

## **13. KOCIN**

**M I E J S C O W Y   P L A N  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**TERENU SOŁECTW  
STARY KOCIN; NOWY KOCIN**

MARZEC 2006

## Uchwała nr 231/XXXIV/2006

### Rady Gminy Mykanów z dnia 28 marca 2006r

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999r. poz.139 z późn.zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)w celu ustalenia zasad realizacji polityki przestrzennej, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Mykanów, uwzględniających poprawę ładu przestrzennego i stworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej przy założeniu minimalizacji konfliktów oraz zachowaniu zasad ochrony środowiska,

#### Rada Gminy Mykanów

uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Mykanów dla sołectw: Stary Kocin i Nowy Kocin,- terenu objętego uchwałą Rady Gminy Mykanów z dnia 11 grudnia 2002 r. Nr 23/II/2002 – obszaru nazwanego jednostką planistyczną  
**Nr 13 KOCIN**

#### Rozdział I PRZEPISY OGÓLNE

##### § 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru jednostki planistycznej  
**Nr 13 KOCIN** – zwany dalej planem stanowią:

- treść niniejszej uchwały,
- rysunek w skali 1: 5 000 - załącznik graficzny do niniejszej uchwały,

będący jej integralną częścią.

**Rysunek obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą.**

##### § 2

Granice obszaru objętego planem, które określono na rysunku planu, stanowią granice administracyjne sołectw: Stary Kocin i Nowy Kocin.

##### § 3

**Ilekoć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:**

**planie** - należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały wraz z załącznikiem graficznym - rysunkiem planu;

**rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5 000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały i jej integralną część;

**obszarze planu** - należy przez to rozumieć fragment gminy Mykanów w granicach administracyjnych sołectw Stary Kocin i Nowy Kocin;

**terenie** - należy przez to rozumieć teren o ustalonym rodzaju i sposobie użytkowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

**przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, ustalony planem, obowiązujący i przeważający na tym terenie sposób jego użytkowania;

**przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć, ustalony planem, dodatkowy sposób użytkowania danego terenu, związany z przeznaczeniem podstawowym;

**pasie bezpieczeństwa** – należy przez to rozumieć wyznaczony odrębnymi przepisami teren znajdujący się w strefie zagrożenia lub negatywnego oddziaływania różnych źródeł, takich jak: linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia, rurociąg paliwowy, rurociąg gazowy, linie kolejowe, na którym obowiązuje zakaz zabudowy ze względu na bezpieczeństwo ludzi. Jeżeli taki pas przechodzi przez tereny przeznaczone pod zabudowę, ewentualne przekroczenie jego granic nową zabudową jest możliwe, po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień projektu zagospodarowania działki lub terenu z właściwym zarządcą sieci lub obiektu, która jest źródłem negatywnego oddziaływania;

**pasie drogowym** – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony - ustalonymi w niniejszym miejscowym planie - liniami rozgraniczającymi, z przeznaczeniem na drogę;

**drodze wewnętrznej** – należy przez to rozumieć wszystkie drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, wyznaczone planem lub powstałe w wyniku podziału geodezyjnego a w szczególności:

- ☐ drogi w osiedlach mieszkaniowych,
- ☐ dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,
- ☐ drogi na terenie zakładów produkcyjnych,
- ☐ place przed dworcami kolejowymi, autobusowymi oraz pętle autobusowe;

**procencie zabudowy** - należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach wskaźnik, określający stosunek wielkości sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na działce czy terenie wraz z utwardzonymi ścieżkami i dojazdami, do powierzchni działki czy terenu;

**zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pasy terenu zagospodarowane zielenią wysoką, średnią i niską, których celem jest zapobieganie przenikaniu do środowiska hałasu, wibracji i zanieczyszczeń powietrza a także mające na celu zmniejszenie ich natężenia lub ochrony terenów mieszkaniowych i pól od silnych wiatrów a dróg komunikacyjnych od zasp śnieżnych;

**usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi związane z funkcją mieszkaniową, t.j. z obsługą mieszkańców terenów zabudowy mieszkaniowej takimi usługami jak: apteka, detaliczna sprzedaż artykułów spożywczych i przemysłowych pierwszej potrzeby, fryzjer, kosmetyczka, naprawa sprzętu domowego, szklarz, krawiec, szewc, wykonywanie wolnego zawodu itp., dla wykonywania których wykorzystywane będą pomieszczenia w budynku mieszkalnym lub w obiekcie do niego przybudowanym a także w budynkach wolnostojących zlokalizowanych na terenie o przeznaczeniu mieszkaniowym lecz bilansowanych w zabudowie przeznaczenia podstawowego działki;

