

UCHWAŁA NR 213/XXV/2016

RADY GMINY MYKANÓW

z dnia 22 listopada 2016 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mykanów
w gminie Mykanów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 - tekst jednolity), art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 - tekst jednolity z późn. zm.) oraz w związku art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu, w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Mykanów Nr 170/XVI/12 z dnia 23 października 2012 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mykanów w gminie Mykanów, oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mykanów, uchwalonego uchwałą nr 108/XI/2012 Rady Gminy Mykanów z dnia 30 marca 2012 r., Rada Gminy Mykanów uchwala co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mykanów w gminie Mykanów, dla obszaru o powierzchni 877,30 ha, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1 : 1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów, w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne, wskazane na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) akcent urbanistyczny;
- 6) obiekt wpisany do ewidencji zabytków;

- 7) kapliczka lub krzyż przydrożny;
- 8) granica strefy „B2” ochrony konserwatorskiej zespołów;
- 9) granica strefy „B3” ochrony konserwatorskiej zabytkowego cmentarza;
- 10) granica strefy „K2” ochrony konserwatorskiej zabytkowego zespołu pofolwarcznego;
- 11) granica strefy „K4” ochrony konserwatorskiej obejmującej drogi historyczne;
- 12) granica strefy „W” ochrony konserwatorskiej - archeologicznej
- 13) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej - archeologicznej;
- 14) poniemiecki schron wojskowy - kochbunkier;
- 15) aleje i szpalery drzew objęte ochroną;
- 16) granica strefy ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, związana z oddziaływaniem urządzeń OZE;
- 17) granica strefy ochrony terenów zamkniętych;
- 18) granica 1 strefy uciążliwości emisji hałasu od autostrady;
- 19) granica 2 strefy uciążliwości emisji hałasu od autostrady;
- 20) granica strefy ochronnej od cieków lub zbiornika wodnego.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 4. W obszarze objętym planem wyznacza się tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których określa się kategorie przeznaczeń:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **RM / MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - **MN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny usług - **MN/U**;
- 4) tereny usług publicznych - **UP**;
- 5) tereny usług sportu i rekreacji - **US**;
- 6) tereny usług - **U**;
- 7) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i tereny usług - **UC**;
- 8) tereny produkcyjne, magazynowe i składy - **PS**;
- 9) tereny instalacji do produkcji energii elektrycznej (elektrowni wiatrowych) wraz z urządzeniami technologicznymi - **PE**;
- 10) tereny zieleni urządzonej - **ZP**;
- 11) tereny zieleni nieurządzonej - **Z**;
- 12) teren cmentarza - **ZC**;
- 13) tereny rolnicze - **R**;
- 14) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - **WS**;
- 15) tereny infrastruktury technicznej - rurociąg naftowy i tereny rolnicze - **IT/R**;
- 16) tereny kolejowe - **KK**;
- 17) tereny komunikacji samochodowej - **KS**;
- 18) teren drogi publicznej - autostrady - **KDA**;
- 19) teren dróg publicznych klasy zbiorczej - **KDZ**;
- 20) teren dróg publicznych klasy lokalnej - **KDL**;
- 21) teren dróg publicznych klasy dojazdowej - **KDD**;
- 22) tereny dróg wewnętrznych - **KDW**.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **akcencie urbanistycznym** - należy przez to rozumieć budowlę lub obiekt małej architektury,

wyróżniający się z otoczenia wysokością lub innymi elementami architektonicznymi takimi jak forma bryły lub detalu architektonicznego;

- 2) **dachu symetrycznym** - należy przez to rozumieć dach o symetrii układu połaci oraz jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 4) **drobnej wytwórczości** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności polegających na wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych) w ograniczonej skali, zwłaszcza prowadzoną przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców w rozumieniu art. 104 i 105 ustawy z dnia 2 lipca 2004 r. o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2015 r., poz. 584 tekst jednolity z późn. zm.);
- 5) **drodze pieszo-jezdnej** - należy przez to rozumieć obszar przeznaczony zarówno dla ruchu pieszych, jak i ruchu pojazdów, z możliwością kształtowania nawierzchni jako jednej płaszczyzny z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania ścieków deszczowych;
- 6) **istniejący obiekt budowlany** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany, dla którego, przed wejściem w życie ustaleń niniejszego planu, zostało wydane pozwolenie na budowę lub który został wybudowany;
- 7) **komunikacji samochodowej** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację parkingów dla samochodów, również wielopoziomowych, oraz pod lokalizację stacji paliw, obiektów obsługi serwisowej, diagnostycznej, obiektów napraw mechanicznych, blacharskich, lakierniczych lub wulkanizacyjnych pojazdów mechanicznych, obiektów administracji i wynajmu pojazdów mechanicznych, myjni i salonów samochodowych, wraz z obiektami towarzyszącymi i niezbędnymi urządzeniami budowlanymi;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2m;
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 10) **przestrzeni publicznej** - należy przez to rozumieć teren i przestrzeń nad tym terenem, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych oraz terenów publicznych;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danej nieruchomości, w sposób określony ustaleniami planu, w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu w tym tereny zieleni urządzonej oraz urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie uniemożliwiając zagospodarowania terenu zgodnie z tym przeznaczeniem podstawowym;
- 13) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów, w obszarze którego obowiązują ustalenia;
- 14) **trasie rowerowej** - należy przez to rozumieć czytelny i spójny ciąg rozwiązań technicznych, zapewniający bezpieczny i wygodny ruch rowerowy, na który mogą składać się: wydzielone drogi rowerowe, ścieżki rowerowe, pasy rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe, ulice w strefach ograniczonej prędkości, ulice w strefach zamieszkania, drogi wewnętrzne oraz inne podobne;
- 15) **usługach lub zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków lub lokali usługowych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, w tym m.in. usługi

handlu, usługi kultury, nauki, oświaty i kształcenia, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji, finansów, ubezpieczeń, bezpieczeństwa i porządku publicznego, obsługi firm i klienta, turystyki, gastronomii, rozrywki, sportu, rekreacji, łączności, komunikacji, obsługi pojazdów samochodowych, myjni i salonów samochodowych oraz drobnej wytwórczości, obejmującej również uprawę roślin sadowniczych, warzywnych i ozdobnych; które mogą występować w danym terenie funkcjonalnym bez ograniczeń, o ile w ustaleniach planu nie zostaną określone szczegółowe zasady lub warunki ich występowania;

- 16) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację budynków użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu publicznych usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji oraz administracji publicznej, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 17) **usługach sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod lokalizację urządzeń, obiektów z zakresu sportu i rekreacji, ośrodków sportowo-rekreacyjnych i rozrywkowych, a także tereny sportowe, parki rozrywki, wraz z obiektami towarzyszącymi, a także obiekty do nich podobne;
- 18) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia techniczne i obiekty zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, parkingi, place i miejsca postojowe, place pod śmietniki, wiaty, budynki gospodarcze obsługujące funkcję mieszkaniową i usługową oraz garaże, w tym wolno stojące;
- 19) **wielkogabarytowym urządzeniu reklamowym** - należy przez to rozumieć elementy reklamowe wolnostojące lub umieszczone na obiekcie budowlanym:
 - a) płaszczyznowe - o powierzchni ekspozycji (elewacji) większej niż 6 m²,
 - b) trójwymiarowe - o wymiarach, z których co najmniej jeden przekracza 2 m, o wysokości najwyższej krawędzi elementu przekraczającej 2,5 m od poziomu przyległego terenu,
 - c) słupy i maszty reklamowe o wysokości przekraczającej 4 m od poziomu przyległego terenu;
- 20) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem.

§ 6. 1. Dla istniejącej zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów, o ile zapisy planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

2. Dopuszcza się roboty budowlane, a także rozbudowę i nadbudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków o przeznaczeniu innym niż podstawowe, przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania określonych dla terenu, na którym się znajdują.

3. Dopuszcza się realizację w istniejących budynkach ocieplenia, a także podejmowania innych działań polegających na dostosowaniu istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych, w tym wprowadzanie urządzeń polepszających warunki użytkowania.

4. Maksymalna wysokość zabudowy w obszarze planu - 45m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej.

5. Ustala się zakaz:

- 1) stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”, jako podstawowych materiałów elewacyjnych;

- 2) stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji;
- 3) stosowania w elewacjach i pokryciach dachowych budynków w zabudowie bliźniaczej odmiennej kolorystyki i odmiennych rozwiązań materiałowych, w poszczególnych segmentach zabudowy.

