

Kobiór, dnia 15.04.2021r

MaksiPlan s.c.
M.Skotnica, M.Markiel
ul. Katowicka 23
43-211 Piasek

Z A Ś W I A D C Z E N I E
o zgodności zamierzonej inwestycji z ustaleniami obowiązującego miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie zmiany fragmentu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Kobiór – uchwała Nr RG.0007.29.2015 z dnia 12 marca 2015 r., (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2015 poz. 1719 dnia 23 marzec 2015r.) w odpowiedzi na wniosek z dnia 23.03.2021r. (data wpływu 07.04.2021r.), w sprawie wydania zaświadczenia o zgodności polegającej na zmianie sposobu użytkowania obiektu warsztatowego na działkach nr 1857/37, 1865/37 i 1864/37 w Kobiórze przy ul. Kobiórskiej, z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór, uprzejmie informuję i zaświadczam, że obszar na którym zlokalizowano przedmiotową inwestycję posiada następujące zapisy:

1. 2U i 5U – tereny usług komercyjnych lub publicznych.

I. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa usług komercyjnych
- 2) zabudowa usług publicznych

II. Dla terenów oznaczonych symbolami U dopuszcza się:

- 1) funkcję mieszkaniową związaną z prowadzono działalnością usługową, wbudowaną w obiekt usługowy,
- 2) funkcję magazynową związaną z prowadzona działalnością usługową wbudowaną w obiekt usługowy,
- 3) obiekty zaplecza technicznego, socjalnego
- 4) zieleni urządzonej, zieleni 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

III. 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

2. 1 KPMu – teren placu

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.

3. 1 KP – tereny parkingów

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.

Ponadto zgodnie z Rozdziałem 1 § 4:

- pkt. 1 ust. 22 - **usługa komercyjna** – należy przez to rozumieć tereny obiektów i urządzeń usług oraz handlu o nie więcej niż 2000mkw powierzchni sprzedażowej na wydzielonych terenach z zapleczem parkingowym,

- pkt. 1 ust. 23 - **usługa publiczna** – 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.

Zgodnie z Rozdziałem 1 § 4 pkt. 24 w/w uchwały działalność nieuciążliwa to taki sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który nie wykracza poza ramy uzyskanych pozwoleń i nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, a której ewentualna uciążliwość ogranicza się do granicy działki budowlanej na której działalność jest prowadzona.

Zgodnie z Rozdziałem 1 § 10 pkt. 2 w/w uchwały „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**” oraz z pkt. 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.”

Ponadto zgodnie z Rozdziałem 4 „Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów: tereny, których przeznaczenie zmienia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób do czasu realizacji ustaleń planu”

Przedsięwzięcie zlokalizowane będzie w części obiektu położonego na działkach nr 1857/37, 1865/37 i 1864/37 w Kobiórze przy ul. Kobiórskiej (oznaczonym kolorem żółtym na załączonej mapie). Inwestycja polegać będzie na przekształceniu pomieszczeń warsztatowych na budynek remizy Ochotniczej Straży Pożarnej w Kobiórze. W otoczeniu budynku występuje zabudowa usługowa. Przedmiotowy teren uzbrojony jest w infrastrukturę drogową i budowlaną oraz przyłącza mediów (woda, prąd, kanalizacja).


Wobec powyższego zamierzony sposób użytkowania części działek nr 1857/37, 1865/37 i 1864/37 w Kobiórze przy ul. Kobiórskiej, na potrzeby remizy Ochotniczej Straży Pożarnej jest zgodny z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Kobiór.

Załączniki:

1. Fragment planu zagospodarowania przestrzennego

Otrzymują:

1. Adresat
2. a/a


WÓJT
mgr inż. E. Lubański