**granicach strefy „OW”** – obserwacji archeologicznej – należy przez to rozumieć obszar o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości reliktyw archeologicznych, na którym w przypadku podejmowania działań związanych z naruszeniem gruntu obowiązkowe jest prowadzenie inwestycji pod nadzorem archeologicznym;

**terenie zmeliorowanym** – należy przez to rozumieć teren, na którym dokonano regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby, ułatwia jej uprawy oraz ochrony użytków przed powodzią;

**poziomie „0”** – należy przez to rozumieć poziom posadzki nad piwnicą lub posadzki parteru budynku nie podpiwniczonego;

**nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną granicę lokalizacji budynków od strony drogi i wszelkich obiektów budowlanych od strony pól, mierzona od kondygnacji naziemnych obiektów;

**liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć wyznaczone planem granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania.

#### § 4

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- **granice obszaru objętego planem;**
- **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;**
- **ustalone planem przeznaczenie terenów oznaczone symbolem w tym:**
  - MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - MN/UI - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami podstawowymi,
  - MR - zabudowa zagrodowa,
  - MR MN - zabudowa zagrodowa, jednorodzinna,
  - MNR - zabudowa rekreacyjna i pensjonatowa,
  - UO - usługi z zakresu oświaty,
  - UK - tereny i obiekty sakralne,
  - UI - usługi inne pozostałe,
  - ZRR - tereny projektowanego zbiornika wodnego i budowle wodne,
  - RTL - tereny rekreacji związanej z projektowanym zalewem,
  - RL – lasy gospodarcze,
  - RLD - dolesienia,
  - RP – teren rolny,
  - RZ – użytki zielone, łąki, pastwiska,
  - RZ 1 – tereny użytków zielonych, łąk, pastwisk w korytarzach ekologicznych,
- **układ komunikacji kołowej:**
  - KZ - drogi klasy zbiorczej,
  - KL - drogi klasy lokalnej,
  - KD - drogi klasy dojazdowej,
  - KW - drogi wewnętrzne (w tym gospodarcze),
- trasy turystyczno-rowerowe,
- **strefy konserwatorskie wyznaczone odrębnymi przepisami:**
  - „K2” zespoły pofolwarczne i podworskie,
  - „K4” drogi historyczne,
  - „OW” obserwacji archeologicznej;
- **granica i obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych:**
  - podwyższonej OWO ochrony,
  - najwyższej ONO ochrony;
- **tereny zmeliorowane;**
- **strefy projektowanej ochrony krajobrazu;**
- **granice pasów bezpieczeństwa;**
- **tereny narażone na niebezpieczeństwo podtopień i powodzi;**
- **wyróżniki literowe – zwane dalej symbolami - jednakowe dla terenów wydzielonych na obszarze planu, dla których w niniejszej Uchwale ustalono takie samo przeznaczenie podstawowe;**
- **wyróżniki cyfrowe - kolejne dla takiego samego symbolu literowego - oznaczające tereny, dla których w niniejszej Uchwale, przy takim samym przeznaczeniu podstawowym, ustalono inne przeznaczenie uzupełniające, dopuszczalne, inne zakazy, nakazy lub inny sposób zagospodarowania.**

**Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter orientacyjny.**

## Rozdział II

### USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU I OBOWIĄZUJĄCE NA TYM TERENIE PRZEPISY

#### § 5

**W zakresie ładu przestrzennego i kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu wprowadza się:**

##### **1. Obowiązek:**

- dostosowania charakteru i skali nowych założeń urbanistycznych do skali istniejącego krajobrazu otwartego i zurbanizowanego w zakresie:
- określania gabarytów projektowanych budynków i budowli w aspekcie istniejącego zagospodarowania, zwłaszcza chronionego,
- utrzymania grup zieleni stanowiących dominanty lub tło dla architektury, tworzących kępy drzew i krzewów śródpolnych a także stanowiących obrzeże szlaków komunikacyjnych zwłaszcza szlaków historycznych,
- na terenach przewidzianych pod zabudowę usługową i produkcyjną zaspokojenia wszystkich potrzeb parkingowych i garażowych w obrębie granic nieruchomości objętej lokalizacją danej inwestycji.

## **2. Zakaz:**

- prowadzenia wszelkiej działalności produkcyjnej oraz usługowej mogącej stwarzać uciążliwości wobec sąsiadujących nieruchomości mieszkalnych, szczególnie w postaci emisji substancji szkodliwych, wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni, światła o dużym natężeniu a także prowadzenia działalności mogącej spowodować zanieczyszczenie gleby, wód podziemnych lub powierzchniowych,
- obniżania estetyki otoczenia poprzez stwarzanie dysonansów stosowaną formą zabudowy, sposobem wykorzystania terenu działki lub zastosowaną reklamą wizualną.

