

UCHWAŁA NR XXXVII/321/22
RADY GMINY KOCHANOWICE
z dnia 23 sierpnia 2022 r.

w sprawie zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice

Na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503) i art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2022, poz. 559, ze zm¹⁾), w związku z uchwałą Nr XXVI/245/21 Rady Gminy Kochanowice z dnia 28 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice,

stwierdzając, że ustalenia uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice

oraz przyjmując do wiadomości:

a) brak konieczności wynikających ze zmiany planu realizacji inwestycji w zakresie komunikacji i infrastruktury będących zadaniem własnym gminy,

b) brak uwag do planu,

po rozpatrzeniu wniosku Wójta Gminy Kochanowice w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Rada Gminy Kochanowice uchwala, co następuje:

§ 1. W Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice, przyjętym uchwałą Rady Gminy Kochanowice Nr XXXV/237/13 z dnia 17 lipca 2013 r. (Dz.Urz.Woj.Śląskiego poz. 5150, ze zm.²⁾), wprowadza się następujące zmiany w § 19:

a) ust. 11 otrzymuje brzmienie:

„11. Wyznacza się teren określony na rysunku planu symbolem **F18MW** - teren zabudowy wielorodzinnej.

1) Adaptacja i modernizacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i towarzyszącej.

2) Dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową oraz zwiększenie liczby mieszkań poprzez nadbudowę kondygnacji w istniejących budynkach mieszkalnych, pod warunkiem zachowania warunków i wskaźników określonych w pkt. 3 – 8.

3) W zabudowie mieszkaniowej wymóg stosowania dachów wielospadowych o nachyleniu 25°-45°, z dopuszczeniem utrzymania istniejących dachów płaskich.

4) Udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej.

5) Powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej.

6) Intensywność zabudowy w przedziale 0,2 - 1,8.

7) Dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 4 kondygnacje nadziemne i 18,0 m lub 4 kondygnacje nadziemne, z wykorzystaniem poddasza jako piątej i 20,0 m, nie więcej jednak niż 14,0 m od poziomu terenu do okapu oraz z zastrzeżeniem, że facjaty i lukarny od strony ul. Zamkowej nie mogą zajmować więcej niż 60 % szerokości połaci dachowej

8) Dopuszczalna wysokość zabudowy towarzyszącej do 5,0 m.

9) Dopuszczalna wysokość innych obiektów - 15 m.

10) Zakaz lokalizacji zabudowy towarzyszącej pomiędzy budynkami mieszkalnymi a drogą 306KDL (ul. Zamkową).”;

¹⁾ zmiany: Dz.U. 2022 poz.583, 1005 i 1079

²⁾ zmiany: Dz.Urz.Woj. Śl. 2014, poz.2920 i 5906; 2016 poz.2607 i 4195; 2019 poz. 6885 oraz 2020 poz. 7022

§ 2. Załącznik nr 1 do uchwały wymienionej w ust. 1 otrzymuje w zmienianym fragmencie postać zgodną z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Załącznikami do uchwały są:

- a) Załącznik nr 1 - Rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1 : 1 000,
- b) Załącznik nr 2 - Dane przestrzenne planu.

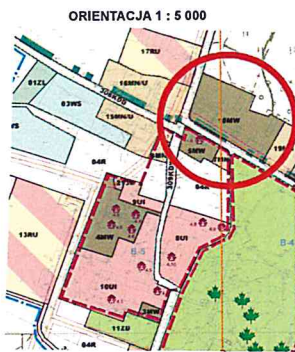
§ 4. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową na podstawie której ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kochanowice.

§ 6. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określona niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

