

WÓJT GMINY MYKANÓW

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

terenów w miejscowości FLORKÓW

w gminie MYKANÓW

OPRACOWANO:

AD URBI BIURO PROJEKTOWE
URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNE
W CZĘSTOCHOWIE

PROJEKTANT:

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

MYKANÓW, grudzień, 2007r.

**Uchwała Nr 110/ 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 Florków, w gminie Mykanów.**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne
Przedmiot planu oraz zakres obowiązywania ustaleń planu**

§1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje teren w miejscowości Florków 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

Ileć 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, naprawą artykułów użytku domowego i osobistego, gastronomią, edukacją, ochroną i opieką społeczną, prowadzeniem działalności gospodarczej oraz usługi ogólnospołeczne 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) **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;
- 10) **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 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.
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. Dla terenu objętego planem obowiązuje zakaz realizacji reklam wielkopowierzchniowych typu billboard oraz wykonywania napisów bezpośrednio na dachach, ścianach budynków oraz ogrodzeniach;

§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 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. Żyznej – drogi publicznej w ciągu drogi gminnej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącej sieci wodociągowej;
 - 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe i wywóz ich do oczyszczalni ścieków,
 - 4) po realizacji kolektorów i rozbudowie sieci kanalizacyjnej obowiązuje nakaz włączenia instalacji sanitarnych poszczególnych obiektów budowlanych do komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 5) zagospodarowanie wód opadowych z połaci dachowych i terenu działki odbywać się musi zgodnie z przepisami szczególnymi Prawa wodnego oraz przepisów dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywać się będzie z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
 - 7) zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z istniejącej sieci gazowej.
 - 8) 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 mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi nieprodukcyjne,
 - b) 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 lokalizację budynku gospodarczego i garażu w drugiej linii zabudowy,
 - d) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%,
 - e) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego – 40% powierzchni działki,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy jako kontynuacja istniejącej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
 - g) zapewnienie miejsc postojowych na własnej działce – nie mniej niż dwa miejsca postojowe;
 - 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokość budynku mieszkalnego – jedna kondygnacja nadziemna oraz ewentualne poddasze użytkowe,
 - b) wysokość budynku mieszkalnego – maks. 9,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
 - c) dach budynku mieszkalnego – dwu lub wielospadowy o symetrycznych głównych połaciach dachowych,

- d) nachylenie połaci dachowych 35 – 40°,
- e) maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażowego – maks. 6,0 m licząc od poziomu terenu do kalenicy,
- f) dachy budynków gospodarczych i garażowych wolnostojących spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30 – 40°.

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 sołectw Lubojna i Lubojenka, uchwalony Uchwałą nr 233/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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
w miejscowości Florków
przy ul. Żyznej
w gminie MYKANÓW

skala 1 : 1000

0 10 20 30 40 50 m

Mapa do celów projektowych

gm. Mykanów
Florków ul. Żyzna
obręb Lubojna k.m. 10, dz.nr. 33, 34
mapa 511.422.071
skala 1 : 1000

Biuro Geodezyjno-Kartograficzne
ANDRZEJ SKRZYPSKI
23-300 Częstochowa, ul. Focha 74/76 m.5
tel. 0 51 599 087
KRS 140392707 NIP 573-138-42-68

Wzrost: 1,72 m
Ciężar ciała: 70 kg
Data: 6/17/2006
Podpis: [signature]