## **3. Postulat:**

w miarę możliwości stosowania w wystroju zewnętrznym obiektów budowlanych i budowli kolorystyki i materiałów nawiązujących do zwyczajowo używanych na danym terenie takich jak: drewno, tynk, biały kamień wykończony detalami z czerwonej cegły.

## **Zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje:**

- projektowanie zagospodarowania terenu i obiektów użyteczności publicznej w sposób umożliwiający udostępnienie ich osobom niepełnosprawnym,
- na terenach przewidzianych pod zabudowę o funkcji użyteczności publicznej obowiązek uwzględnienia stosownych przepisów w zakresie obrony cywilnej.

## **§ 6**

### **Obowiązujące przepisy w zakresie ochrony dóbr kultury**

1. Wyznacza się strefę „**K2**” - ochrony konserwatorskiej - dla dawnego zespołu pofołwarcznego, terenu obecnie podzielonego na różne nieruchomości - w tym teren szkoły.  
W strefie „**K2**” :  
- wnioskuje się w dawnych granicach założenia ochronić przed dezintegracją najmniejsze pozostałości dawnego zagospodarowania terenu.

### **2. Ustala się strefę „K4” - droga historyczna. (teren RLD opisany w § 15 pkt 9)**

W strefie „**K4**” obowiązuje:

- wymóg zachowania przebiegu dróg w terenie w przypadku prowadzenia procesów scaleniowych czy modernizacji układu komunikacyjnego i.t.p.,
- postulat uczytelnienia przebiegu nasadzeniami o tradycyjnym składzie gatunkowym n.p.: lipy, klony, robinie.

### **3. Wyznacza się strefy obserwacji archeologicznych OW -dla stanowisk archeologicznych**

Na terenie strefy „**OW**”, w przypadku podejmowania jakichkolwiek działań związanych z naruszeniem struktury gruntu obowiązkowe jest wystąpienie do organu właściwego do spraw ochrony zabytków, w celu uzyskania stosownych decyzji, w trybie określonym w przepisach szczególnych.

### **4. Pozostałe obszary i obiekty wpisane do ewidencji dóbr kultury:**

- kaplica murowana z XIX w.,
- stanowiska archeologiczne.

Dla ww. obiektów, w przypadku wszelkich zamiarów działań prowadzących do zmiany stanu istniejącego obiektu (dla kaplicy zwłaszcza trwałych zmian bryły i wystroju zewnętrznego), obowiązuje uzyskanie opinii organu d/s ochrony zabytków.

## § 7

### Obowiązujące przepisy i ustalenia w zakresie układu komunikacyjnego

1. Plan adaptuje istniejący układ dróg, przypisując poszczególnym ich kategoriom docelowe do osiągnięcia klasy oraz minimalne w obszarach zwartej zabudowany docelowe szerokości pasów drogowych.

I tak określa się:

- dla drogi powiatowej klasę **Z** - zbiorczą – na rysunku oznaczoną symbolem **KZ**,
- dla dróg gminnych klasy **L** i **D** – oznaczone na rysunku planu symbolami **KL** i **KD**,

oraz minimalną szerokość pasów drogowych dla:

- drogi **KZ** – 20,0 m.,
- drogi **KL** – 12,0 m.,
- drogi **KD** – 10,0 m..

Poza terenami zabudowanymi szerokość pasów drogowych należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami dla określonych wyżej klas dróg.

Sposób zagospodarowania pasów drogowych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi - zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.

2. Drogi nie wyznaczone planem – prywatne lub własności gminnej drogi wewnętrzne – istniejące lub ew. powstałe w wyniku podziału nowych terenów budowlanych przeznaczonych w planie pod zabudowę, muszą spełniać parametry określone obowiązującymi warunkami technicznymi i przepisami p.poż.

3. Dla dróg nie będących drogami publicznymi – wewnętrznych - oznaczonych na rysunku planu symbolem **KW**, ustala się klasę techniczną **D**.

Minimalna szerokość pasa drogowego – 10,0 m.

Poza terenami zabudowanymi szerokość pasów drogowych należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami dla określonych wyżej klas dróg.

4. Ustala się system tras rowerowych, szer.min. 2,0m. – zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.

## § 8

### Obszary i obiekty objęte ochroną

#### 1. Głównego Zbiornika Wód Podziemnych:

- w utworach środkowojurajskich (**GZWP** Częstochowa **W**) wskazanego do wysokiej ochrony wód (**OWO**),

- w utworach górnej jury (**GZWP** Częstochowa **E**) wskazanego do najwyższej ochrony wód (**ONO**),

**obowiązuje zakaz:**

- hodowli zwierząt w systemie bezściółkowym,
- lokalizacji nowych podmiotów gospodarczych nie spełniających wymogów ochrony środowiska,
- zanieczyszczenia wód, gleby i powietrza.

