

UCHWAŁA NR 258/XXXIII/2021
RADY GMINY MYKANÓW

z dnia 14 września 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wierchowisko
w obrębie ulic: Słonecznej, Osiedlowej, Jemiołowej i Szkolnej w gminie Mykanów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), Rada Gminy Mykanów uchwala:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wierchowisko w obrębie ulic: Słonecznej, Osiedlowej, Jemiołowej i Szkolnej w gminie Mykanów, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mykanów.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 123 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi realizację uchwały Nr 67/IX/2019 Rady Gminy Mykanów z dnia 23 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których jest mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem, ustanawiające:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem ogólnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
 - c) granice i sposoby zagospodarowania obiektów lub obszarów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów obejmujących obszar A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Wierchowisko,
 - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - g) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 2) ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów, określające w zależności od potrzeb:

- a) przeznaczenie terenów,
- b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- c) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy ustalające:
 - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu,
 - maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów;

3) przepisy końcowe.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) oznaczenia graficzne:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV,
- e) pasy technologiczne wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV;

2) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

- a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **U/M** - tereny zabudowy usługowej dopuszczone do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej,
- c) **RP** - tereny rolnicze wyłączone z zabudowy,
- d) **KDL** - tereny dróg publicznych – drogi lokalne,
- e) **KDD** - tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
- f) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych,
- g) **KX** - tereny ciągów pieszo-jezdnych.

4. Liczby umieszczone przed symbolem literowym stanowią numery porządkowe służące identyfikacji terenów o tych samych symbolach literowych.

5. Na rysunku planu wprowadzono oznaczenia graficzne obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych określające zasięg obszaru A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Wierzchowisko.

6. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu, w tym:

- 1) granica pomiędzy gminami Mykanów i Częstochowa;
- 2) linie elektroenergetyczne 110 kV;
- 3) linia elektroenergetyczna 400 kV;
- 4) oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

7. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w momencie uchwalania planu, w szczególności dotyczy to określenia:

- 1) wskaźników zagospodarowania terenów lub kształtowania zabudowy dla terenów nieprzeznaczonych dla lokalizacji budynków;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 8, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 9;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

3. Użycie w uchwale wyrażenia „ok.” (skrót słowa „około”) oznacza tolerancję podanej wartości do 10%.

4. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania wszystkich numerów porządkowych, oznacza to, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu literowym.

5. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §4 ust.1 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.

§ 4. 1. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem literowym;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu określające funkcję, której jest podporządkowane przeznaczenie terenu określone jako dopuszczalne;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć z przeznaczeniem podstawowym, nie kolidując lub nie uniemożliwiając zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) **istniejącym zagospodarowaniu i zabudowie** – należy przez to rozumieć oprócz faktycznego użytkowania terenu i gruntu w dniu uchwalenia planu również sposób zagospodarowania i zabudowy określony w prawomocnych pozwoleniach na budowę lub zgłoszeniach, wydanych lub przyjętych do dnia uchwalenia planu;
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie usług nie obejmuje działalności produkcyjnej;
- 6) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części służące prowadzeniu usług, niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) **produkcji** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych) a także składowaniu;
- 8) **zabudowie związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części służące prowadzeniu produkcji w ograniczonej skali, zwłaszcza prowadzonej przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców, niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) **zabudowie służącej produkcji rolniczej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i instalacje przeznaczone do prowadzenia produkcji rolniczej lub przetwórstwa rolno-spożywczeo, zaliczone do gruntów rolnych zabudowanych, wymienione w tabeli zamieszczonej w załączniku nr 1 do Rozporządzenia

Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 30 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. poz. 1390);