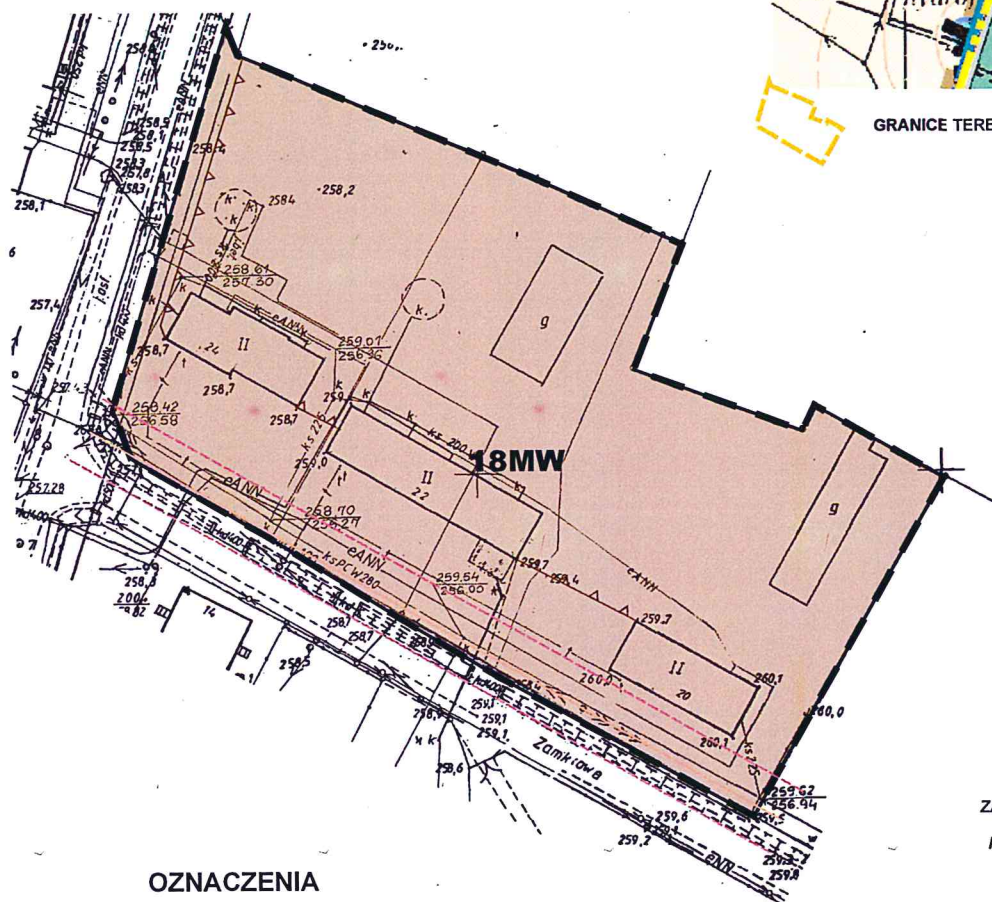
Krzysztof Pawełczyk



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GM. KOCHANOWICE SKALA 1: 10 000



GRANICE TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU



OZNACZENIA

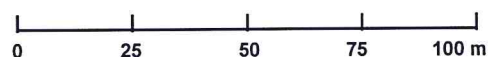
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU:
- MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
Nr XXXVII/321/22
RADY GMINY KOCHANOWICE
Z DNIA 23 SIERPNIA 2022 r.

GMINA KOCHANOWICE ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOCHANOWICE

RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 1 000

1 cm - 10 m



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/321/22

Rady Gminy Kochanowice

z dnia 23 sierpnia 2022 r.

Zalacznik2.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

I. Zmiana z inicjatywy własnej Gminy, związana z zamiarem umożliwienia udostępnienia dodatkowych terenów do programu „Mieszkanie plus”.

Zgodnie z dotychczasowym zapisem planu na terenie 18MW obowiązuje zakaz wznoszenia nowej zabudowy o charakterze wielorodzinnym. Zmiana polega na wykreśleniu zakazu realizacji kolejnych budynków mieszkalnych na terenie 18 MN. Wiąże się to z koniecznością nowego określenia wymaganych i dopuszczalnych parametrów budynków oraz wskaźników urbanistycznych.

Zmiana nie spowoduje konieczności dodatkowej realizacji sieci i obiektów infrastruktury i komunikacji będących zadaniem własnym Gminy.

II. Wprowadzane zmiany nie naruszają ustaleń Studiu uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Kochanowice: zmiana nie wprowadza funkcji, które nie byłyby dopuszczone dla tych terenów w obowiązującym studium.

III. Zmiany nie będą miały znaczącego wpływu na transportochłonność układu przestrzennego w skali gminy.

IV. Gmina nie posiada analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy; zgodność z wynikami tej analizy nie może być w tej sytuacji oceniona.

V. Wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennymi wymogi zostały spełnione następująco:

1) zachowano równowagę między interesem prywatnym i publicznym oraz zasady ochrony własności – całość inwestycji znajdzie się na działce komunalnej;

2) zachowano wymogi w zakresie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, walorów architektonicznych i krajobrazowych poprzez kontynuację istniejących funkcji oraz kontynuację cech architektury.

3) wykonana strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znaczącego oddziaływania na środowisko i została pozytywnie zaopiniowana przez właściwe organy (RDOŚ, PPIS, PWIS).

VI. Realizacja planu będzie neutralna dla budżetu:

- nie będzie miała skutków dla budżetu gminy po stronie wydatków z tytułu wykupu terenów i realizacji dodatkowej infrastruktury,

- przychód z tytułu podatku od nieruchomości zostanie zneutralizowany brakiem podatku z tytułu zabudowy, która w wyniku realizacji zgodnej z planem nie powstanie w innych miejscach.

Inne ewentualne przychody (udział w podatku PIT, CIT i innych) nie są możliwe do określenia na etapie opracowania planu.

VII. Planem objęto grunty rolne niskich klas bonitacyjnych.

VIII. Teren przy ul. Ogrodowej (działki nr 6/45 i 6/46) objęty uchwałą intencyjną nie został objęty niniejszą uchwałą w związku z późniejszym zamiarem przeznaczenia tego terenu, wraz z terenami przylegającymi, na realizację nowych budynków ośrodka rehabilitacyjnego.