#### 2. Strefy ochrony krajobrazu

- obszaru o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych – dolina i dorzecze rzeki Kocinki, stanowiąca ponadto korytarz ekologiczny,

**zakazuje się:**

- prowadzenia nowych linii napowietrznych z postulatem systematycznej wymiany linii istniejących napowietrznych na sieć kablową,
- wprowadzania nowych dominujących nasadzeń gatunkami obcymi dla rodzimych gatunków i stanowiących element dysharmonizujący z otaczającym krajobrazem,
- stawianie ogrodzeń nieażurowych, w tym bezwzględny zakaz realizacji ogrodzeń betonowych.

### 3. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- tereny doliny i dorzecze rzeki Kocinki, na których na podstawie przepisów odrębnych **zakazuje się:**

- wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- sadzenia drzew lub krzewów, za wyjątkiem roślinności służącej regulacji wód oraz umocnień brzegów,
- zmiany ukształtowania terenu, wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią,
- lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyszczać wodę, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

Na tych terenach plan adaptuje istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków do nowych funkcji określonych w ustaleniach planu, bez możliwości wznoszenia nowych obiektów budowlanych.

Plan dopuszcza również na terenach objętych granicą zagrożenia powodzią - na wyznaczonych planem terenach - wznoszenie nowych obiektów budowlanych i wykonywanie urządzeń wodnych na warunkach określonych w ustawie Prawo wodne.

## § 9

### **Odprowadzanie nieczystości płynnych**

W zakresie gospodarowania ściekami istnieje:

- **zakaz** budowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe na terenach objętych i możliwych do obsłużenia istniejącą siecią kanalizacyjną,
- **obowiązek** na wszystkich terenach objętych działalnością gospodarczą oczyszczania ścieków technologicznych – jeżeli wystąpią – z zanieczyszczeń przemysłowych (metale ciężkie, fenole, tłuszcze itp.) w granicach własnych lokalizacji;

**Ustala się:**

- **bezwzględny nakaz** likwidacji istniejących bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe po zrealizowaniu na danym terenie sieci kanalizacyjnej,
- **zakaz** lokalizacji indywidualnych oczyszczalni w pasie korytarzy ekologicznych.

## § 10

### **Odprowadzanie wód opadowych**

Zgodnie z odrębnymi przepisami istnieje:

- **obowiązek** odprowadzania wód opadowych na teren własnej działki,
- **obowiązek** stosowania rozwiązań technicznych, z zakresu oczyszczania odprowadzanych wód deszczowych, zabezpieczających czystość wód odbiorników w przypadku konieczności odprowadzania do nich tych wód poprzez infiltrację, spływ powierzchniowy, przydrożne rowy odwadniające oraz przez lokalne i indywidualne układy sieci kanalizacji deszczowej;

**Ustala się** obowiązek wyposażenia w układy sieci kanalizacji deszczowej indywidualnej lub lokalnej terenów stref działalności gospodarczej, produkcyjnej i usługowo-handlowej oraz ulic.

## § 11

### Tereny zmeliorowane

Na terenach zmeliorowanych - istniejące urządzenia melioracji szczegółowej, podlegają ochronie a w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę tych urządzeń, po uzgodnieniu z ich zarządcą i w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących.

Właściciele nieruchomości położonych na terenach zmeliorowanych, przeznaczonych w planie pod zabudowę, przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, mają obowiązek przebudowy kolidujących z nią sieci drenarskich - po uzgodnieniu z Zarządcą tej sieci - w sposób zapewniający działanie urządzeń drenarskich na terenach sąsiednich.

## § 12

### Gospodarka odpadami

Na podstawie przepisów szczególnych obowiązuje:

- wyposażania każdej nieruchomości w urządzenia utrzymywane w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym, służące do gromadzenia odpadów i ich wywozu w systemie zorganizowanym przez odpowiednio do tego celu powołane służby na urządzone wysypisko,
- czasowego przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie działki odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska, transportowania ich do zakładów przetwórczych, a części nie nadające się do wykorzystania
- na miejsca składowania specjalnie dla tych odpadów wyznaczone.

## § 13

### Ochrona interesów osób trzecich

Na podstawie przepisów szczególnych obowiązuje zakaz prowadzenia wszelkiej działalności produkcyjnej i usługowej mogącej stwarzać uciążliwości wobec sąsiadujących nieruchomości mieszkalnych, takich jak: emisje substancji szkodliwych, wytwarzanie hałasu, wibracji, drażniących woni, pylenia lub światła o dużym natężeniu, za wyjątkiem terenów dla prowadzenia tych działalności wskazanych.