§ 7. 1. Na terenie objętym planem, ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) obowiązuje zakaz tworzenia na terenie objętym planem składowisk odpadów i zakładów unieszkodliwiania odpadów;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
- 4) nawierzchnie narażone na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi, należy uszczelnić, a wody z tych nawierzchni odprowadzać do kanalizacji deszczowej lub rowów melioracyjnych za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn;
- 5) przed podjęciem działalności inwestycyjnych, obowiązuje zdjęcie warstwy próchnicznej z części przeznaczonej pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie;
- 6) prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom;
- 7) wyznacza się strefę ochronną od cieków lub zbiornika wodnego, w odległości 5m, w której ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) zakaz gromadzenia ścieków, środków chemicznych, a także materiałów, które mogą zanieczyszczać wody,
 - c) zakaz składowania odpadów;
- 8) wskazuje się tereny o zróżnicowanym dopuszczalnym poziomie hałasu, określonym przepisami o ochronie środowiska przed hałasem:
 - a) tereny oznaczone symbolami RM/MN zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej,
 - b) tereny oznaczone symbolami MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) tereny oznaczone symbolami MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) tereny oznaczone symbolem 1UP zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - e) tereny oznaczone symbolami US i ZP zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 9) dla lokali mieszkaniowych lokalizowanych na terenach o innym przeznaczeniu podstawowym ochrona przed hałasem winna być zapewniona w ramach realizowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 10) w przypadku lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały albo czasowy pobyt dzieci i młodzieży, w celu zapewnienia właściwej ochrony przed hałasem, wymaga się stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w tych obiektach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem, z uwagi na lokalizację całego obszaru planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 - Zbiornik Częstochowa (E):

- 1) ustala się wymóg zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu w przypadku realizacji obiektów związanych z obsługą dróg i parkingów,
- 2) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe oraz zakaz prowadzenia hodowli zwierząt metodą bezściółkową.

3. Część terenów objętych planem znajduje się na terenie złoża wapieni górno-jurajskich „Mykanów”, wskazanego na rysunku planu, dla którego ustala się zakaz budowy budynków w obszarze złoża oraz ochronę,

zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Część obszaru planu położona jest w granicach 50 metrowej strefy ochrony sanitarnej istniejącego cmentarza, w której obowiązują ograniczenia zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ochronie podlegają następujące elementy zagospodarowania przestrzennego kształtujące krajobraz kulturowy i przyrodniczy:

- 1) zieleń związana z ekosystemami potoków i innych cieków naturalnych;
- 2) aleje i szpalery drzew;
- 3) drogi historyczne - z krajobrazowym, dostosowanym do topografii terenu przebiegiem.

§ 8. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenie objętym planem znajduje się Kościół Parafialny p.w. Św. Leonarda w Mykanowie, wpisany do Rejestru zabytków pod Nr rej. A/20, dla którego obowiązują ustalenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obejmuje się ochroną miejscową obiekty posiadające wysokie wartości kulturowe (m.in. wpisane do ewidencji zabytków), oznaczone na rysunku planu:
 - a) figura św. Jana Nepomucena w Mykanowie,
 - b) dom ul. Kościuszki 7 w Mykanowie,
 - c) budynek tzw. "B" Urzędu Gminy w Mykanowie, mur. pocz. XX w.;
- 3) dla obiektów o którym mowa w pkt 2, obowiązują następujące ustalenia i wymogi ich ochrony:
 - a) nakaz utrzymania historycznego detalu architektonicznego,
 - b) nakaz projektowania i montowania elementów napowierzchniowych instalacji technicznych z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
 - c) wymóg prowadzenia wszelkich prac przy obiektach zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków;
- 4) dodatkowo, dla obiektów o którym mowa w pkt 2, lit. b i c, obowiązują następujące ustalenia i wymogi ich ochrony:
 - a) nakaz zachowania historycznej bryły budynków m.in. kształtu i geometrii dachu oraz zastosowania materiałów wykończeniowych nawiązujących do oryginalnych,
 - b) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - c) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej - należy zachować gabaryty, kształt, istniejące wnęki okienne, kolorystykę stolarki oraz detal architektoniczny elewacji; dopuszcza się przebudowę wnek okiennych na drzwiowe w parterach budynków, ewentualne zmiany w tym zakresie należy dostosować do charakteru budynku,
- 5) wyznacza się granicę strefy „B2” ochrony konserwatorskiej, jak na rysunku planu, dla zespołu Kościoła Parafialnego w Mykanowie p.w. Św. Leonarda, dla której obowiązuje:
 - a) wymóg zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego,
 - b) wymóg prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych, również w stosunku do przyrodniczych elementów krajobrazu,
 - c) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych,
 - d) dopuszcza się tablice informacyjne - nieagresywne w formie, z nazwą firm lub określeniem rodzaju prowadzonej działalności, bądź informacjami o walorach historycznych i zabytkowych obiektu,
 - e) zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;
 - f) wymóg prowadzenia wszelkich prac przy obiektach, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków.
- 6) wyznacza się granicę strefy „B3” ochrony konserwatorskiej, jak na rysunku planu, dla cmentarza w Mykanowie, dla której obowiązuje:
 - a) zakaz zmiany funkcji założenia,

- b) wymóg zachowania elementów historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym obiektów sztuki sepulkralnej i zieleni oraz konserwacja zabytkowych obiektów architektury,
 - c) wymóg ochrony nagrobków powstałych przed 1939 rokiem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zakaz usuwania starodrzewu poza drzewami chorymi i zagrażającymi bezpieczeństwu;
 - e) dążenie do zwiększenia zadrzewienia terenu cmentarza i strefy wokół niego,
 - f) wymóg prowadzenia wszelkich prac przy obiektach zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków;
- 7) wyznacza się granicę strefy „K2” ochrony konserwatorskiej, jak na rysunku planu, którą obejmuje się zespół pofolwarczny, dla której obowiązują następujące ustalenia;
- a) wymóg zachowania i wyeksponowania elementów historycznej kompozycji zieleni,
 - b) nakaz odtworzenia historycznej kompozycji zieleni nasadzeniami o tradycyjnym składzie gatunkowym np.: lipy, klony, robinie.
 - c) wymóg prowadzenia wszelkich prac przy obiektach zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków;
- 8) wyznacza się strefę „K4” ochrony konserwatorskiej, którą obejmuje się drogi historyczne (stare szlaki):
- a) droga relacji Borowno - Mykanów - Kokawa (ul. Kościuszki, ul. Słoneczna),
 - b) równoległy do powyższej drogi szlak biegnący od Mykanowa do Kolonii Radostków (częściowo stanowiony przez ul. Cichą),
 - c) szlak prowadzący na północ od ul. Kościuszki w kierunku Grabówki,
 - d) szlak stanowiony przez ul. Spacerową i jej przedłużenie na północ w kierunku Starego Cykarzewa;
- 9) w strefie „K4” obowiązują następujące ustalenia:
- a) wymóg zachowania przebiegu dróg w terenie w przypadku prowadzenia procesów scaleniowych czy modernizacji układu komunikacyjnego
 - b) wymóg zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego oraz kompozycji zieleni m. in. uczytelnienia przebiegu nasadzeniami o tradycyjnym składzie gatunkowym np.: lipy, klony, robinie.
- 10) wyznacza się do objęcia ochroną prawem miejscowym kapliczki i krzyże przydrożne wraz z towarzyszącą zielenią, wskazane na rysunku planu, dla których ustala się:
- a) utrzymanie obecnej lokalizacji,
 - b) utrzymanie obecnego kształtu i formy obiektu oraz detalu architektonicznego,
 - c) stosowanie barwy odtwarzającej kolorystykę oryginalną,
 - d) utrzymanie zieleni towarzyszącej obiektowi, w stanie nie pogarszającym stanu technicznego obiektu;
- 11) wyznacza się do objęcia ochroną prawem miejscowym poniemieckie schrony wojskowe - kochbunkier, wskazane na rysunku planu, dla których ustala się:
- a) utrzymanie obecnej lokalizacji,
 - b) utrzymanie obecnego kształtu i formy obiektu oraz detalu architektonicznego;
- 12) na terenie objętym planem znajdują się stanowiska wpisane do wojewódzkiej ewidencji stanowisk archeologicznych, oznaczone na rysunku planu:

a)	Mykanów St. nr 2	AZP 84-49/39	pod zabudową	ok. nowożytny – XVI-XVIIIw. - cmentarz
b)	Mykanów St. nr 3	AZP 84-49/33	pow. 0,5ha	Ep. kamienia – ślad osadnictwa Średniowiecze – ślad osadnictwa ok. nowożytny – ślad osadnictwa
c)	Mykanów St. nr 4	AZP 84-49/35	pow. 0,5ha	Średniowiecze – osada śląd wczesnego osadnictwa średniowiecznego
d)	Mykanów St. nr 5	AZP	pow. 0,5ha	pradzieje – ślad osadnictwa

		84-49/36		Średniowiecze – osada ? ok. nowożytny – punkt osadniczy
e)	Mykanów St. nr 6	AZP 84-49/37	pow. 1ar	pradzieje – ślad osadnictwa Średniowiecze – ślad osadnictwa ok. nowożytny – ślad osadnictwa
f)	Mykanów St. nr 7	AZP 84-49/38	pow. 0,5ha	pradzieje – ślad osadnictwa Średniowiecze – ślad osadnictwa ok. nowożytny – ślad osadnictwa
g)	Mykanów St. nr 8	AZP 84-49/40	pow. 0,5ha	Ep. kamienia – ślad osadnictwa k. przeworska – o w r – ślad osadnictwa Późne średniowiecze – osada ok. nowożytny – osada
h)	Mykanów St. nr 9	AZP 84-49/41	pow. 0,5ha	Ep. kamienia – ślad osadnictwa k. łuz – ep. brazu halszt. – ślad osadnictwa Średniowiecze – ślad osadnictwa Późne średniowiecze – ślad osadnictwa ok. nowożytny – ślad osadnictwa

