

WÓJT GMINY MYKANÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

fragmentu gminy MYKANÓW

w miejscowości Lubojna przy ul. Gajowej

MYKANÓW, luty 2008r.

UCHWAŁA NR 118/XI /2008

Rady Gminy Mykanów

z dnia 29 lutego 2008 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Mykanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1 i art. 42 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. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717, z późn. zm.)

Rada Gminy Mykanów

Uchwała

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
fragmentu gminy Mykanów w miejscowości Lubojna przy ul. Gajowej**

§ 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Mykanów w miejscowości **LUBOJNA** – zwany dalej planem stanowią:

- treść niniejszej uchwały,
- rysunek w skali 1: 1 000 - załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią,
- stanowisko Rady Gminy o zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wraz z wrysem ze Studium , stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
- rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały,
- rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.

Rysunek obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

Granice obszaru objętego planem stanowią granice działki nr 23/5, które określono na rysunku planu i są zgodne z granicami określonymi w uchwale nr 258/XL/2006 Rady Gminy Mykanów z dnia 29 września 2006 r.

§ 3

Ilekroć w uchwale 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 1:1 000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały i jej integralną część;

obszarze planu - należy przez to rozumieć teren zawarty w granicach niniejszego planu,

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

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

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

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

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;

usługi – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie świadczenia usług bytowych, naprawczych, związanych zwykłym wykonywaniem wolnego zawodu, gastronomicznych oraz handel detaliczny poza przemysłem i sprzedażą hurtową.

§ 4

Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia:

- **granice obszaru objętego planem**;
- **linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu**;
- wyróżniki literowe – **zwane dalej symbolami**;
- **ustalone planem przeznaczenie terenów oznaczone symbolem w tym:**

MN/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi,

MR MN/U - zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i usługi,

U – usługi;

KL – pas drogowy drogi klasy lokalnej;

- granica strefy od cmentarza.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział I

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 nowej architektury do skali istniejącej zabudowy i charakteru zagospodarowania otaczającego terenu,

na terenach przewidzianych pod zabudowę usługową i produkcyjną zaspokojenia wszystkich potrzeb parkingowych i garażowych w obrębie granic nieruchomości objętej lokalizacją danej inwestycji.

2. Zakaz obniżania estetyki otoczenia poprzez stwarzanie dysonansów stosowaną formą zabudowy, sposobem wykorzystania terenu działki lub zastosowaną reklamą wizualną.

Zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje:

- strefa wokół cmentarza szerokości 50,0 m. od jego granic,
- 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

Obszary i obiekty objęte ochroną

Obszar objęty niniejszym planem leży na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych w utworach środkowojurajskich (**GZWP Częstochowa W**) wskazanego do wysokiej ochrony wód (**OWO**) i w utworach górnej jury (**GZWP Częstochowa E**) wskazanego do najwyższej ochrony wód (**ONO**).

Na tym obszarze obowiązuje zakaz: lokalizacji nowych podmiotów gospodarczych nie spełniających wymogów ochrony środowiska,- zanieczyszczenia gleby, wód podziemnych lub powierzchniowych.

§7

Obowiązujące przepisy i ustalenia w zakresie układu komunikacyjnego

Obszar objęty planem jest z dwu stron obsługiwany przez drogi własności gminnej, z których jedna – ulica Gajowa - jest drogą publiczną kategorii gminnej.

Dla obu tych dróg przyjmuje się klasę drogi lokalnej – L – w ranicach planu oznaczona symbolem „KL” z pasem drogowym szerokości min. 12,0 m.

§ 8

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 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.

§ 9

Odprowadzanie wód opadowych

Zgodnie z odrębnymi przepisami istnieje **obowiązek** odprowadzania wód opadowych na teren własnej działki.

Po zrealizowaniu sieci kanalizacji deszczowej w tej części gminy zaistnieje możliwość odprowadzania wód opadowych do tej sieci.