## § 14

### Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

**1.** W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- a)** rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę z częstochowskiego wodociągu regionalnego - zarządzanego przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego poprzez istniejącą i rozbudowywaną sieć wodociągową, równoległą z rozbudową sieci kanalizacyjnej;
- b)** obowiązek zaopatrywania w wodę z sieci wodociągowej wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową, usługową i przemysłową a ujęcia indywidualne mogą być stosowane do czasu zrealizowania tej sieci wyłącznie na terenach już zagospodarowanych bez istniejącej sieci wodociągowej;
- c)** przy projektowaniu nowych i modernizacji istniejących sieci wodociągowych obowiązek zapewnienia realizacji przepisów i wymogów zaopatrzenia wodnego w zakresie potrzeb p.poż.

**2.** W zakresie zaopatrzenia w **energię elektroenergetyczną** ustala się:

- a)** wykorzystanie istniejącego systemu elektroenergetycznego i istniejących stacji trafo,
- b)** możliwość lokalizacji, na terenach przeznaczonych w planie pod funkcje usługowe, produkcyjne i mieszkaniowe, nowych stacji transformatorowych wraz z układem sieci przesyłowych stanowiących przez linie kablowe - średniego i niskiego napięcia;

c) z uwagi na szkodliwe oddziaływanie promieniowania elektroenergetycznego, obowiązek zachowania od linii przesyłowych, na terenach istniejącego i projektowanego zagospodarowania, pasa bezpieczeństwa o szerokości po każdej stronie od osi linii: od 15 kV - 7 m.,

d) możliwość rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejących sieci, w tym obowiązkowego docelowego skablowania sieci średniego i niskiego napięcia w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.

**3. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:**

a) możliwość rozbudowy sieci gazowej średnioprężnej zasilanej, poprzez stację redukcyjno-pomiarową w Łochyni, z gazociągu wysokoprężnego relacji Śląsk-Warszawa, lub średnioprężnej sieci gazowej Częstochowy;

b) obowiązek prowadzenia przewodów sieci gazociągu średnioprężnego w pasach drogowych.

**4. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej pozostawia się do doprowadzenia z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła, wbudowanych lub wolnostojących z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych.

**5. W zakresie telekomunikacji ustala się:**

a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej lub projektowanej sieci, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych przez zarządców sieci;

b) dopuszcza się przebieg telefonicznych linii poza liniami rozgraniczającymi pasy drogowe (za wyjątkiem terenu objętego strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej), pod warunkiem uzyskania przez właściciela prawa dysponowania terenem do celów budowlanych w zakresie koniecznym dla realizacji tej sieci;

c) bezpośrednią obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez wybranego operatora telekomunikacyjnego;

d) możliwość lokalizacji nowych instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowania wynosi mniej niż 15W;

e) możliwość lokalizacji nowych instalacji jak wyżej lecz emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowania wynosi więcej niż 15W o częstotliwościach od 30kHz do 300GHz pod warunkiem iż lokalizacja tych, które wymagają lub mogą wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko będzie poza terenami zabudowy mieszkaniowej i będą przeprowadzone procedury określone ustawą – prawo ochrony środowiska.

### Rozdział III USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Poza ustaleniami zawartymi w rozdziale II dla poszczególnych terenów ustala się co następuje.

#### § 15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **13.MN** ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- dla zabudowy, wypełniającej luki istniejące na zagospodarowanych terenach oznaczonych symbolem **13.MN**, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, mierzoną od osi jezdni:

- drogi **KZ** – min.18,0 m.,
- drogi **KL** – min.12,0 m.,
- drogi **KD** – min.10,0 m.
- maksymalna wysokość budynków - dwie kondygnacje naziemne, w tym jedna kondygnacja jako poddasze użytkowe;
- poziom „0” budynku na wysokości max. 90cm od terenu;
- dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowej od 32° do 42°;
- gzyms główny budynku mieszkalnego na poziomie max. 300cm od poziomu „0” budynku;
- lokalizacja garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych możliwa w pierwszej linii zabudowy;
- obowiązek zapewnienia min.2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki;
- możliwość przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i mieszkalno-usługowych, lecz w sposób zgodny z ustaleniami jak dla funkcji i formy projektowanej zabudowy;
- procent zabudowy – max. 30% powierzchni działki budowlanej;
- dla działek budowlanych powstałych z podziału nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną obowiązuje:
  - minimalna szerokość działki - 25,0 m,
  - minimalna powierzchnia działki – 1000,0 m<sup>2</sup>.

#### **Zakazuje się:**

- sytuowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierwszej linii zabudowy,
- na nowych działkach sytuowania budynków w granicy z sąsiednimi nieruchomościami,
- odprowadzania ścieków sanitarnych w jakikolwiek inny sposób niż poprzez oczyszczalnię ścieków.