- 13) dla ochrony zabytków archeologicznych wokół stanowisk, o których mowa w pkt 12, wyznacza się granicę strefy „W” ochrony konserwatorskiej - archeologicznej;
- 14) w granicach strefy „W” ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest postępowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 15) obszary stanowisk archeologicznych należy wyłączyć spod zalesienia;
- 16) wyznacza się granicę strefy „OW” ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, jak na rysunku planu,
- 17) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej - archeologicznej obejmuje obszary o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości reliktywów archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest postępowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Na terenie objętym planem ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz zasad sytuowania obiektów małej architektury, ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) przestrzeń publiczną stanowią tereny oznaczone symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 2KDL, 3KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 2KS, 1UP, 2UP, 3UP, 1US, 1ZC;
- 2) na terenach przestrzeni publicznych ustala się:
 - a) zapewnienie ogólnodostępności,
 - b) realizację elementów użytkowych, w szczególności lamp oświetleniowych, urządzeń reklamowych, ławek, koszy na śmieci, posadzek na wydzielonych ciągach pieszych, w sposób nie utrudniający poruszania się osobom niepełnosprawnym;
- 3) na terenach przestrzeni publicznych ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) nieurządzonych i nieobudowanych miejsc na kontenery na odpady,
 - b) nośników reklamowych na drzewach i obiektach tworzonych dla ozdoby ulic;
- 4) dopuszcza się sytuowanie reklam i znaków informacyjno - plastycznych przy zachowaniu następujących warunków:
 - a) reklamy w formie tablic i plansz na zewnętrznej stronie ogrodzeń lub na nośnikach nie wyższych niż 4 m, względnie w formie słupów reklamowych i informacyjnych o wysokości nie większej niż 2,5 m i średnicy nie większej niż 1,2m,
 - b) znaki informacyjno - plastyczne w formie tablic i plansz na zewnętrznej stronie ogrodzeń oraz

- elewacjach budynków,
- c) powierzchnia jednej reklamy lub znaku informacyjno - plastycznego nie może przekraczać 4 m²,
- d) minimalna odległość od zasięgu korony drzew oraz ścieżek rowerowych - 1 m;
- 5) ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych:
- a) w formie reklam świetlnych emitujących zmienne obrazy,
- b) skierowanych do uczestników ruchu drogowego autostrady A1, przy czym zakaz ten nie dotyczy:
- masztów flagowych oraz pylonów i totemów reklamowych - związanych z działalnością prowadzoną na danej nieruchomości,
 - szyldów umieszczanych na elewacjach, dachach, attykach i gzymsach koronujących - rozumianych jako zewnętrzne oznaczenie graficzne miejsca wykonywania działalności na danej nieruchomości,
- c) na terenach:
- zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem ZP,
 - terenach zieleni nieurządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem Z;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury lub ich zespołów odpowiednio wkomponowanych w układy roślinności, jako istotnego czynnika kreacji przestrzeni publicznych;
- 7) od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji ogrodzeń:
- a) wyższych niż 1,5m,
- b) pełnych z blachy,
- c) pełnych z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 10. 1. Na terenie objętym planem ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy:

- 1) ustala się zakaz budowy budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych Z i R;
- 2) ustala się zakaz zabudowy na terenach oznaczonych WS, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych, dotyczących wód;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem PE ustala się zakaz zalesień oraz zakaz budowy obiektów naziemnych, nie związanych z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) w granicach strefy ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związana z oddziaływaniem urządzeń OZE, wskazanej na rysunku planu, ustala się obowiązek wyposażenia budynków i budowli, w zabezpieczenia przed hałasem;
- 5) dla istniejących i projektowanych sieci, należy zapewnić strefy eksploatacyjne o szerokościach uzależnionych od średnicy i typu sieci, w obrębie których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi i polskimi normami budowlanymi;
- 6) w odległości 5 m od linii rozgraniczającej cieków wodnych oznaczonych symbolem WS dopuszcza się zagospodarowanie wyłącznie zielenią niską, z zakazem lokalizowania zabudowy oraz ogrodzeń, z zapewnieniem dostępności w celu prowadzenia bieżącej konserwacji i prac inwestycyjnych;
- 7) ustala się 1 strefę uciążliwości emisji hałasu od autostrady A1, w odległości do 50 m liczonych od krawędzi jezdni, w obrębie której:
- a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, za wyjątkiem terenu MOP,
- b) dopuszcza się lokalizację technicznych urządzeń ochrony środowiska i ochrony przed hałasem, oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się 2 strefę uciążliwości emisji hałasu od autostrady A1, w odległości od 50 m do 200 m liczonych od krawędzi jezdni, w obrębie której:
- a) dopuszcza się lokalizację obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, pod warunkiem realizacji środków ochrony przed zewnętrznym hałasem i drganiami, na warunkach wynikających z przepisów

odrębnych,

- b) dopuszcza się lokalizację technicznych urządzeń ochrony środowiska i ochrony przed hałasem, oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Na terenie objętym planem określa się granice terenów zamkniętych - terenów linii kolejowej, oznaczonych na rysunku planu.

2. Wyznacza się strefę ochronną terenów zamkniętych - terenów kolejowych, w obrębie, której ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia budynków i budowli, w tym infrastruktury podziemnej, w zabezpieczenia przed wibracjami, drganiami, wstrząsami oraz hałasem pochodzącym od linii kolejowej;
- 2) zakaz nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego;
- 3) zakaz odprowadzania wód opadowych, ścieków na teren kolejowy oraz do kolejowych urządzeń odwadniających;
- 4) obowiązek zachowania parametrów trójkąta widoczności, na istniejących i planowanych skrzyżowaniach dróg z linią kolejową w jednym poziomie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Na terenie objętym planem, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziału nieruchomości przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 2) należy uwzględnić istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne, z zachowaniem pasów eksploatacyjnych według zasad określonych przez dysponentów sieci;
- 3) powierzchnia nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla mieszkalnego budynku zagrodowego,
 - b) 800 m² dla budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - c) 600 m² dla segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego,
 - d) 1000 m² dla zabudowy usługowej,
 - e) 1500 m² dla zabudowy przemysłowej lub magazynowej;
- 4) szerokość frontu nowowydzielanej działki nie może być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla mieszkalnego budynku zagrodowego,
 - b) 18 m dla budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - c) 15 m dla segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego,
 - d) 20 m dla zabudowy usługowej,
 - e) 22 m dla zabudowy przemysłowej lub magazynowej;
- 5) dopuszcza się kąt położenia granic bocznych działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°;
- 6) ustalenia, o których mowa w pkt 3-5, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (trafostację, przepompownię ścieków, art.), komunikację wewnętrzną oraz w celu przyłączenia ich do nieruchomości przyległych.

§ 13. 1. Na terenie objętym planem w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych, poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi;
- 2) nowo wydzielane dojazdy wewnętrzne muszą spełniać warunki:
 - a) szerokość nie może być mniejsza niż:
 - 5 m dla dróg pieszo-jezdných,
 - 8 m dla dojazdów wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną do 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowie mieszkaniowo usługowej

oraz zagrodowej,

- 10 m dla dojazdów wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną powyżej 6 działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowie mieszkaniowo usługowej oraz zagrodowej, lub zapewniają obsługę komunikacyjną budynkom w zabudowie usługowej,
- 12 m dla dojazdów wewnętrznych, które zapewniają obsługę komunikacyjną budynkom na terenach rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² i terenach usług, oznaczonych UC,

b) zapewnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej, a w szczególności dotyczących placów manewrowych na drogach nie przelotowych:

- o długości nieprzekraczającej 50m - min. Wielkość 12,5 x 12,5m,
- o długości przekraczającej 50m - min. Wielkość 20 x 20m,

c) uzyskanie trójkątów widoczności:

- o wymiarach minimum 10m x 10m na skrzyżowaniach, na terenach rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i terenach usług, oznaczonych UC,
- o wymiarach minimum 5m x 5m na skrzyżowaniach, na pozostałych terenach;

3) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i tras rowerowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych,

4) w zakresie miejsc postojowych:

- a) nakazuje się bilansowanie potrzeb parkingowych w granicach nieruchomości, z zachowaniem wskaźników miejsc postojowych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
- b) na terenach dróg zbiorczych (KDZ), dróg lokalnych (KDL), dróg dojazdowych (KDD) oraz dróg wewnętrznych (KDW) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie zatok parkingowych ogólnodostępnych,
- c) na terenach RM/MN, MN, MN/U, U, US, PE, PS, ZC dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie terenowych miejsc parkingowych, wiat, garaży,
- d) na terenach UP, UC i KS dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie terenowych miejsc parkingowych, wiat, garaży zbiorowych, w tym wielopoziomowych,
- e) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych:
 - na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne - zgodnie z tymi przepisami,
 - na terenach usługowych i produkcyjnych, poza strefą ruchu - 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1 miejsce postojowe.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w istniejących i projektowanych terenach dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz drogach pieszo-jezdnych;
- 3) w przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej należy zachować strefy techniczne od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów oraz przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się:
 - a) realizację na terenie nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej lub przebudowę, przełożenie lub rozbudowę istniejących,
 - b) realizację inwestycji infrastruktury technicznej, które wynikają z zapisów planu lub przepisów odrębnych i nie wynikają z rysunku planu,
 - c) sytuowanie sieci poza terenami dróg i placów, w przypadkach koniecznych, wymuszonych

konfiguracją terenu lub istniejącym zainwestowaniem;