§10

Gospodarka odpadami

Na podstawie przepisów szczególnych istnieje **obowiązek**:

- 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.

§11

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.

§12

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej istniejącej w pasach drogowych ulic.

2. Zasilanie energią elektryczną z istniejącego systemu elektroenergetycznego a na obszarze planu nakazuje się skablowanie sieci i przyłącz elektrycznych w uzgodnieniu z Zakładem Energetycznym.

3. Zasilenia w gaz obiektów budowlanych na terenach objętych ustaleniami niniejszego planu - w miarę pojawienia się możliwości podłączenia do sieci gazowej.

4. Zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej - z wbudowanych lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych.

5. W zakresie telekomunikacji ustala się zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej lub projektowanej sieci, wyłącznie przyłączami kablowanymi lub drogą radiową w uzgodnieniu z operatorem sieci.

Rozdział II
USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW
Poza ustaleniami zawartymi w rozdziale II dla poszczególnych terenów ustala się co następuje.

§ 13

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/U** ustala się:

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

Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- linia rozgraniczająca pas drogowy drogi gminnej – min. 6,0 m. od osi pasa drogowego,
- nieprzekraczalna linia zabudowy :
 - od strony drogi gminnej – 12,0 m. od osi pasa drogowego,
 - od strony drogi publicznej kategorii wojewódzkiej - ulicy Częstochowskiej – min. 20,0 m.,
 - od pozostałych granic – zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi;
- budynki mieszkalne – max. dwie kondygnacje naziemne w tym jedna jako poddasze mieszkalne,
- poziom „0” budynku na wysokości max. 90cm od terenu,
- dachy jedno- lub dwuspadowe, 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;
- wolnostojące budynki gospodarcze i garaże - jednokondygnacyjne z możliwością przykrycia dachem płaskim;
- obowiązek zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki;
- procent zabudowy – max. 30% powierzchni działki budowlanej;
- zjazd na teren -z drogi gminnej z obowiązkiem zapewnienia zjazdu na teren oznaczony w planie symbolem „U”.

Zakazuje się:

- odprowadzania ścieków sanitarnych w jakikolwiek inny sposób niż poprzez oczyszczalnię ścieków,
- sytuowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierwszej linii zabudowy,
- budowania zjazdów z drogi wojewódzkiej – z ulicy Częstochowskiej.

Dopuszcza się:

- lokalizację jednokondygnacyjnych budynków handlowych w pierwszej linii zabudowy, w pasie pomiędzy granicą działki z pasem drogowym a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§14

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/MR/U** ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa zagrodowa,
- **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa usługowa i warsztatowa.

Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- linia rozgraniczająca pas drogowy drogi publicznej kategorii gminnej – min. 6.0 m. od osi jezdni,
- nieprzekraczalna linia zabudowy :
 - od strony drogi publicznej kategorii gminnej – ulicy Gajowej 12,0 m. od osi jezdni,
 - od strony drogi publicznej kategorii wojewódzkiej - ulicy Częstochowskiej – 20,0 m. od osi jezdni,
 - od pozostałych granic – zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi;
- budynki mieszkalne – max. dwie kondygnacje naziemne w tym jedna jako poddasze mieszkalne,
- poziom „0” budynku na wysokości max. 90cm od terenu,
- dachy jedno- lub dwuspadowe, 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;
- wolnostojące budynki gospodarcze i garaże - jednokondygnacyjne z możliwością przykrycia dachem płaskim;
- obowiązek zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki;
- procent zabudowy – max. 30% powierzchni działki budowlanej;
- zjazd na teren -z drogi gminnej – ulicy Gajowej.

Zakazuje się:

- odprowadzania ścieków sanitarnych w jakikolwiek inny sposób niż poprzez oczyszczalnię ścieków,
- sytuowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierwszej linii zabudowy,
- budowania zjazdów z drogi wojewódzkiej – z ulicy Częstochowskiej.