#### **Dopuszcza się:**

- lokalizację budynków gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej i garaży, jako budynków wolnostojących w drugiej linii zabudowy, pod warunkiem, że będą to budynki jednokondygnacyjne,
- lokalizację nieuciążliwych usług bytowych związanych z zabudową jednorodzinną.
- dla uzupełnienia luk w ciągach istniejącej zabudowy, na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 18,0 m. sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki, pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce.

#### **2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **13.MN/U** ustala się:**

- **przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- **przeznaczenie uzupełniające** - zabudowa usługowa.

#### **Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- dla zabudowy, wypełniającej luki istniejące na zagospodarowanych terenach oznaczonych symbolem **13.MN/U**, obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, mierzona od osi jezdni:
  - drogi **KZ** – min.18,0 m.,
  - drogi **KL** – min.12,0 m.,
  - drogi **KD** – min.10,0 m.
- budynki mieszkalne – max. dwie kondygnacje naziemne w tym jedna jako poddasze mieszkalne;
- poziom „0” budynku na wysokości max. 90cm od terenu;
- dachy o nachyleniu połaci dachowej od 32° do 42°;
- gzyms główny budynku mieszkalnego na poziomie max. 300cm od poziomu „0” budynku;
- lokalizacja garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych możliwa w pierwszej linii zabudowy;
- obowiązek zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki;

- możliwość przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i mieszkalno-usługowych, lecz zgodny z ustaleniami jak dla funkcji i formy projektowanej zabudowy;
- procent zabudowy – max. 30% powierzchni działki budowlanej;
- dla działek budowlanych powstałych z podziału nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę **MN/U** obowiązuje:
  - minimalna szerokość działki 25,0 m,
  - minimalna powierzchnia działki – 1000,0 m<sup>2</sup>.

#### **Zakazuje się:**

- realizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- sytuowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierwszej linii zabudowy,
- na nowych działkach budowlanych sytuowania budynków w granicy z sąsiednimi nieruchomościami,
- odprowadzania ścieków sanitarnych w jakikolwiek inny sposób niż poprzez oczyszczalnię ścieków,
- zakłócania warunków zamieszkania w sąsiedztwie oraz powodowania kolizji ze sposobem użytkowania terenów położonych w sąsiedztwie.

#### **Dopuszcza się:**

- lokalizację budynków gospodarczych, usługowych i garaży, jako budynków wolnostojących w drugiej linii zabudowy pod warunkiem, że będą to budynki jednokondygnacyjne,
- lokalizację jednokondygnacyjnych budynków usługowych w pierwszej linii zabudowy, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą działkę z pasem drogowym a nieprzekraczalną czy obowiązującą linią zabudowy,
- dla uzupełnienia luk w ciągach istniejącej zabudowy, na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 18,0 m. sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki, pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce.

#### **3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **13.MR**, ustala się:**

- **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, rolnych i ogrodnich,
- **funkcja uzupełniająca** – agroturystyka.

#### **Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- dla zabudowy, wypełniającej luki istniejące na zagospodarowanych terenach oznaczonych symbolem **13.MR**, obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, mierzona od osi jezdni:
  - drogi **KZ** – min. 18,0 m.,
  - drogi **KL** – min. 12,0 m.,
  - drogi **KD** – min. 10,0 m.,
- dla nowej zabudowy na nowoprojektowanych terenach oznaczonych symbolem **13.MR**, powyższe parametry nieprzekraczalnych linii zabudowy, obowiązują jako dla obowiązujących linii zabudowy;
- budynki mieszkalne - max. dwie kondygnacje naziemne – w tym jedna jako poddasze użytkowe;
- poziom „0” budynku na wysokości max. 90cm od terenu;
- budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej – jedna kondygnacja naziemna;
- dachy o nachyleniu połaci dachowej od 32° do 42°;
- możliwość przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i mieszkalno-usługowych, lecz w sposób zgodny z ustaleniami jak dla funkcji i formy projektowanej zabudowy;
- procent zabudowy – max. 40% powierzchni działki budowlanej;
- obowiązek zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki;

Dla działek budowlanych powstałych z podziału nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę **13.MR** obowiązuje:

- minimalna szerokość działek – 30,0 m.,
- minimalna powierzchnia działek – 3000,0 m<sup>2</sup>.

**Zakazuje się:**

- sytuowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierwszej linii zabudowy,
- na nowych działkach budowlanych sytuowania budynków w granicy z sąsiednimi nieruchomościami,
- odprowadzania ścieków sanitarnych w jakikolwiek inny sposób niż poprzez oczyszczalnię ścieków,
- z uwagi na wysoką i najwyższą ochronę zbiornika wód wglębnych, wprowadza się **zakaz prowadzenia hodowli zwierząt metodą bezściółkową**.