- d) obiekty infrastruktury technicznej dopuszcza się lokalizować pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a linią zabudowy, pod warunkiem dostosowania się do przepisów odrębnych;
 - e) zmianę przebiegu i parametrów sieci infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający ciągłość systemów zaopatrzenia w media,
 - f) lokalizację naziemnych kubaturowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, art. wbudowanych i kontenerowych stacji transformatorowych, przepompowni, w granicach poszczególnych terenów, przeznaczonych na inne funkcje,
 - g) wydzielenie działek na terenach o innym przeznaczeniu na potrzeby obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji.
- 5) ustala się obowiązek sytuowania wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej pod ziemią;
 - 6) dopuszcza się sytuowanie liniowych elementów infrastruktury technicznej napowierzchniowo, ze względów technologicznych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń i sieci elektroenergetycznych;
- 2) odprowadzenie energii elektrycznej wytworzonej przez elektrownie wiatrowe dopuszcza się do stacji elektroenergetycznej, a następnie do Krajowego Systemu Elektroenergetycznego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) sieci elektroenergetyczne oraz automatyki i sterowania elektrowni wiatrowych dopuszcza się jako podziemne;
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy poniżej 40 kW.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej gminnej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się realizację indywidualnych studni, ze względów technologicznych i ekonomicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych:

- 1) ustala się nakaz wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej wszystkich obszarów zainwestowania;
- 2) ustala się obowiązek podłączenia do tej sieci wszystkich budynków posiadających wewnętrzną kanalizację sanitarną, w celu odprowadzenia ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej;
- 3) dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków bytowych - szczelne zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się nakaz:
 - a) wyposażenia wszystkich obszarów zainwestowania, a w szczególności planowanych terenów dróg o utwardzonej nawierzchni oraz utwardzonych placów, w system kanalizacji deszczowej i powiązanie jej z gminną siecią kanalizacji deszczowej lub systemem odprowadzania wód powierzchniowych,
 - b) kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i drogi przed spływem wód opadowych,
 - c) uwzględnienia istniejących urządzeń melioracyjnych i zapewnienia im prawidłowego użytkowania;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wykorzystanie wód opadowych na terenach mieszkaniowych do własnych celów gospodarczych,
 - b) budowę zbiorników retencyjnych lub odparowujących na wodę opadową i roztopową, dla

kontrolowanego zrzutu wody, w tym organizowanie zbiorczych zbiorników retencyjnych, dla kilku nieruchomości,

- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ze zbiorników wymienionych w lit. b, po ich uprzednim podczyszczeniu z piasku, związków zawiesiny ogólnej i substancji ropopochodnych i spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, do wód powierzchniowych, gruntu lub kanalizacji deszczowej.

6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej, poprzez stację redukcyjno-pomiarową w Łochyni, z gazociągu wysokoprężnego relacji Śląsk-Warszawa;
- 2) dopuszcza się lokalne i indywidualne zbiorniki gazu.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) obowiązek stosowania ekologicznych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności (min. 75%) i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł ciepła, o mocy poniżej 40 kW.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) na terenach, na których w ramach przeznaczenia podstawowego ustalono zabudowę mieszkaniową, dopuszcza się budowę i rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się, że wysokość urządzenia lub instalacji, wraz z ich konstrukcją wsporczą, zamontowanych na dachu budynku lub budowli przekrytej dachem nie może przekraczać 40% wysokości tych budynków lub budowli.

§ 15. 1. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 10% dla terenów: RM/MN, MN, MN/U, U, UC, PS, PE, KS;
- 2) 0,01% dla terenów: UP, US, Z, ZP, ZC, R, WS, IT/R, KK, KDA, KDZ, KDL, KDD, KDW.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM/MN, 2RM/MN, 3RM/MN, 4RM/MN, 5RM/MN, 6RM/MN, 7RM/MN, 8RM/MN, 9RM/MN, 10RM/MN** - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi;
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - c) infrastruktura techniczna (również na wydzielonych działkach),
 - d) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) kształtowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub bliźniaczych;

- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 3) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych lub gospodarczych związanych z produkcją rolną - 10 m,
 - b) gospodarczych niezwiązanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących - 6 m;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona na rysunku planu, w odległości:
 - a) ~~50m od linii od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady A1,~~
 - b) ~~8m od linii rozgraniczającej drogi klasy lokalnej (KDL),~~
 - c) ~~w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej (KDD) lub drogi wewnętrznej (KDW),~~
 - d) ~~10m od terenu kolejowego (KK);¹~~
- 6) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,
 - b) o nachyleniu połaci 20° - 45°,
 - c) z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych,
 - d) kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, w tym blachodachówką i dachówką bitumiczną, w odcieniach koloru ceglastego, grafitowego lub brązowego,
- 7) dachy budynków gospodarczych i garaży:
 - a) płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o min. Nachyleniu połaci dachu 12°,
 - c) dopuszcza się dostosowanie rodzaju i pokrycia dachu do istniejącej zabudowy przeznaczenia podstawowego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, minimalne powierzchnie działek:

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - d) minimalna: 0,03,
 - e) maksymalna: 1,2;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 1000 m² dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 800 m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego,
 - c) 2000 m² dla zabudowy zagrodowej;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4, o nie więcej niż 10%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5;
- 7) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dojazdowej (KDD) lub dróg wewnętrznych (KDW);
- 8) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;
- 9) minimalna ilość miejsc postojowych, wyrażona następującym wskaźnikiem:

¹ Zapis unieważniony Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Śląskiego Nr IFIII.4131.1.149.2016 z dnia 1 lutego 2017 r.

- a) co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, dla każdego budynku mieszkalnego,
- b) dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) infrastruktura techniczna (również na wydzielonych działkach),
 - d) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) kształtowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub bliźniaczych;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 3) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych - 10 m,
 - b) gospodarczych oraz garaży wolnostojących - 6m;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona na rysunku planu, w odległości:
 - a) ~~8m od linii rozgraniczającej drogi klasy lokalnej (KDL);~~
 - b) ~~6m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej (KDD) lub drogi wewnętrznej (KDW);~~
 - c) ~~5m od linii rozgraniczającej tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku WS;~~
 - d) ~~10m od linii rozgraniczającej terenu kolejowego (KK);~~²
- 6) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,
 - b) o nachyleniu połaci 20°- 45°,
 - c) z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych,
 - d) kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, w tym blachodachówką i dachówką bitumiczną, w odcieniach koloru ceglastego, grafitowego lub brązowego;
- 7) dachy budynków gospodarczych i garaży:
 - a) płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o min. nachyleniu połaci dachu 12°,
 - c) dopuszcza się dostosowanie rodzaju i pokrycia dachu do istniejącej zabudowy przeznaczenia podstawowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, minimalne powierzchnie działek:

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:

² Zapis unieważniony Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Śląskiego Nr IFIII.4131.1.149.2016 z dnia 1 lutego 2017 r.

- a) minimalna: 0,03,
- b) maksymalna: 0,9;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 1000m² dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 800m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4, o nie więcej niż 10%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5;
- 7) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg publicznych klasy lokalnej (KDL), dojazdowej (KDD) lub dróg wewnętrznych (KDW);
- 8) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;
- 9) minimalna ilość miejsc postojowych, wyrażona następującym wskaźnikiem:
 - a) co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, dla każdego budynku mieszkalnego,
 - b) dodatkowo 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U** - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,**
 - b) **usługi;**
 - c) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa zagrodowa,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) infrastruktura techniczna (również na wydzielonych działkach),
 - d) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zabudowy zagrodowej, ustala się zakaz lokalizowania w granicach działek obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) kształtowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub bliźniaczych;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 3) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych lub gospodarczych związanych z produkcją rolną - 10 m;
 - b) gospodarczych niezwiązanych z produkcją rolną oraz garaży wolnostojących - 6 m;
- 4) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona na rysunku planu, ~~w odległości:~~
 - a) ~~8m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej (KDZ) lub klasy lokalnej (KDL);~~
 - b) ~~6m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej (KDD) lub drogi wewnętrznej (KDW);~~
 - c) ~~w odległości 5m od linii rozgraniczającej tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS;~~

- d) ~~10m od terenu kolejowego (KK)~~;³
- 6) dachy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,
 - b) nachyleniu połaci 20° - 45°,
 - c) z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych,
 - d) kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, w tym blachodachówką i dachówką bitumiczną, w odcieniach koloru ceglastego, grafitowego lub brązowego;
- 7) dachy budynków gospodarczych i garaży:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe,
 - b) o min. nachyleniu połaci dachu 12°,
 - c) dopuszcza się dostosowanie rodzaju i pokrycia dachu do istniejącej zabudowy przeznaczenia podstawowego.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, minimalne powierzchnie działek:

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,03,
 - b) maksymalna: 0,9;
- 4) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej:
 - a) 1000 m² dla jednego budynku jednorodzinnego typu wolnostojącego,
 - b) 800 m² dla jednego segmentu budynku jednorodzinnego typu bliźniaczego,
 - c) 1000 m² dla zabudowy usługowej,
 - d) 2000 m² dla zabudowy zagrodowej;
- 5) dopuszcza się zmniejszenie minimalnych powierzchni, o której mowa w pkt 4, o nie więcej niż 10%;
- 6) w granicach działki istniejącej przed wejściem w życie planu, dopuszcza się utworzenie tylko jednej takiej działki, o której mowa w pkt 5;
- 7) lokalizację akcentu urbanistycznego na terenie 3MN/U, w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;
- 8) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), lokalnej (KDL), dojazdowej (KDD) lub dróg wewnętrznych (KDW);
- 9) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;
- 10) minimalna ilość miejsc postojowych, wyrażona następującym wskaźnikiem:
 - a) co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych, wliczając w to garaż, dla każdego budynku mieszkalnego,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP** - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **teren usług publicznych**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

³ Zapis unieważniony Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Śląskiego Nr IFIII.4131.1.149.2016 z dnia 1 lutego 2017 r.