Dopuszcza się:

- lokalizację jednokondygnacyjnych budynków usługowo-handlowych w pierwszej linii zabudowy, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą działkę z pasem drogowym a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§15

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa usługowa i drobna wytwórczość, w tym usługi cmentarne,
- **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa handlowa bez artykułów spożywczych.

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

- od strony drogi publicznej kategorii wojewódzkiej - ulicy Częstochowskiej – 20,0 m. od osi jezdni,
- od pozostałych granic – zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi;

budynki usługowe– max. dwie kondygnacje naziemne,

- poziom „0” budynku na wysokości max. 90cm od terenu,
- architektura budynków stanowiących zagospodarowanie terenu, „winna być realizowana w/g koncepcji opracowanej dla całego terenu **U**”,
- obowiązek zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki;
- procent zabudowy– max. 50% powierzchni terenu;
- zjazd na teren -z drogi gminnej przez teren o symbolu „MN/U”lub przez inny teren.

Zakazuje się:

- odprowadzania ścieków sanitarnych w jakikolwiek inny sposób niż poprzez oczyszczalnię ścieków,
- sytuowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierwszej linii zabudowy,
- budowania zjazdów z drogi wojewódzkiej – z ulicy Częstochowskiej.

**Rozdział; III
PRZEPISY KOŃCOWE****§ 16**

Uchwała się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **na - 30%**.

§ 17

Do spraw z zakresu planowania 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, na obszarze w granicach objętych jego opracowaniem, tracą moc wszystkie wcześniej uchwalone plany, wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy i lokalizacji inwestycji celu publicznego sprzeczne z ustaleniami tego planu.

§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi gminy Mykanów.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego .

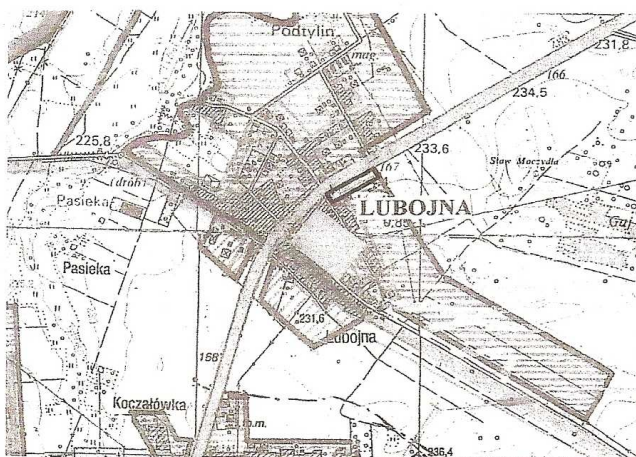
**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY MYKANÓW**

Załącznik nr 2
do uchwały Nr 118/XI/2008
Rady Gminy Mykanów
z dnia 29 lutego 2008r.

stanowisko o zgodności rozwiązań projektowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z
ustaleniami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mykanów*”, przyjętego
Uchwałą Nr 108/XXII/2000 Rady Gminy Mykanów z dnia 25 lutego 2000r.

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Gminy Mykanów stwierdza zgodność rozwiązań
projektowych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Lubojna przy ul. Gajowej z
ustaleniami „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mykanów*”, przyjętego
Uchwałą Nr 108/XXII/2000 Rady Gminy Mykanów z dnia 25 lutego 2000r.

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA GMINY MYKANÓW skala 1:25 000**



OZNACZENIA:



Granica obszaru objętego
projektem planu miejscowego

Załącznik nr 3
do uchwały Nr 118/XI/2008
Rady Gminy Mykanów
z dnia 29 lutego 2008r.
rozstrzygający o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), mając na uwadze brak złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Gminy Mykanów stwierdza brak potrzeby rozstrzygnięcia w przedmiotowej sprawie.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr 118/XI/2008
Rady Gminy Mykanów
z dnia 29 lutego 2008r.

rozstrzygający o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Wobec braku zapisów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnośnie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, Rada Gminy Mykanów stwierdza brak potrzeby podejmowania rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),