**Dopuszcza się:**

- możliwość lokalizacji w drugiej linii zabudowy nieuciążliwych, drobnych zakładów wytwórczych,
- lokalizację usług podstawowych w zabudowie mieszkaniowej, o których mowa w § 3 niniejszej uchwały,
- lokalizację usług z zakresu obsługi ruchu turystycznego,
- dla uzupełnienia luk w ciągach istniejącej zabudowy, na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 18,0 m. sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki, pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **13.MNR** ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** - zabudowa rekreacyjna i pensjonatowa,
- **przeznaczenie uzupełniające** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

**Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- minimalna szerokość działek:
  - a) dla zabudowy pensjonatowej – 30,0 m.,
  - b) dla zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej – 25,0 m.,
- minimalna powierzchnia działek:
  - a) dla zabudowy pensjonatowej – 3000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej i rekreacyjnej – 1500,0 m<sup>2</sup>,
- linia zabudowy - wyznaczona przez budynki istniejące na sąsiednich działkach lecz nie przekraczająca odległości od osi jezdni:
  - drogi **KZ** – min.18,0 m.,
  - drogi **KL** - min.12,0 m.,
  - drogi **KD** – min. 10,0 m.;
- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, modernizacji z jednoczesnym podporządkowaniem sposobu użytkowania terenu, funkcji rekreacyjnej i pensjonatowej terenów sąsiednich,
- możliwość nadbudowy budynków pod warunkiem zachowania kryteriów określonych w niniejszym punkcie dla zabudowy projektowanej **13.MNR** jak poniżej:
  - budynki pensjonatowe o wysokości max. trzy kondygnacje naziemne, w tym jedna jako poddasze użytkowe,
  - budynki rekreacyjne i mieszkalne jednorodzinne max. dwie kondygnacje naziemne, w tym jedna kondygnacja jako poddasze użytkowe (mieszkalne),
  - poziomu „0” budynku - na wysokości maksimum 90 cm dla budynków rekreacyjnych i mieszkalnych oraz 50 cm dla budynków pensjonatowych z dostosowaniem dla obsługi osób niepełnosprawnych,
  - procent zabudowy – maksimum 30% powierzchni działki,
  - obowiązek zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych i parkingowych na terenie działki.

**Zakazuje się:**

- sytuowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierwszej linii zabudowy,
- sytuowania budynków w granicy z sąsiednimi nieruchomościami, jeżeli przy tej granicy na działce sąsiada nie został zrealizowany żaden obiekt budowlany,
- odprowadzania ścieków sanitarnych w jakikolwiek inny sposób niż poprzez oczyszczalnię - z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 9 .

**Dopuszcza się:**

- lokalizację budynków gospodarczych i garaży, jako budynków wolnostojących, pod warunkiem, że będą to budynki z jedną kondygnacją naziemną,
- lokalizację usług podstawowych w zabudowie mieszkaniowej, o których mowa w § 3 niniejszej uchwały,
- lokalizację usług z zakresu obsługi ruchu turystycznego.

**5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 13.MR MN, ustala się:**

- **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, rolnych i ogrodniczych,
- **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- **funkcja uzupełniająca** – agroturystyka.

**Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- dla zabudowy, wypełniającej luki istniejące na zagospodarowanych terenach oznaczonych symbolem **13. MR MN**, obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, mierzona od osi jezdni:
  - drogi **KZ** – min.18,0 m.,
  - drogi **KL** – min.12,0 m.,
  - drogi **KD** – min.18,0 m.,
- dla nowej zabudowy na nowoprojektowanych terenach oznaczonych symbolem **13.MR MN**, powyższe parametry nieprzekraczalnych linii zabudowy, obowiązują jako dla obowiązujących linii zabudowy;
- budynki mieszkalne - max. dwie kondygnacje naziemne – w tym jedna jako poddasze użytkowe;
- poziom „0” budynku na wysokości max. 90cm od terenu;
- budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej – jedna kondygnacja naziemna;
- dachy o nachyleniu połaci dachowej od 32° do 42°;
- obowiązek zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki;
- możliwość przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i mieszkalno-usługowych, lecz zgodny z ustaleniami jak dla funkcji i formy projektowanej zabudowy;
- procent zabudowy– max. 40% powierzchni działki budowlanej;
- w celu zachowania cennych walorów krajobrazowych terenu sołectwa Rybna do projektowania nowych budynków należy wykorzystać lokalne wzorce budownictwa, charakterystyczne dla danej okolicy nie tylko w zakresie zachowania zwyczajowych proporcji gabarytów zewnętrznych, ale również w zakresie elementów stosowanych w wystroju zewnętrznym budynków m.inn. charakterystyczne dla tego terenu stosowanych połączeń kamienia wapiennopochodnego, z wykończeniem ceramiką ceglana (wzmocnienie obramowań otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów i naroży budynku, cokołów i.t.p., wszystko to ubogacone specjalnym układem cegieł);
- dla działek budowlanych powstałych z podziału nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę **MR MN** obowiązuje
- minimalna szerokość działek:
  - a) dla zabudowy zagrodowej – 30,0 m. i usługowej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 25,0 m.,
- minimalna powierzchnia działek:

