

WÓJT GMINY MYKANÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
terenów w miejscowości CZARNY LAS
w gminie MYKANÓW

OPRACOWANO:

AD URBI BIURO PROJEKTOWE
URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE
W CZĘSTOCHOWIE

PROJEKTANT:

mgr inż. Arch. ANNA HERMAŃSKA
uprawnienia urbanistyczne nr ewid. 1445/94
Okręgowa Izba Urbanistów KT-105

MYKANÓW, grudzień, 2007r.

**Uchwała Nr 109/X/2007
Rady Gminy w Mykanowie
z dnia 28 grudnia 2007 r.**

Na podstawie art. 14, ust 8 i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz art.18, ust.2, pkt 5 i art. 40, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) po stwierdzeniu zgodności projektu planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mykanów”

**Rada Gminy
uchwała
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych
w miejscowości Czarny Las, w gminie Mykanów.**

**Rozdział1
Przepisy ogólne
Przedmiot planu oraz zakres obowiązywania ustaleń planu**

§1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje teren w miejscowości Czarny Las w gminie Mykanów.
2. Granice planu określa rysunek planu stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały.

§2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) kształtowanie przestrzeni wyznaczonej granicami planu w sposób zgodny z zasadami ładu przestrzennego, uwzględniając wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- 2) zapewnienie integracji wszelkich działań, bezpieczeństwa powszechnego oraz ochrony środowiska w tym obiektów budowlanych;
- 3) określenie sposobu wykonania prawa własności, ochrona interesów publicznych oraz ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich.

§3

Ilekrót w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Mykanowie o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren wydzielony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć wyznaczony w planie sposób użytkowania terenu w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który powinien przeważać na danym obszarze, i któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako przeznaczenie dopuszczalne;

- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć istniejący lub wyznaczony w planie sposób użytkowania terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, albo może współistnieć z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w planie;
- 8) **usługach nieprodukcyjnych** – należy przez to rozumieć usługi konsumpcyjne związane z handlem detalicznym oraz prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu przepisów szczególnych określających polską klasyfikację wyrobów i usług, które nie należą do przedsięwzięć powodujących przekraczanie standardów jakości środowiska oraz przekraczanie dopuszczalnych poziomów emisji substancji i energii do środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;
- 9) **usługach produkcyjnych** – należy przez to rozumieć usługi produkcyjne związane z przetwórstwem przemysłowym w rozumieniu przepisów szczególnych określających polską klasyfikację wyrobów i usług, które nie należą do przedsięwzięć powodujących przekraczanie standardów jakości środowiska oraz przekraczanie dopuszczalnych poziomów emisji substancji i energii do środowiska w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;
- 10) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość projektowanych budynków od określonej linii rozgraniczającej, nieprzekraczalna linia zabudowy nie obliuguje do wznoszenia budynków w granicy jej przebiegu;
- 11) **poziomie terenu** – należy przez to rozumieć rzędną projektowanego lub urządzonego terenu przed wejściem głównym do budynku.

§4

1. Przedmiotem ustaleń planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy wynikających z istniejących uwarunkowań i przepisów obowiązującego prawa.
2. Dla obszaru objętego planem ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oraz przyporządkowuje mu się symbol literowy – MN,U.

§5

1. Integralną częścią planu jest:
 - 1) rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiący załącznik nr 3 do uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica opracowania;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych sposobach zagospodarowania;
 - 3) linia zabudowy – nieprzekraczalna;
 - 4) symbole literowe i cyfrowe, określające przeznaczenie terenu;

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe Zasady zagospodarowania dla obszaru objętego planem

§6

1. W granicach obszaru objętego planem określa się **przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania**.
2. Tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi, mogą być przeznaczone wyłącznie na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 4 oraz zasadami określonymi w dalszych przepisach planu.
3. Przeznaczenie dopuszczalne nie może zaistnieć jako docelowo samodzielne i nie może stanowić więcej niż 30% zagospodarowania terenu.
4. Każdorazowo w ramach terenu mogą być lokalizowane: wewnętrzna droga komunikacyjna, niezbędne dla obsługi danego terenu miejsca postojowe i parkingowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń izolacyjna i urządzona o ile ich lokalizacja nie jest wykluczona w przepisach szczegółowych planu.