- 10) **terenach ogrodów** – należy przez to rozumieć tereny zagospodarowane jako: ogrody przydomowe, sady oraz tereny wykorzystywane do prowadzenia produkcji ogrodniczej i jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, dopuszczone do lokalizacji zabudowy takiej jak szklarnie i tunele foliowe o wysokości do 4,5 m oraz altany i wolno stojące budynki gospodarcze o powierzchni zabudowy do 35 m² i wysokości do 4,5 m;
- 11) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni złożoną z roślinności niskiej, krzewów i drzew, pełniącą funkcje osłonowe, ograniczającą niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną graficznie na rysunku planu linię służącą kształtowaniu ładu przestrzennego, ograniczającą możliwość lokalizacji nowych budynków, z dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez:
 - a) elementy budynków takie jak: balkony, wykusze, okapy, zadaszenia oraz elementy dekoracji architektonicznej budynków – nie więcej niż 1,5 m od wyznaczonej linii zabudowy,
 - b) elementy budynków związane z komunikacją, takie jak: schody zewnętrzne, rampy, zjazdy do garaży oraz przeznaczone dla osób niepełnosprawnych: podesty, pochylnie i windy,
 - c) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;
- 13) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pogrążone;
- 14) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;
- 15) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć grunt w otoczeniu nadziemnych urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, konieczny do zapewnienia właściwej eksploatacji tych urządzeń.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Mykanów;
- 2) **ustawa** - oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1990 z późn. zm.);
- 4) **powierzchnia biologicznie czynna** – odpowiada pojęciu terenu biologicznie czynnego zdefiniowanego w §3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.);
- 5) **gospodarowanie odpadami** - odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2021 r. poz. 779 z późn. zm.);
- 6) **mikroprzedsiębiorca** lub **mały przedsiębiorca** – odpowiadają definicjom tych pojęć zawartych w art. 7 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2021 r. poz. 162);
- 7) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięciom mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu

§ 5. 1. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno harmonijnie wpisywać się w istniejącą zabudowę, z zachowaniem ustalonych w planie wysokości i gabarytów obiektów budowlanych.

2. Jeżeli dalsze ustalenia planu nie regulują inaczej wprowadza się:

- 1) nakaz ograniczenia wysokości nowych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 2) zakaz stosowania na nowych budynkach dachów asymetrycznych;
- 3) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: 46MN, 48MN i 50MN.

3. Na elewacjach zewnętrznych budynków:

- 1) wprowadza się nakaz stosowania barw pastelowych, złamanych lub bladych, o niskiej intensywności zabarwienia, z dopuszczeniem stosowania barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynku;
- 2) dopuszcza się stosowanie szkła, w tym szkła barwionego oraz materiałów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności takich jak: kamień wapienny, cegła klinkierowa, beton.

4. Wprowadza się nakaz stosowania dachów: wielospadowych, dwuspadowych lub jednospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° lub dachów płaskich, z dopuszczeniem zwiększenia nachylenia połaci dachowych do 75° w przypadku realizacji dachów mansardowych.

5. Za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem U/M, wprowadza się nakaz stosowania na dachach budynków lub wiat koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania:

- 1) koloru grafitowego lub ciemnobrązowego;
- 2) na dachach płaskich koloru pokrycia dachowego w odcieniach koloru szarego.

§ 6. 1. Jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania i zabudowy;
- 2) prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;
- 3) użytkowanie obszarów rolnych niezabudowanych jako: terenów ogrodów, gruntów ornych, pastwisk trwałych oraz gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych.

2. Jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania wodami urządzeń wodnych;
- 4) zapewniających użytkowanie terenów i obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - a) budynków lub wiat pełniących funkcje: garażowe, gospodarcze, magazynowe, socjalne,
 - b) miejsc parkingowych, terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - c) urządzeń budowlanych i budowli.

3. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość nowych obiektów budowlanych do 15 m od poziomu terenu.

4. W przypadku konieczności odtworzenia w całości lub w części istniejących w dniu uchwalenia planu napowietrznych linii elektroenergetycznych, dopuszcza się zwiększenie ich wysokości, przy czym wysokość konstrukcji wsporczych tych linii nie może przekroczyć:

- 1) dla linii o napięciu 110 kV - 35 m od poziomu terenu;
- 2) dla linii o napięciu 400 kV - 65 m od poziomu terenu.

5. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość budynków, dopuszcza się realizację:

- 1) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty - o wysokości liczonej łącznie z wysokością budynku, nieprzekraczającej dopuszczanej planem wysokości obiektów budowlanych;

- 2) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w powyższym pkt 1, w tym: świetlików dachowych, kolektorów słonecznych i urządzeń fotowoltaicznych - o wysokości nieprzekraczającej 3 m ponad wysokość budynków;
- 3) akcentów wysokościowych lub pomieszczeń technicznych – o powierzchni nieprzekraczającej łącznie 0,2 powierzchni zabudowy budynku i wysokości liczonej łącznie z wysokością budynku, nieprzekraczającej 130% wysokości budynków dopuszczonej planem.