a) dla zabudowy zagrodowej i usługowej – 3000,0 m<sup>2</sup>,

b) dla zabudowy jednorodzinnej – 1000,0 m<sup>2</sup>.

**Zakazuje się:**

- sytuowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierwszej linii zabudowy,
- na nowych działkach budowlanych sytuowania budynków w granicy z sąsiednimi nieruchomościami,
- odprowadzania ścieków sanitarnych w jakikolwiek inny sposób niż poprzez oczyszczalnię - z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 9,
- zakłócania warunków zamieszkania w sąsiedztwie oraz powodowania kolizji z formami użytkowania terenów położonych w sąsiedztwie,
- z uwagi na ochronę zbiornika wód wglębnych i położenia terenu w strefie bezpośredniej ochrony ujęć wody wprowadza się zakaz prowadzenia hodowli zwierząt metodą bezściółkową.

**Dopuszcza się:**

- możliwość lokalizacji w drugiej linii zabudowy nieuciążliwych, drobnych zakładów wytwórczych,
- dla uzupełnienia luk w ciągach istniejącej zabudowy, na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 18,0 m., sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki, pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce.

6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.UO** ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa usług oświaty.

**Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy wraz ze zmianą zagospodarowania terenu dla potrzeb rekreacji przyszkolnej;
- dostępność poziomu „0” budynków z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

**Zakazuje się** realizacji obiektów kubaturowych innych niż dla funkcji podstawowej.

7. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.UK** ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** - teren usług sakralnych,
- **przeznaczenie uzupełniające** – plebania i budynki związane z działalnością kościelną.

Zakaz realizacji innej zabudowy.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **13.RTL**, ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** – tereny rekreacji wokół projektowanego zbiornika,
- **przeznaczenie uzupełniające** – lokalizacja przenośnych usług związanych z wypoczynkiem wodnym i rekreacją świąteczną.

9. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **13.RLD** ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** – teren pod zalesienie.

**Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- zalesienie terenu i prowadzenie gospodarki leśnej według planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu,
- na obrzeżu projektowanego do zalesienia terenu w sołectwie Kocin Nowy, przebiega **szlak historyczny**, który należy ucztylnić poprzez pozostawienie zasadzeń w odległości min. 20,0m. od tego szlaku,
- przebiegające przez teren rowy melioracyjne należy uwzględnić w planach urządzenia lasu w uzgodnieniu z organem właściwym do spraw melioracji.

**Zakazuje się:**

-realizacji wszelkich obiektów budowlanych poza związanymi z gospodarką leśną.

**Dopuszcza się:**

ścieżki pieszo-rowerowe.

Dla drogi historycznej obowiązują wymogi opisane w § 6 pkt 2.

**10.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **13.RZ.1** ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** – trwałe użytki zielone.

Teren **13.RZ.1** jest zespołem przyrodniczo-krajobrazowym, który wyznacza się dla starorzecza, doliny rzeki Kocinki i jej dopływów.

Na terenie **13.RZ.1** wprowadza się:

**11.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **13.RL** ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** – tereny lasów gospodarczych,
- **przeznaczenie uzupełniające** – ścieżki rowerowe.

Na terenie lasów sposób zagospodarowania terenu i gospodarkę leśną prowadzi się na podstawie planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu.

Na terenach **RL** obowiązują przepisy odrębne.

**Zakazuje się:**

- sposobu zagospodarowania terenu innego niż określonego w planie urządzenia lasu lub w uproszczonym planie urządzenia lasu,
- zakaz zabudowy.

**12.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **13.RP** ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** – uprawy polowe, sadownicze lub szklarniowe

## Rozdział; IV PRZEPISY KOŃCOWE

### § 16

Uchwala się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

- 1) dla terenów przeznaczonych lub dopuszczonych dla realizacji celów publicznych i urządzeń infrastruktury technicznej - 0%,
- 2) dla pozostałych terenów - 30%.

### § 17

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszej uchwały.

### § 18

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu tracą moc i wygasają, sprzeczne z ustaleniami tego planu, wszystkie wcześniej uchwalone plany i wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy

### § 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi gminy Mykanów.

### § 20

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

*Przewodnicząca  
Rady Gminy Mykanów*

*Anna Gurtman*