży pożarnej.
- 2) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni nieruchomości.
- 3) Wysokość zabudowy nie może przekraczać 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt. 3a;
- 3a) Dopuszcza się dla części budynku wysokość do 20,0 m jeżeli wynika to z wymogów technologicznych lub funkcjonalnych;
- 4) Wysokość innych obiektów do 20,0 m.”,

b) ust. 17 otrzymuje brzmienie:

“17. Wyznacza się tereny określone na rysunku planu symbolami H49-51PU - tereny różnorodnej działalności gospodarczej.

- 1) Przeznaczenie podstawowe - zakłady przemysłowe, składy, bazy, magazyny, centra technologiczne i logistyczne.
- 2) Dopuszcza się wszelkie budynki i urządzenia oraz użytkowanie terenów, których charakter jest zgodny z funkcją stref produkcyjnych, a mianowicie:
 - a) Budynki i urządzenia o funkcji produkcyjnej, magazynowo-składowej i wszelkiego rodzaju bazy pod warunkiem, że skumulowane uciążliwości ich użytkowania nie będą wykraczały poza granice jednostki.
 - b) Budynki o funkcji usługowej, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
 - c) Garaże i parkingi, stacje benzynowe i obsługi samochodów, myjnie, warsztaty obsługi technicznej
 - d) Zaplecza administracyjno-techniczne lub socjalne.
 - e) Wszelkie budynki i urządzenia oraz sieci uzbrojenia nad i podziemnego, które są niezbędne dla funkcjonowania jednostki.
- 3) Zakaz lokalizowania obiektów o funkcji mieszkaniowej, usług oświaty, sportu, kultury, ochrony zdrowia, o ile nie są integralną częścią przedsięwzięcia o funkcji podstawowej lub dopuszczalnej.
- 4) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni działki.
- 5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działki.
- 6) Dopuszczalna wysokość obiektów, z zastrzeżeniem pkt.7 - 20 m
- 7) Obiekty wysokościowe - do 50 m.
- 8) Należy stosować dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu 5°-45°; dopuszcza się dachy płaskie.
- 9) Obsługa komunikacyjna terenów z istniejącego lub projektowanego układu drogowego lokalnego. W zależności od przeznaczenia terenu układ drogowy należy dostosować do planowanego zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) Powierzchnie zagrożone zanieczyszczeniem produktami naftowymi muszą być nieprzepuszczalne i wyposażona w kanalizację deszczową z separatorami oleju. Wymaga się podczyszczania ścieków przed ich odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez administratora sieci.”,

c) ust. 18 otrzymuje brzmienie:

“18. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem H52U - teren usług.

- 1) Przeznaczenie podstawowe – usługi.
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne - nieuciążliwy przemysł.
- 3) Wysokość zabudowy i innych obiektów, z zastrzeżeniem pkt. 4 nie może przekraczać 12,0 m.
- 4) obiekty wysokościowe do 50 m.
- 5) Powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni nieruchomości.
- 6) Intensywność zabudowy w granicach 0,2-1,0
- 7) Należy stosować dachy dwu- i wielospadowe o nachyleniu do 45°; dopuszcza się dachy płaskie.
- 8) Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 25%.
- 9) Obsługa komunikacyjna z drogi 306KDL.
- 10) Uciążliwość związana z prowadzoną działalnością nie może powodować konieczności wyznaczenia obszaru ograniczonego użytkowania.”

2. poprawia się następujące błędy literowe, stylistyczne i redakcyjne:

- a) w §15 ust.24 pkt. 5 sformułowanie: “z zastrzeżeniem pkt. 9” zastępuje się sformułowaniem: “z zastrzeżeniem pkt. 11”;
- b) w §19 ust.7 pkt 2 sformułowanie: “z wyłączeniem”, zastępuje się sformułowaniem: “z wykluczeniem”;
- c) w § 19 ust. 21 pkt. 10 określenie: “ppt.” zastępuje się określeniem: “powyżej poziomu terenu”;

3. Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXV/237/13 z dnia 17 lipca 2013 r. – rysunek planu – pozostaje bez zmian.

§ 5. Zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy ustala się stawkę jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% -

§ 6. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kochanowice.

§ 7. Zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określone niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

WOJT
mgr inż. Józef Czech

Uzasadnienie

Zmiana wszczęta z urzędu, po wnioskach użytkowników terenów w sprawie zmiany niektórych wskaźników urbanistycznych. W jej wyniku nie wprowadza się zmian w zakresie funkcji poszczególnych terenów ani ich rozgraniczenia. Zmiany polegają przede wszystkim na korekcie ustaleń w zakresie dopuszczalnej wysokości obiektów oraz geometrii dachów, w dostosowaniu do specyfiki poszczególnych terenów.

Zmiany nie powodują nałożenia na gminę nowych zobowiązań w zakresie będącego zadaniem własnym gminy uzbrojenia technicznego ani komunikacji .

WÓJT
mgr inż. Krzysztof Czech