- c) infrastruktura techniczna (również na wydzielonych działkach),
- d) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych nowego budynku usługowego, nie może przekraczać dwóch;
- 2) maksymalna wysokość budynków:
 - a) usługowych - 10m,
 - b) gospodarczych i garaży wolnostojących - 6m;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona na rysunku planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ), z lokalnymi poszerzeniami;
- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów;
- 6) dopuszcza się lokalizację dominant, attyk i maskownic, o wysokości do 6,5 m ponad wysokość budynku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) ~~w celu zapewnienia wskaźnika, o którym mowa w pkt. 2 dopuszcza się uwzględnienie sąsiedniego terenu zieleni urządzonej ZP;~~⁴
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,03,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 5) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ);
- 6) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;
- 7) minimalna ilość miejsc postojowych, wyrażona następującym wskaźnikiem: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej usług i co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
- 8) w celu zapewnienia wskaźników, o których mowa w pkt. 6 dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym, lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UP** - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **teren usług publicznych**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - b) infrastruktura techniczna (również na wydzielonych działkach),
 - c) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) obowiązują ustalenia §8 dotyczące ochrony konserwatorskiej dla zespołu Kościoła Parafialnego w Mykanowie p.w. Św. Leonarda oraz przepisy odrębne dotyczące ochrony Kościoła Parafialnego p.w. Św. Leonarda w Mykanowie, wpisanego do Rejestru zabytków pod Nr rej. A/20;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona na rysunku planu, w odległości:

⁴ Zapis unieważniony Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Śląskiego Nr IFIII.4131.1.149.2016 z dnia 1 lutego 2017 r.

- a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD),
- b) 10 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji - parkingu, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KS.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,03,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) obsługa komunikacyjna od strony przyległej drogi publicznej klasy dojazdowej (KDD) lub z terenu komunikacji - parkingu (1KS);
- 5) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;
- 6) minimalna ilość miejsc postojowych, wyrażona następującym wskaźnikiem: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług;
- 7) w celu zapewnienia wskaźników, o których mowa w pkt. 6 dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym, lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3UP** - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **teren usług publicznych**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi;
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) infrastruktura techniczna (również na wydzielonych działkach),
 - d) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych nowego budynku usługowego nie może przekraczać dwóch;
- 2) maksymalna wysokość budynków:
 - a) usługowych - 12 m,
 - b) gospodarczych i garaży wolnostojących - 6 m;
- 3) obowiązują ustalenia § 8 dotyczące ochrony budynku tzw."B" Urzędu Gminy w Mykanowie, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona na rysunku planu, w odległości:
 - a) od 16 m do 23 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ),
 - b) 10 m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji - parkingu, oznaczone na rysunku planu symbolem 2KS.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,03,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) obsługa komunikacyjna od strony przyległej drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ), drogi publicznej

klasy lokalnej (KDL) lub z terenu komunikacji - parkingu (1KS);

- 5) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;
- 6) minimalna ilość miejsc postojowych, wyrażona następującym wskaźnikiem: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
- 7) w celu zapewnienia wskaźników, o których mowa w pkt. 6 dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym, lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1US**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - **usługi sportu i rekreacji**;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi,
- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) infrastruktura techniczna (również na wydzielonych działkach),
- d) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego nie może przekraczać dwóch;
- 2) maksymalna wysokość budynków:
 - a) usługowych - 10 m,
 - b) gospodarczych oraz garaży wolnostojących - 6 m;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej (KDZ),
 - b) 5m od linii rozgraniczającej tereny wód, oznaczonych na rysunku planu WS;
- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów;
- 6) dopuszcza się lokalizację dominant, attyk i maskownic o wysokości do 6,5 m, ponad wysokość budynku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,03,
 - b) maksymalna: 0,6;
- 4) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
- 5) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ);
- 6) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;
- 7) minimalna ilość miejsc postojowych, wyrażona następującym wskaźnikiem: 1 miejsce postojowe na każde 40 osób i co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych;
- 8) w celu zapewnienia wskaźników, o których mowa w pkt. 7 dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym, lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich.

4. Tereny 1US wyznacza się jako tereny służące organizacji imprez masowych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **usługi**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) infrastruktura techniczna (również na wydzielonych działkach),
 - d) zieleń urządzone.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego lub usługowo - mieszkalnego nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym;
- 2) maksymalna wysokość budynków:
 - a) usługowych lub usługowo - mieszkalnych - 12 m,
 - b) gospodarczych i garaży wolnostojących - 6 m;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, ~~w odległości:~~
 - a) ~~od 12m do 18m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej (KDZ),~~
 - b) ~~6m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej (KDD),~~
 - c) ~~5m od linii rozgraniczającej tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS;~~⁵
- 5) dachy budynków usługowych i usługowo - mieszkalnych:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,
 - b) nachyleniu połaci 20° - 45°,
 - c) z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych,
 - d) kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, w tym blachodachówką i dachówką bitumiczną, w odcieniach koloru ceglastego, grafitowego lub brązowego,
- 6) dachy budynków gospodarczych i garaży: płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe, o min. nachyleniu połaci dachu 12°, dopuszcza się dostosowanie rodzaju i pokrycia dachu do zabudowy przeznaczenia podstawowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,03,
 - b) maksymalna: 1,2;
- 4) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ) lub dróg klasy dojazdowej (KDD);
- 5) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;
- 6) minimalna ilość miejsc postojowych, wyrażona następującym wskaźnikiem:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych,

⁵ Zapis unieważniony Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Śląskiego Nr IFIII.4131.1.149.2016 z dnia 1 lutego 2017 r.

- b) dla lokali mieszkalnych dodatkowo co najmniej 2 miejsca parkingowe dla samochodów osobowych dla 1 lokalu mieszkalnego;
- 7) w celu zapewnienia wskaźników, o których mowa w pkt. 6 dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych miejsc postojowych w pasie drogowym, lub innych miejsc postojowych, na terenach sąsiednich.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **usługi**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny produkcyjne; magazynowe, składy,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) infrastruktura techniczna (również na wydzielonych działkach),
 - d) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego lub produkcyjnego nie może przekraczać dwóch;
- 2) maksymalna wysokość budynków:
 - a) usługowych, produkcyjnych i magazynowych - 14 m,
 - b) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - 6 m;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, ~~w odległości:~~
 - a) ~~50 m od linii od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady A-1,~~
 - b) ~~6 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej (KDD);~~⁶
- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,03,
 - b) maksymalna: 1,4;
- 4) obsługa terenów 3U, 4U od strony przyległych dróg publicznych (KDD) lub dróg wewnętrznych;
- 5) obsługa terenów 5U, 6U, 7U, 8U, 9U poprzez system dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, zlokalizowanych poza pasem drogowym autostrady A1 - terenem drogi publicznej autostrady, oznaczonej na rysunku planu 1KDA;
- 6) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;
- 7) minimalna ilość miejsc postojowych, wyrażona następującym wskaźnikiem: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UC, 2UC, 3UC**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:

⁶ Zapis unieważniony Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Śląskiego Nr IFIII.4131.1.149.2016 z dnia 1 lutego 2017 r.

- a) **tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,**
 - b) **usługi;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) tereny produkcyjne, magazynowe i składy;
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - c) infrastruktura techniczna (również na wydzielonych działkach),
 - d) zieleni urządzona.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:
- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, produkcyjnego lub magazynowego nie może przekraczać dwóch;
 - 2) maksymalna wysokość budynków:
 - a) usługowych, produkcyjnych i magazynowych - 15 m;
 - b) budynków gospodarczych i garaży wolnostojących - 6 m;
 - 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, ~~w odległości:~~
 - a) ~~8 m od linii rozgraniczającej drogi klasy lokalnej (KDL);~~
 - b) ~~10 m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej (KDZ);~~
 - c) ~~6 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej (KDD);~~⁷
 - 5) zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych w granicy działki budowlanej oraz w zblizeniu do niej;
 - 6) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,03,
 - b) maksymalna: 1,4;
- 4) obsługa od strony przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 5) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;
- 6) minimalna ilość miejsc postojowych, wyrażona następującym wskaźnikiem: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych, natomiast dla hurtowni, magazynów, placów składowych - 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych, ale nie mniej niż 2 stanowiska.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1PS, 2PS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **tereny produkcyjne, magazynowe i składy;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi;
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - c) infrastruktura techniczna (również na wydzielonych działkach),
 - d) zieleni urządzona.