6. W przypadku konieczności nadbudowy lub rozbudowy, podyktowanej złym stanem technicznym lub dostosowaniem do obowiązujących przepisów, istniejących w dniu uchwalenia planu budynków:

- 1) o wysokości równej lub większej od wysokości budynków ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1 m ponad istniejącą wysokość budynków w dniu uchwalenia planu;
- 2) na działkach budowlanych o powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę - w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu powierzchni zabudowy o nie więcej niż 10%, z dopuszczeniem odpowiedniego zmniejszenia istniejącej w dniu uchwalenia planu powierzchni biologicznie czynnej;
- 3) na działkach budowlanych o intensywności zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę lub nadbudowę - w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu intensywności zabudowy o nie więcej niż 20%.

7. Dopuszcza się sytuowanie na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 18 m, budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy - pod warunkiem, że zabudowa przy granicy działki nie przekroczy 30% długości tej granicy.

8. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

9. Lokalizacja nowych budynków i wiat w stosunku do dróg publicznych oraz wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnym z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych.

10. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych a także odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących obiektów budowlanych przy drogach publicznych z zachowaniem zasad określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1376 z późn. zm.).

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 7. 1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji:

- 1) wymagania wynikające z przepisów z zakresu: prawa budowlanego i prawa wodnego a także ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- 2) ograniczenia wprowadzone przez przepisy z zakresu prawa wodnego chroniące ujęcie wody podziemnej Wierchowisko, w szczególności przepisy przywołane w §8 uchwały.

2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:

- 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
- 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami przywołanymi w powyższym ust. 1.

3. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz:

- 1) stosowania w prowadzonej działalności instalacji i urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska;

- 2) uwzględniania ograniczeń i zakazów wprowadzonych przez przepisy z zakresu prawa ochrony środowiska ograniczające emisje zanieczyszczeń związanych z ogrzewaniem lub wentylacją.

4. Dla ochrony przed hałasem:

- 1) lokalizacja zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i rekreacyjno-wypoczynkowej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenach sąsiadujących z linią elektroenergetyczną 400 kV, w sposób zabezpieczający zabudowę przed hałasem, w tym poprzez stosowanie: zieleni izolacyjnej, elementów ochrony przeciwhałasowej lub rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
- 2) dla terenów użytkowanych jako zabudowa mieszkaniowa lub mieszkaniowo-usługowa, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.).

5. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

6. Lokalizacja zabudowy przy istniejących sieciach gazowych, z uwzględnieniem stref kontrolowanych dla gazociągów ustalonych na podstawie przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

7. Wyznacza się, zgodnie z oznaczeniami wprowadzonymi na rysunku planu, pasy technologiczne wzdłuż:

- 1) napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV - w odległości 50 m od osi linii;
- 2) napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV - w odległości 20 m od osi linii.

8. Budowa lub przebudowa obiektów budowlanych a także inna zmiana zagospodarowania terenów przy istniejących napowietrznych liniach i urządzeniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem, w sposób uwzględniający wyznaczone na rysunku planu pasy technologiczne.

9. W granicach wyznaczonych w planie pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych wprowadza się zakaz:

- 1) zmiany zagospodarowania terenu na cele służące stałemu przebywaniu ludzi, w tym lokalizacji nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności budynków mieszkalnych;
- 2) sadzenia roślinności wysokiej, której wysokość może przekroczyć 3 m.

10. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

11. Warunkiem lokalizacji nowej zabudowy przeznaczonej do prowadzenia usług nieuciążliwych lub drobnej wytwórczości na działkach przylegających do działek budowlanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej i parkingowej nie powodującej uciążliwości dla ludzi w budynkach przeznaczonych na cele mieszkaniowe spowodowanych występowaniem hałasu i drgań.

12. W granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nowej zabudowy usługowej innej jak zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 3) nowej zabudowy produkcyjnej innej jak zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości;
- 4) obiektów, instalacji i urządzeń służących działalności związanej z gospodarowaniem odpadami;
- 5) składów i baz, w tym baz transportowych, oraz targowisk i giełd towarowych;
- 6) obiektów sprzedaży, magazynowania lub składowania: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego, materiałów budowlanych, opału oraz środków ochrony roślin;
- 7) stacji paliw, w tym stacji paliw na gaz płynny oraz myjni samochodowych;

- 8) elektrowni wiatrowych oraz innych niż elektrownie wiatrowe urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

Rozdział 4.