GEODETA UPRAWNIENY

Andrzej Skrzypski
ŚWIADCENIE NR 16555

OZNACZENIA

obowiązujące



granica obszaru objętego planem



M.U. teren zabudowy mieszkaniowej
jednorodzinnej i usług



nieprzekraczalna linia zabudowy

informacyjne



sieć wodociągowa

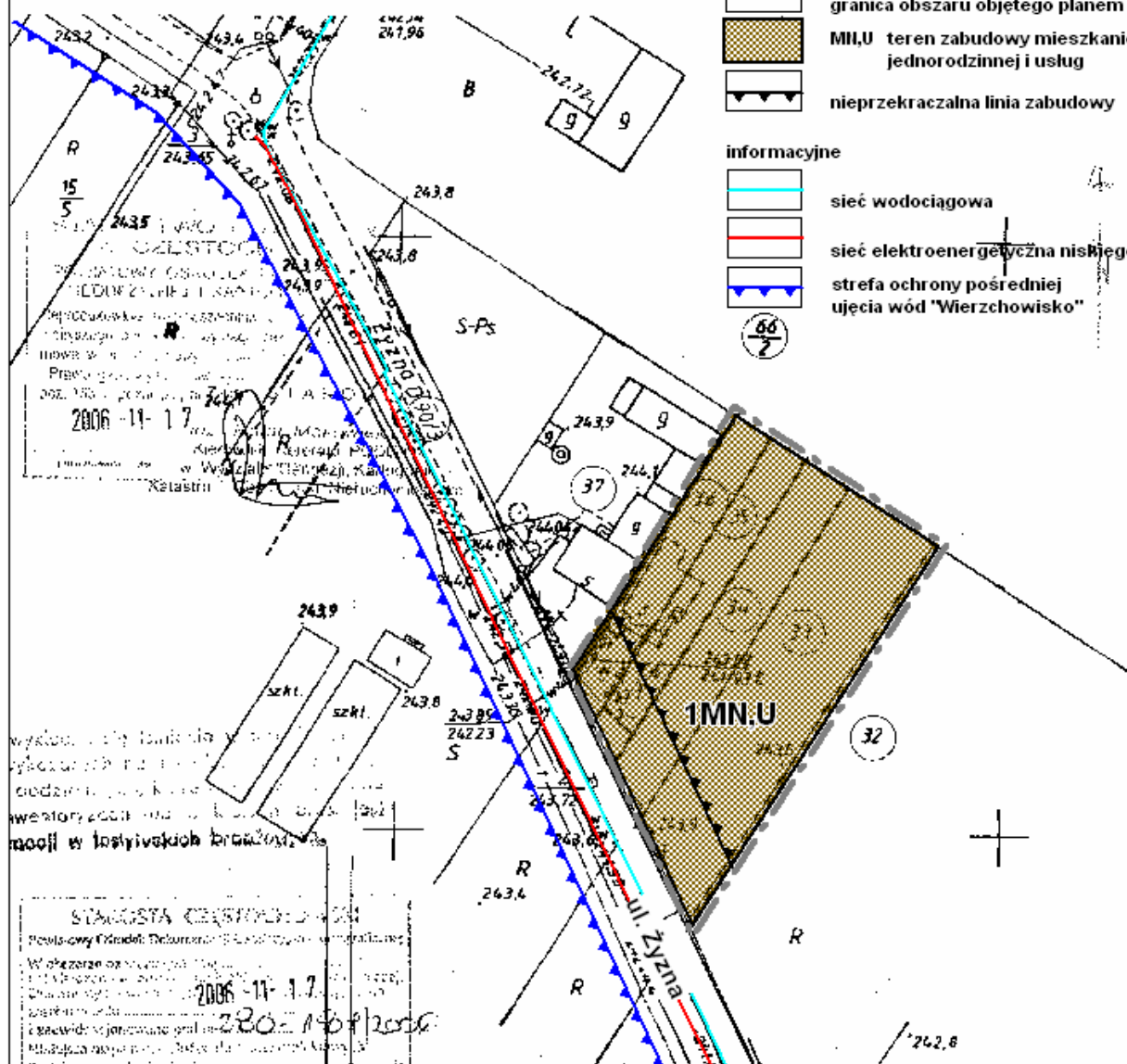


sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia



strefa ochrony pośredniej
ujęcia wód "Wierchowisko"