§7

1. W granicach obszaru objętego planem określa się **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**
2. Ustalenia niniejszego paragrafu odnoszą się do lokalizacji nowych obiektów budowlanych, jak również wszelkiego rodzaju rozbudów, nadbudów i remontów elewacji oraz remontów lub wymiany ogrodzenia, elementów reklamowych i obiektów małej architektury.
3. Zmiana zagospodarowania terenu oraz lokalizacja obiektów budowlanych i urządzeń na działce nie mogą naruszać:
 - 1) praw właścicieli, użytkowników i administratorów terenów sąsiednich;
 - 2) norm technicznych, sanitarnych i przeciwpożarowych;
 - 3) standardów jakości środowiska określonych przepisami ochrony środowiska;
 - 4) obowiązujących przepisów prawa budowlanego i warunków technicznych.
4. Lokalizacja zabudowy na działce musi być zgodna z określonymi w planie parametrami i wskaźnikami zabudowy oraz wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla poszczególnych
5. Teren pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu, można wykorzystać jedynie pod lokalizację:
 - 1) utwardzonego wjazdu na teren działki, dojścia do budynku, zadaszonego i osłoniętego miejsca na pojemniki na śmieci;
 - 2) miejsc postojowych;
 - 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) zieleni urządzonej.
6. Budynki usług produkcyjnych oraz budynki gospodarcze i garaże wolnostojące, należy lokalizować w drugiej linii zabudowy, za budynkiem mieszkalnym.
7. Dla terenu objętego planem określa się następujące zasady kształtowania elementów reklamowych typu: szyldy, reklamy, tablice informacyjne:
 - 1) zakaz realizacji reklam wielkopowierzchniowych typu billboard;
 - 2) zakaz wykonywania napisów bezpośrednio na dachach, ścianach budynków oraz ogrodzeniach;
 - 3) zakaz umieszczania szyldów i elementów reklamowych na ścianach budynków mieszkalnych powyżej wysokości pierwszej kondygnacji oraz na połaci dachowej;
 - 4) ogranicza się powierzchnię elementów reklamowych rozumianych jako całość, do 3,0 m².

§8

1. W granicach terenu objętego planem określa się **zasady ochrony środowiska.**
2. Dla terenu objętego planem obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji realizujących przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane, zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska.
3. Nakazuje się stosowanie w trakcie realizacji planu przepisów dotyczących szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi oraz oszczędnego korzystania z terenu w rozumieniu przepisów prawa ochrony środowiska.
4. Gospodarkę odpadami, w tym odbiór i segregację odpadów należy prowadzić zgodnie z przepisami o utrzymaniu porządku i czystości w gminie oraz kierując się zasadami zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska. W związku z tym w granicach terenu objętego planem obowiązują następujące zasady:
 - 1) zakaz składowania odpadów;
 - 2) postępowanie z odpadami powinno być prowadzone zgodnie z przepisami ustawy o odpadach;
 - 3) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych i szkodliwych, obowiązek selektywnego ich gromadzenia i przechowywania, a następnie przekazywania odpowiednim odbiorcom.
5. Nakazuje się, aby działalność usługowa i wytwórcza, prowadzona zgodnie z przeznaczeniem terenu, określonym w planie, nie stwarzała uciążliwości, w szczególności w postaci:
 - 1) przekraczania standardów jakości środowiska określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
 - 2) przekraczania obowiązujących norm wytwarzania hałasu i wibracji oraz drażniących woni lub światła o dużym natężeniu;
 - 3) wykorzystania surowców lub materiałów niebezpiecznych w szczególności toksycznych i łatwopalnych, mogących stanowić zagrożenie.
6. Tren objęty planem położony jest w obszarze strefy ochronnej ONO (najwyższej ochrony), zbiornika wód podziemnych nr 326 -Częstochowa E o zasobach wód w utworach jurajskich.

§9

W granicach obszaru objętego planem, nie występują tereny chronione na mocy przepisów ustawy o ochronie przyrody w związku z tym nie określa się **zasad ochrony przyrody**.

§10

W granicach obszaru objętego planem, nie występują tereny chronione na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w związku z tym nie określa się **zasad ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego**.

§11

W granicach obszaru objętego planem nie określa się **terenów przestrzeni publicznej**.

§12

1. W granicach obszaru objętego planem określa się **zasady obsługi w infrastrukturę techniczną**:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z ul. Częstochowskiej – drogi publicznej w ciągu drogi powiatowej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 4) zagospodarowanie ścieków z działalności wytwórczej odbywać się musi zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony środowiska oraz przepisami Prawa wodnego;
 - 5) zagospodarowanie wód opadowych i ścieków deszczowych z terenu działki odbywać się musi zgodnie z przepisami szczególnymi Prawa wodnego oraz przepisów dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 6) odpady produkcyjne, surowce, półprodukty oraz wyroby końcowe należy czasowo magazynować pod dachami na powierzchniach szczelnych;
 - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
 - 8) zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej sieci gazowej;
 - 9) zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych; zaleca się wykorzystanie dla celów grzewczych czystych nośników energii – stosowanie wysokoenergetycznych, niskosiarkowych paliw o niskiej emisji pyłów, tlenku węgla, sadzy oraz tlenków siarki i azotu.