⁷ Zapis unieważniony Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Śląskiego Nr IFIII.4131.1.149.2016 z dnia 1 lutego 2017 r.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego, produkcyjnego lub magazynowego nie może przekraczać dwóch;
- 2) maksymalna wysokość budynków:
 - a) usługowych, produkcyjnych i magazynowych - 12 m,
 - b) gospodarczych i garaży wolnostojących - 6 m;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu,
 - a) dla terenu 1PS w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej (KDW);
 - b) dla terenu 2PS w odległości 6m od linii rozgraniczającej tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (RM/MN);
- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,03,
 - b) maksymalna: 1,4;
- 4) obsługa od strony przyległych wewnętrznych (KDW) oraz poprzez niewydzielone drogi wewnętrzne od strony dróg publicznych (KDD);
- 5) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;
- 6) minimalna ilość miejsc postojowych, wyrażona następującym wskaźnikiem: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej i co najmniej 1 miejsce postojowe na 4 zatrudnionych, natomiast dla hurtowni, magazynów, placów składowych - 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych ale nie mniej niż 1 stanowisko.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1PE, 2PE, 3PE, 4PE**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny instalacji do produkcji energii elektrycznej (elektrowni wiatrowych) wraz z urządzeniami technologicznymi;**
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia i obiekty towarzyszące;
 - b) tereny rolnicze.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązuje moc pojedynczej elektrowni wiatrowej maksymalnie:
 - a) do 2MW na terenie 1PE, 2PE,
 - b) do 250kW na terenie 3PE, 4PE;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) elektrowni wiatrowej:
 - na terenie 1PE, 2PE - 145m, ponad poziom terenu;
 - na terenie 3PE, 4PE - 45m, ponad poziom terenu;
 - b) budynków gospodarczych i pomocniczych - 6 m;
- 3) dopuszcza się budowę instalacji do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;

- 4) obowiązuje wymóg zastosowania pastelowego koloru elektrowni, nie kontrastującego z otoczeniem, jednakowego w parku elektrowni wiatrowych, powierzchnia obiektu matowa - bez refleksów świetlnych;
- 5) obowiązuje wymóg przeszkodowego oznakowania świetlnego i kolorystycznego, nocnego oraz dziennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 6) na terenach 1PE i 2PE, nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości 2 m od linii rozgraniczającej terenów;
- 7) oddziaływanie elektrowni wiatrowej nie może przekroczyć granicy strefy ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów związanej z oddziaływaniem urządzeń OZE;
- 8) obowiązuje obsługa od strony przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych, również tych niewydzielonych w planie;
- 9) połączenie poszczególnych elektrowni wiatrowych ze stacją GPZ (zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem) poprzez projektowane elektroenergetyczne sieci kablowe;
- 10) dopuszcza się wyposażenie elektrowni wiatrową w odpowiednią sieć telekomunikacyjną.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP** - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **teren zieleni urządzonej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu gastronomi, handlu detalicznego, kultury, sportu i rekreacji oraz turystyki;
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) infrastruktura techniczna (również na wydzielonych działkach).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość budynków usługowych i gospodarczych, nie może przekraczać 6m;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, ~~określona jak na rysunku planu~~,⁸ w odległości:
 - a) 8m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej (KDZ),
 - b) 6m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej (KDD) lub drogi wewnętrznej (KDW);
 - c) 5m od linii rozgraniczającej tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS;
- 4) dachy:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne,
 - b) nachyleniu połaci 20° - 45°,
 - c) kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, w tym blachodachówką i dachówką bitumiczną, w odcieniach koloru ceglastego, grafitowego lub brązowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy dla działki objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,03,
 - b) maksymalna: 0,1;
- 4) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
- 5) obowiązek zachowania istniejących cieków i zbiorników wodnych;

⁸ Zapis unieważniony Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Śląskiego Nr IFIII.4131.1.149.2016 z dnia 1 lutego 2017 r.

- 6) dopuszcza się obiekty małej architektury i urządzenia placu zabaw;
- 7) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) lub dróg wewnętrznych (KDW);
- 8) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z** - ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni nieurządzonej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz budowy budynków mieszkalnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych, dróg pieszo-jezdných, ścieżek pieszych lub trasy rowerowej;
- 3) obowiązek zachowania istniejących cieków wodnych.

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3Z, 4Z** - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zieleni nieurządzonej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu handlu detalicznego,
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) infrastruktura techniczna (również na wydzielonych działkach).

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) zakaz budowy budynków mieszkalnych;
- 2) liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego nie może przekraczać jednej;
- 3) maksymalna wysokość budynków usługowych i gospodarczych - 6 m;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, ~~określona jak na rysunku planu,~~⁹ w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej (KDZ);
- 5) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy dla działki objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,03,
 - b) maksymalna: 0,2;
- 4) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
- 5) obsługa komunikacyjna od strony przyległej drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ);
- 6) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów.

§ 31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZC** - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - **teren cmentarza**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu handlu detalicznego, realizowane w maksymalnie 10% przeznaczenia

⁹ Zapis unieważniony Rozstrzygnięciem Nadzorczym Wojewody Śląskiego Nr IFIII.4131.1.149.2016 z dnia 1 lutego 2017 r.

podstawowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
- c) infrastruktura techniczna (również na wydzielonych działkach),
- d) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

- 1) liczba kondygnacji nadziemnych budynku nie może przekraczać jednej;
- 2) wysokość budynków nie może przekraczać 6m;
- 3) dopuszcza się dominantę architektoniczną, o dodatkowej wysokości 3 m, w przypadku realizacji kaplicy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej (KDZ);
- 5) ustala się zakaz stosowania dachów płaskich i jednospadowych;
- 6) dachy kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru ceglastego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) powierzchnia zabudowy - maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna - minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy dla działki objętej inwestycją:
 - a) minimalna: 0,03,
 - b) maksymalna: 0,1;
- 4) obowiązuje zagospodarowanie zespołami zieleni wysokiej, średniej i niskiej;
- 5) dopuszcza się obiekty małej architektury;
- 6) obsługa komunikacyjna od strony przyległych dróg publicznych klasy zbiorczej (KDZ);
- 7) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R, 21R, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz budowy budynków mieszkalnych;
- 2) dopuszcza się uprawy ogrodnicze;
- 3) na terenie 3R i 4R dopuszcza się zachowanie, modernizację, przebudowę oraz remonty istniejących obiektów budowlanych;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - elektrowni wiatrowej:
 - a) na terenie 3R - 90 m, ponad poziom terenu,
 - b) na terenie 4R - 100 m, ponad poziom terenu;
- 5) obowiązek zachowania istniejących rowów melioracyjnych, cieków i zbiorników wodnych.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych dotyczących wód;
- 2) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS** ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny komunikacji samochodowej - **parking**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz zabudowy.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KS** ustala się przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe - **teren komunikacji samochodowej**;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) urządzenia i obiekty towarzyszące,

c) infrastruktura techniczna (również na wydzielonych działkach),

d) zieleń urządzone.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy, pokrycia dachów:

1) liczba kondygnacji nadziemnych budynku usługowego nie może przekraczać jednej;

2) maksymalna wysokość budynków:

a) usługowego - 10 m,

b) gospodarczych i garaży wolnostojących - 6 m;

3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;

4) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości 8m od linii rozgraniczającej

drogi klasy zbiorczej (KDZ);

5) dopuszcza się stosowanie dowolnych form, kątów nachylenia oraz pokryć dachów.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy dla działki budowlanej objętej inwestycją:

a) minimalna: 0,03,

b) maksymalna: 0,6;

4) obsługa od strony przyległych terenów drogi publicznej;

5) zagwarantowanie właściwej obsługi w zakresie dojazdów, dostaw, miejsc postojowych, składowania odpadów;

6) minimalna ilość miejsc postojowych, wyrażona następującym wskaźnikiem: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług i co najmniej 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1IT/R, 2IT/R, 3IT/R, 4IT/R** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny infrastruktury technicznej – rurociąg naftowy i tereny rolnicze**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz zabudowy;

2) dopuszcza się rolnicze użytkowanie terenu;