66
2



2006-11-17

STANISŁAW CZYŻYŃSKI

Pracownia Geodezyjno-Kartograficzna

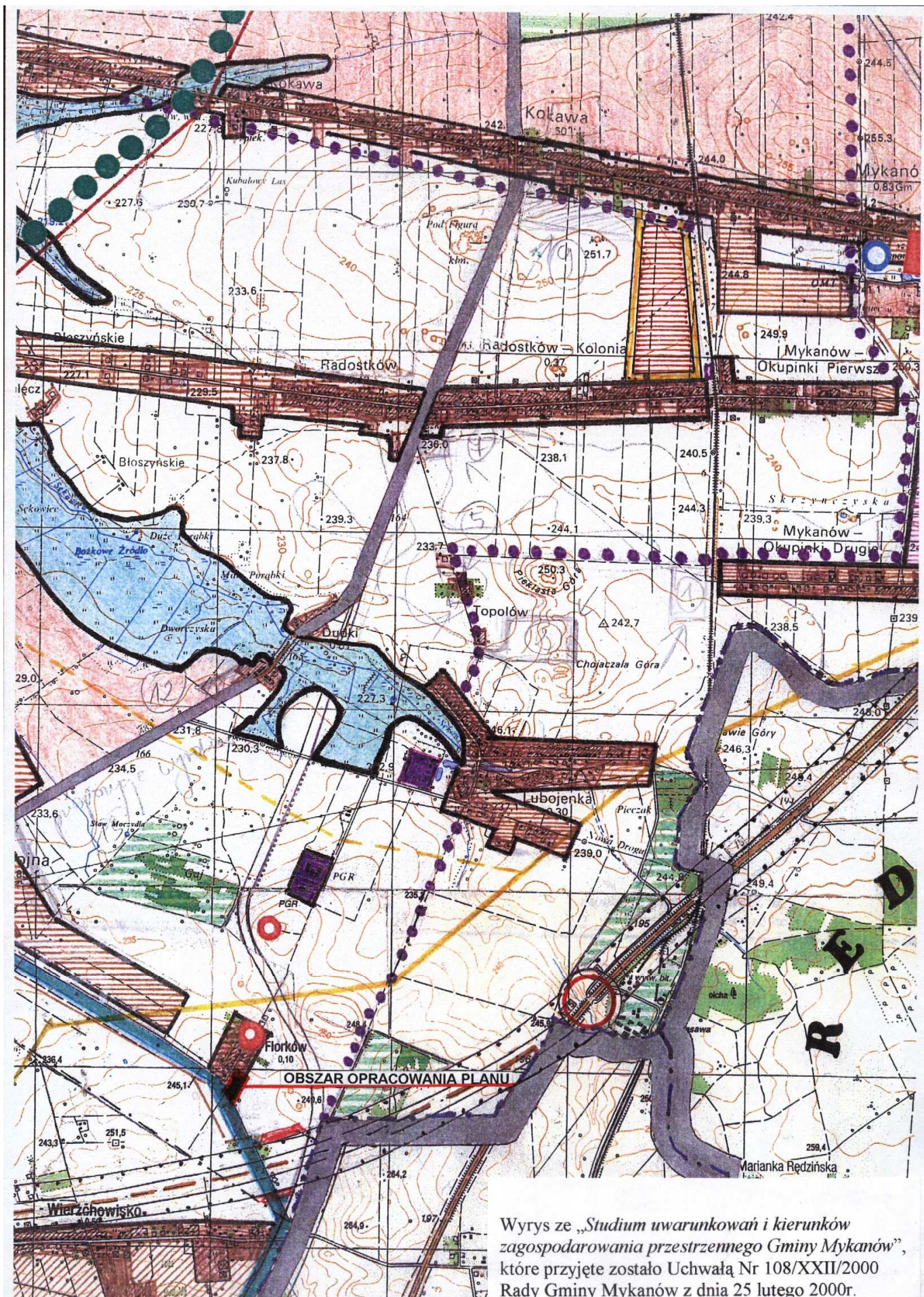
Wzrost: 1,72 m Ciężar ciała: 70 kg Data: 6/17/2006 Podpis: [signature]

Wzrost: 1,72 m Ciężar ciała: 70 kg Data: 6/17/2006 Podpis: [signature]

Wzrost: 1,72 m Ciężar ciała: 70 kg Data: 6/17/2006 Podpis: [signature]

Wzrost: 1,72 m Ciężar ciała: 70 kg Data: 6/17/2006 Podpis: [signature]

Wzrost: 1,72 m Ciężar ciała: 70 kg Data: 6/17/2006 Podpis: [signature]



Wrys 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 110/ 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 110/ 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.).