§13

W granicach terenu objętego planem nie określa się sposobu tymczasowego użytkowania terenu. Do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z planem, teren może być użytkowany w dotychczasowy sposób.

§14

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN,U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowej jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa – usługi produkcyjne, usługi nieprodukcyjne;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji w tym drogi wewnętrzne i miejsca postojowe;
 - 3) zasady zagospodarowania działki:
 - a) budynek mieszkalny wolnostojący,
 - b) dopuszcza się realizację usług nieprodukcyjnych jako zlokalizowanych w parterze zabudowy mieszkaniowej lub dobudowanych do budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszcza się realizację usług produkcyjnych w drugiej linii zabudowy,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy,
 - e) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40%,
 - f) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
 - g) nieprzekraczalna linia zabudowy jako kontynuacja istniejącej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
 - h) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce:

- dla obsługi funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
 - dla obsługi funkcji usługowej należy ustalić indywidualnie w zależności od specyfiki prowadzonej działalności lecz nie mniej niż dwa miejsca postojowe,
 - dla ewentualnych samochodów dostawczych związanych z prowadzoną działalnością należy zapewnić dodatkowe miejsca postojowe w zależności od charakteru prowadzonej działalności;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej – zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego – możliwość remontów i przebudowy na zasadach:
 - wysokość budynku – dwie kondygnacje nadziemne,
 - maksymalna wysokość budynku – 10,0 m licząc od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji,
 - b) dla zabudowy usługowej w drugiej linii zabudowy:
 - wysokość budynku – jedna kondygnacja nadziemna oraz ewentualne poddasze użytkowe,
 - maksymalna wysokość budynku – 6,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy lub górnej krawędzi elewacji,
 - dachy budynków usługowych, gospodarczych i garaży wolnostojących w zależności od specyfiki działalności.
2. Dla terenu objętego planem wprowadza się zakaz składowania odpadów i lokalizacji magazynów, w których sposób magazynowania substancji może niekorzystnie oddziaływać na środowisko i umożliwiać wypłukiwanie substancji chemicznych do gleby.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§15

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36. ust. 3. Ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu MN,U ustala się na 30%.

§16

W granicach obszaru objętego planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Mykanów dla sołectwa Czarny Las, uchwalony Uchwałą nr 222/XXXIV/2006 Rady Gminy Mykanów z dnia 28 marca 2006 r.

§17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mykanów.

§18

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

MAPA DO CEŁÓW PROJEKTOWYCH

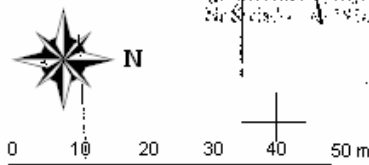
2006-04-01

województwo: śląskie
gmina: Mykanów
Czarny Las, ul. Częstochowska 223
Działka nr 11//6, k.m. 1
mapa 511.243.194
skala 1 : 1000

USŁUGI GEODEZYJNE I KARTOGRAFICZNE
Andrzej Mysłok
Czarny Las, ul. Częstochowa
42-283 Mykanów tel. 328
D.S. 151 996 455 NIP: 573-21

100-443887-100
 100-443887-100
 100-443887-100

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
w miejscowości Czarny Las
przy ul. Częstochowskiej
w gminie MYKANÓW

skala 1 : 1000

OZNACZENIA

obowiązujące

-  granica obszaru objętego planem
 M1,U teren zabudowy mieszkaniowej
 jednorodzinnej i usług
 nieprzekraczalna linia zabudowy

informacyjne

- ☐ sieć wodociągowa
☐ sieć gazowa
☐ sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia

STAROSTA CESTOCOMORS

Podziękuję Ci bardzo za wszystkie dotychczasowe wsparcie i pomoc. Wierzę, że dzięki Twoim staraniom i zaangażowaniu, nasze wspólne przedsięwzięcie przetrwa i będzie owocne. Z wyrazami szacunku i przyjaźni, **DA SŁ. 2008**

018 STE. 2006

SPRZĄDZĄCZKA POWIAT
W CZĘSTOCHOWIE

BIAŁOBY SERODOK DOKUM
FOTOFIZYKAL - KARTOGRAF

Reaktywacja i wzmocnienie i rozp-
szenie dotychczasowych zasobów
mocy w celu usprawnienia i
podwyższenia skuteczności i
poziomu i pionowym podziałem

08 JUL 2006

Wyrys ze „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mykanów*”, które przyjęte zostało Uchwałą Nr 108/XXII/2000 Rady Gminy Mykanów z dnia 25 lutego 2000r.

Załącznik nr 2
do uchwały Nr 109/ X /2007
Rady Gminy Mykanów
z dnia 28 grudnia 2007r.
rozstrzygający o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2007r. 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 3
do uchwały Nr 109/ X /2007
Rady Gminy Mykanów
z dnia 28 grudnia 2007r.

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 2007r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),