3) dopuszcza się pojedyncze drzewa w odległości min. 5m od rurociągu oraz kabla światłowodowego.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KK, 2KK** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny kolejowe**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) obowiązują zasady zagospodarowania, zgodne z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się dojścia i dojazdy, infrastrukturę techniczną, infrastrukturę kolejową.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDA** ustala się przeznaczenie podstawowe – **droga publiczna klasy autostradowej (A1) wraz z węzłem**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry jak dla drogi klasy autostradowej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających 90m, z lokalnymi poszerzeniami, jak na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zieleni, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu;
 - 4) dopuszcza się lokalizację MOP – miejsca obsługi podróżnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ, 2KDZ** ustala się przeznaczenie podstawowe – **droga publiczna klasy zbiorczej**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry jak dla drogi klasy zbiorczej,
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:
 - a) 1KDZ - od 13 m do 15 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) 2KDZ - od 10 m do 15 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
 - 3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zieleni, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL** ustala się przeznaczenie podstawowe - **droga publiczna klasy lokalnej**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry jak dla drogi klasy lokalnej,
 - 2) obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:
 - a) dla 1KDL – od 12 m do 14,5 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) dla 2KDL – od 11 m do 12 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - c) dla 3KDL – od 12 m do 13,5 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
 - 3) dopuszcza się lokalizację trasy rowerowej.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD**, ustala się przeznaczenie podstawowe - **droga publiczna klasy dojazdowej**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) parametry jak dla drogi klasy dojazdowej,
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:
 - a) dla 1KDD – 13 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - b) dla 2KDD – od 8 m do 11 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - c) dla 3KDD, 4KDD, 6KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - d) dla 5KDD – 11m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - e) dla 7KDD – od 9 m do 13,5 m,
 - f) dla 8KDD – od 8 m do 11 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - g) dla 9KDD – od 8 m do 13 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,

- h) dla 10KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań do 20 m,
- i) dla 11KDD – od 12 m do 20 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań do 22 m;
- 3) dopuszcza się lokalizację trasy rowerowej.
- 3. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW**, ustala się przeznaczenie **droga wewnętrzna**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu:

- a) dla drogi 1KDW (Kowali Trakt) – od 7,5 m do 9,5 m,
 - b) dla drogi 2KDW – od 3,5 m do 8,5 m,
 - c) dla drogi 3KDW – od 2 m do 4 m,
 - d) dla drogi 4KDW i 5KDW – 8 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i placów manewrowych,
 - e) dla drogi 6KDW – od 4 m do 11 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - f) dla drogi 7KDW – 5,5 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placu manewrowego,
 - g) dla drogi 8KDW i 9KDW – od 4 m do 5 m,
 - h) dla drogi 10KDW – od 5 m do 6 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - i) dla drogi 11KDW – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placu manewrowego,
 - j) dla drogi 12KDW – 10 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - k) dla drogi 13KDW – 8 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania,
 - l) dla drogi 14KDW – 8 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowania i placu manewrowego;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację obiektów i urządzeń związanych wyłącznie z komunikacją,
 - b) lokalizację miejsc postojowych,
 - c) utrzymanie istniejącej zieleni, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu,
 - d) lokalizację ścieżek pieszych i tras rowerowych.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mykanów.

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

*Przewodniczący Rady Gminy Mykanów
inż. Włodzimierz Cichoń*



WOJEWODA ŚLĄSKI
NR IFIII.4131.1.149.2016

Katowice, 1 lutego 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 446 ze zm.), w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.),

stwierdzam nieważność

uchwały nr 213/XXV/2016 Rady Gminy Mykanów z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mykanów w gminie Mykanów, w **następującej części:**

- § 16 ust. 3 pkt 5 w zakresie słów: *w odległości;*
- § 16 ust. 3 pkt 5 lit. a-d;
- § 17 ust. 2 pkt 5 w zakresie słów: *w odległości;*
- § 17 ust. 2 pkt 5 lit. a-d;
- § 18 ust. 3 pkt 5 w zakresie słów: *w odległości;*
- § 18 ust. 3 pkt 5 lit. a-d;
- § 19 ust. 3 pkt 3;
- § 23 ust. 2 pkt 4 w zakresie słów: *w odległości;*
- § 23 ust. 2 pkt 4 lit. a-c;
- § 24 ust. 2 pkt 4 w zakresie słów: *w odległości;*
- § 24 ust. 2 pkt 4 lit. a-b;
- § 25 ust. 2 pkt 4 w zakresie słów: *w odległości;*
- § 25 ust. 2 pkt 4 lit a-c;
- § 28 ust. 2 pkt 3 w zakresie słów: *określona jak na rysunku planu;*
- § 30 ust. 2 pkt 4 w zakresie słów: *określona jak na rysunku planu.*

Uzasadnienie

W dniu 22 listopada 2016 r. Rada Gminy Mykanów podjęła uchwałę nr 213/XXV/2016 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mykanów w gminie Mykanów.

Stosownie do przepisu art. 20 ust. 2 cyt. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (zwanej dalej: u.p.z.p.), w dniu 3 stycznia 2017 r., Wójt Gminy Mykanów przekazał organowi nadzoru uchwałę nr 213/XXV/2016 celem zbadania jej zgodności z prawem oraz dokumentację prac planistycznych odzwierciedlającą przebieg postępowania w sprawie uchwalenia miejscowego planu.

W trakcie prowadzonego postępowania nadzorczego organ nadzoru stwierdził, że została ona podjęta z istotnym naruszeniem zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w następującym zakresie.

1. Zgodnie z art. 1 ust. 1 u.p.z.p., kształtowanie polityki przestrzennej, w tym przeznaczenie terenów na określone cele i zasady ich zagospodarowania, prowadzi się przyjmując ład przestrzenny za podstawę działań. W celu poszanowania ładu przestrzennego ustawodawca przyznał organom gminy uprawnienia do regulowania zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w drodze ustalania parametrów i wskaźników zabudowy, które zostały określone art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. oraz w § 4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w *sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1587; zwanego dalej: rozporządzeniem).

Uchwalając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Mykanów wyznaczyła między innymi: tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone symbolami od 1RM/MN do 10RM/MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczone symbolami od 1MN do 14MN), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny usług (oznaczone symbolami od 1MN/U do 8MN/U), tereny usług (oznaczone symbolami od 1U do 10U), tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i tereny usług (oznaczone symbolami od 1UC do 3UC), tereny zieleni urządzonej (oznaczone symbolami od 1ZP do 3ZP) oraz tereny zieleni nieurządzonej (oznaczone symbolami od 3Z do 4Z). Jednocześnie ustaliła dla tych terenów różne wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, rada gminy ustaliła wartości dla nieprzekraczalnych linii zabudowy. Dodatkowo, linie zabudowy zostały przedstawione graficznie na rysunku planu, z wyjątkiem terenów 1ZP, 2ZP, 3ZP, 3Z i 4Z.

Po szczegółowej analizie uchwały, organ nadzoru stwierdził liczne rozbieżności pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu a jej wartością określoną w tekście uchwały. W § 17 ust. 2 pkt 5 lit. a (między innymi dla części terenu 10MN), Rada Gminy Mykanów uchwaliła zapis: *nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona na rysunku planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi klasy lokalnej (KDL)*. Natomiast na rysunku planu, w ramach wyżej opisanej części terenu, nieprzekraczalna linia zabudowy znajduje się w odległości 18 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL. Podobne regulacje zostały wprowadzone w tekście uchwały w § 18 ust. 3 pkt 5 lit. a (między innymi dla części terenu 3MN/U): *nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona na rysunku planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej (KDZ) lub klasy lokalnej (KDL)*. Natomiast analiza rysunku planu wykazała, w ramach wyżej wskazanej części terenu, że nieprzekraczalna linia zabudowy znajduje się w odległości 18-23 m od linii rozgraniczającej teren dróg publicznych klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz klasy lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL. W dalszej części uchwały, w § 23 ust. 2 pkt 4 lit. a (między innymi dla terenu 2U), wprowadzono zapis: *nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości od 12 m do 18 m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej (KDZ)*. Przy czym na rysunku planu, dla wskazanego powyżej terenu, nieprzekraczalna linia zabudowy znajduje się w odległości 8 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczonej symbolem 2KDZ. Z kolei, w § 25 ust. 2 pkt 4 lit. c (dla terenów 1UC, 2UC, 3UC) wprowadzono zapis: *nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej (KDD)*. Natomiast na rysunku planu, dla terenów 1UC i 2UC, nieprzekraczalna linia zabudowy znajduje się w odległości 8 m od linii rozgraniczającej teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 10KDD, a dla terenu 3UC – w odległości od 8 m do 10 m od linii rozgraniczającej teren drogi 11KDD.

Rozbieżności pomiędzy poczynionymi przez Radę Gminy Mykanów ustaleniami w części tekstowej i graficznej planu, w wyżej opisanych przypadkach, przedstawiają dwa warianty przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, co w świetle art. 20 ust. 1 zdanie drugie u.p.z.p. jest niedopuszczalne. Treść uchwały o miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stanowi zarówno tekst uchwały, jak i załącznik graficzny. Postanowienia zawarte na tych elementach uchwały nie mogą być zatem rozbieżne. Linia zabudowy powinna być wyraźnie wskazana, bez możliwości jej wariantowania, tak by jednoznacznie wskazywać obszar, na którym możliwe jest sytuowanie zabudowy. Poprzez wyżej opisane regulacje wprowadzone planem, prawodawca miejscowy doprowadził do sytuacji, w której dla wskazanych terenów obowiązują jednocześnie różne ustalenia.

Ponadto, w tekście uchwały, w § 16 ust. 3 pkt 5 lit. a (między innymi dla terenów 9RM/MN i 10RM/MN) oraz w § 24 ust. 2 pkt 4 lit. a (między innymi dla terenów 5U-10U), ustalono położenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 50 m od linii od zewnętrznej **krawędzi jezdni** autostrady A1, jednocześnie odnosząc się do rysunku planu, na którym również ją wyznaczone.

W tekście planu ustalono wprowadzić nieprzekraczalne linie zabudowy, licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni autostrady A1, jednak powyższych regulacji nie należy utożsamiać z liniami zabudowy w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które mają na celu przede wszystkim kształtowanie ładu urbanistycznego i kompozycyjnego, podczas gdy odległość obiektów budowlanych przy drogach ustalona w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1440 ze zm.) służy zapewnieniu bezpieczeństwa ruchu. Tak więc należy podkreślić, że w planie miejscowym nie określa się linii zabudowy od krawędzi jezdni. Szczególnie w sytuacji, kiedy nie jest znany jej przebieg. Ponadto, szerokość jezdni i jej usytuowanie oraz rozmieszczenie innych elementów drogi, precyzuje się dopiero na etapie opracowania projektu budowlanego.

Odmienne uchwałodawca postąpił z terenami zieleni, na których dopuścił możliwość lokalizowania zabudowy i określił nieprzekraczalne linie zabudowy w tekście uchwały, wskazując jednocześnie na ich obecność na rysunku planu, na który jednak ich nie naniesiono. W § 28 ust. 2 pkt 3 (dla terenów 1ZP, 2ZP, 3ZP) wprowadzono zapis: *nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości: a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej (KDZ); b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi klasy dojazdowej (KDD) lub drogi wewnętrznej (KDW); c) 5 m od linii rozgraniczającej tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS*. Analogiczna sytuacja dotyczy także zapisu uchwały § 30 ust. 2 pkt 4 (dla terenów 3Z i 4Z), w którym ustalono: *nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej drogi klasy zbiorczej (KDZ)*. W jednym i drugim przypadku, w ramach wyżej wskazanych terenów, prawodawca miejscowy nie wyznaczył linii zabudowy na rysunku planu.

Plan miejscowy stanowiąc akt prawa miejscowego, nie może wprowadzać norm dezinformujących. Ustalenia prawa miejscowego muszą być jednoznaczne. Adresat normy prawnej powinien wiedzieć do czego został zobowiązany oraz jakie prawa mu przysługują. Przepisy niespełniające tych wymogów naruszają § 25 w związku z § 143 Zasad techniki prawodawczej, ustanowionych rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie Zasad techniki prawodawczej, jako załącznik do powyższego rozporządzenia (Dz. U. z 2016 r., poz. 283). Skoro zatem nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona w tekście uchwały, bez jej wyznaczenia na rysunku planu, należy wyeliminować z uchwały zapisy wskazujące, że jej przebieg ustalono na rysunku planu.

Zgodnie z orzecznictwem sądowoadministracyjnym: *część graficzna planu jest „uszczegółowieniem” części tekstowej i ustalenia planu muszą być odczytywane łącznie – z uwzględnieniem zarówno części graficznej jak i tekstowej. Z tych względów nie może być rozbieżności pomiędzy częścią tekstową planu a rysunkiem planu* (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Lublinie z dnia 13 października 2009 r. – sygn. akt II SA/Lu 393/09; publ. www.orzeczenia.nsa.gov.pl). W związku z tym *nie można odczytywać części tekstowej (treści uchwały) planu bez analizy odpowiadającej jej części graficznej* (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 22 września 2010 r. – sygn. akt II SA/Go 493/10; publ. www.orzeczenia.nsa.gov.pl).

Stosownie do wymogów art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. oraz § 4 pkt 6 rozporządzenia, linie zabudowy są obligatoryjnymi elementami kształtującymi zabudowę, chroniące ład przestrzenny. Ponadto § 7 pkt 8 rozporządzenia wyraźnie wskazuje, że rysunek planu miejscowego powinien zawierać linie zabudowy. A zatem brak oznaczenia linii zabudowy na rysunku planu lub nieprawidłowe ustalenie przebiegu tej linii narusza zasady sporządzania planu miejscowego, co stosownie do art. 28 ust. 1 u.p.z.p., pociągać musi za sobą nieważność tych zapisów w tekście uchwały dotyczących linii zabudowy, które są odmienne od przedstawionych na rysunku planu. Ponadto, konieczne jest również stwierdzenie nieważności pozostałych zapisów uchwały (§ 16 ust. 3 pkt 5 lit. b-d; § 17 ust. 2 pkt 5 lit. b-d; § 18 ust. 3 pkt 5 lit. b-d; § 23 ust. 2 pkt 4 lit. b-c; § 24 ust. 2 pkt 4 lit. b; § 25 ust. 2 pkt 4 lit. a-b), odnoszących się do nieprzekraczalnych linii zabudowy dla wskazanych powyżej terenów. Pozostawienie tych zapisów doprowadziłoby do sytuacji, w której część linii zabudowy, od oznaczonej danej drogi, zostałaby opisana w tekście uchwały, a pozostałe – nie. Z uwagi na fakt, że w ramach wyżej opisanych terenów, przedmiotowe nieprzekraczalne linie zabudowy zostały kompleksowo wprowadzone na rysunku planu, stwierdzenie nieważności przedmiotowych zapisów jest uzasadnione.

2. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. w planie określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej. Dodatkowo § 4 pkt 6 rozporządzenia wskazuje, że plan miejscowy powinien zawierać między innymi ustalenie udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W przedmiotowej uchwale, dla terenu usług publicznych oznaczonego symbolem 1UP, w § 19 ust. 3 pkt 2, w ustaleniach dotyczących zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, Rada Gminy Mykanów ustaliła powierzchnię biologicznie czynną – *minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej*, natomiast w § 19 ust. 3 pkt 3 uchwały, wprowadziła zapis: *w celu zapewnienia wskaźnika, o którym mowa w pkt 2, dopuszcza się uwzględnienie sąsiedniego terenu zieleni urządzonej ZP*.

Rada Gminy Mykanów, poprzez wyżej przytoczony przepis § 19 ust. 3 pkt 3 uchwały, wykroczyła poza określony liniami rozgraniczającymi teren 1UP, dla którego zobowiązana była określić obligatoryjne parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, które na etapie ubiegania się potencjalnego inwestora o pozwolenie na budowę są przekładane do działki budowlanej, ale tylko w ramach terenu, dla którego zostały ustalone, w tym przypadku terenu 1UP. Nie jest zatem dopuszczalne, przy rozliczaniu ustalonych wskaźników dla danego terenu, odnoszenie ich do innego terenu, dla którego obowiązują inne sposoby zagospodarowania, nakazy, zakazy i odpowiednie dla nich wskaźniki urbanistyczne. Uchwałodawca w § 28 ust. 3 pkt 2 dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP ustalił powierzchnię biologicznie czynną – *minimalnie 80% powierzchni działki budowlanej*, która należy odnosić tylko i wyłącznie do tego terenu w ramach wyznaczonych linii rozgraniczających.

Przy pozostawieniu tak sformułowanych przepisów należałoby z góry ustalić lokalizację powierzchni biologicznie czynnej na terenach ZP i ewidencjonować jej *zużycie* dla potrzeb terenu 1UP, w przeciwnym wypadku bowiem nie jest możliwe rozliczenie zaplanowanej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zaplanowanymi wskaźnikami. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. wyraźnie wskazuje, że minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej należy ustalać w odniesieniu **do działki budowlanej**. Dopuszczenie uwzględnienia powierzchni biologicznie czynnej przewidzianej dla innych terenów rażąco narusza wskazany przepis u.p.z.p.

W myśl art. 85 i 86 *ustawy o samorządzie gminnym* wojewoda sprawuje nadzór nad działalnością gminną na podstawie kryterium zgodności z prawem. Zgodnie z art. 91 wskazanej ustawy uchwała gminy, która jest sprzeczna z prawem jest nieważna. O nieważności uchwały w całości lub w części orzeka organ nadzoru w drodze rozstrzygnięcia nadzorczego.

Na konieczność taką wskazuje także art. 28 u.p.z.p., którego przepisy jednoznacznie mówią, że istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, istotne naruszenie trybu jego sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały gminy w całości lub w części.

W omawianej sprawie, wskazane naruszenie zasad sporządzania planu, dawało organowi nadzoru podstawy do stwierdzenia jedynie częściowej nieważności zapisów uchwały nr 213/XXV/2016 Rady Gminy Mykanów z dnia 22 listopada 2016 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mykanów w gminie Mykanów, w zakresie wskazanym w sentencji rozstrzygnięcia.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gliwicach za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Śląskiego, w terminie 30 dni od jego doręczenia.

z up. WOJEWODY ŚLĄSKIEGO
Dyrektor Wydziału Infrastruktury

Bożena Goldamer - Kapała

Otrzymuje:

1. Rada Gminy Mykanów
2. a/a.

Śląski Urząd Wojewódzki
40-032 Katowice
ul.Jagiellońska 25
IFI.4131.1.149.2016

Katowice, 2017-02-01

INFORMACJA

Pismo

Załączniki:

1. R-4131.1.149.2016 Mykanów.(6372972_4546228).pdf
2. R-4131.1.149.2016 Mykanów.(6372863_4546071).zipx

Dokument został podpisany, aby go zweryfikować należy użyć
oprogramowania do weryfikacji podpisu

Data złożenia podpisu: 2017-02-01T19:48:38.069Z

Podpis elektroniczny