Sposoby zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 8. W granicach obszaru objętego planem obowiązują ograniczenia wprowadzone przez przepisy z zakresu prawa wodnego chroniące ujęcie wody podziemnej Wierchowisko, w szczególności do czasu wydania nowych aktów prawa miejscowego, odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji, stosuje się Rozporządzenie Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Wierchowisko (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 227, poz. 4585, z 2013 r. poz. 4172), w szczególności w granicach obszaru A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody Wierchowisko obowiązują zakazy:

- 1) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych;
- 2) lokalizacji składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 3) wprowadzania ścieków do wód lub ziemi, z wyjątkiem oczyszczonych ścieków opadowych.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

§ 9. 1. Układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem obejmuje:

- 1) przylegające do obszaru objętego planem istniejące drogi publiczne: ulicę Szkolną (drogę powiatową) i ulicę Słoneczną (drogę gminną);
- 2) zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem drogi publiczne, wyznaczone w oparciu o istniejące pasy drogowe, z korektami uwzględniającymi dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie terenów:
 - a) drogę gminną - ulicę: Osiedlową, oznaczoną symbolami 1KDL i 4KDL,
 - b) drogę gminną - ulicę Jemiołową, oznaczoną symbolem 2KDL, na części stanowiącą poszerzenie pasa drogowego tej ulicy zlokalizowanego w granicach miasta Częstochowy,
 - c) odcinek drogi powiatowej - ulicy św. Brata Alberta, oznaczony symbolem 3KDL, stanowiący poszerzenie pasa drogowego tej ulicy zlokalizowanego w granicach miasta Częstochowy;
- 3) projektowane drogi publiczne:
 - a) drogę oznaczoną symbolem 5KDL, łączącą ulice Szkolną i Osiedlową - służącą do obsługi terenów projektowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy ulicami: Szkolną, Jemiołową, Osiedlową i Słoneczną,
 - b) drogę oznaczoną symbolem 1KDD, włączoną do ulicy Słonecznej, wyznaczoną na styku sołectw Wierchowisko i Wola Kiedrzyńska w oparciu o istniejącą drogę dojazdową do pól oraz istniejące wydzielania geodezyjne – służącą do obsługi terenów przylegających,
 - c) drogę oznaczoną symbolem 2KDD, stanowiącą przedłużenie ulicy Jemiołowej, wyznaczoną w oparciu o istniejącą drogę dojazdową do pól – służącą do obsługi terenów przylegających;
- 4) projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW, włączoną do dróg oznaczonych symbolami 1 KDD i 2KDD - służącą do obsługi nowych terenów budowlanych położonych na zachód od ulicy Osiedlowej i na północ od projektowanego przedłużenia ulicy Jemiołowej;
- 5) układ dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami od 2KDW do 28KDW i 31KDW oraz ciągów pieszo-jezdnymi oznaczonych symbolami od 1KX do 9KX, wyznaczonych częściowo w oparciu o istniejące dojazdy i wydzielania geodezyjne - służących do obsługi terenów projektowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pomiędzy ulicami: Szkolną, Jemiołową, Osiedlową i Słoneczną,
- 6) projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 29KDW i 30KDW oraz ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 10KX, włączone do ulic Jemiołowej i Osiedlowej, wyznaczone częściowo w oparciu o istniejącą drogę dojazdową do pól i wydzielania geodezyjne - służące do obsługi nowych terenów budowlanych położonych na wschód od ulicy Osiedlowej i na południe od ulicy Jemiołowej.

2. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych służących jako dojazdy do działek budowlanych lub dojazdów do gruntów rolnych.

3. Parametry dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu winny być dostosowane do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania, a szerokość nowych dróg wewnętrznych służących jako dojazdy do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5 m.

4. Regulacja szerokości pasów drogowych istniejących odcinków dróg a także wydzielanie nowych odcinków dróg, w dostosowaniu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz potrzeb inwestycyjnych związanych z wykonaniem obiektów drogi lub uzbrojenia.

5. Tereny wyznaczonych na rysunku planu: dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnym przeznaczonych są do lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu pojazdów, rowerów i pieszych, w tym drogowych obiektów inżynierskich, z dopuszczeniem lokalizacji w granicach tych terenów:

- 1) zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej;
- 2) zjazdów i urządzeń infrastruktury technicznej - nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego.

§ 10. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa;
- 2) dla nowych inwestycji ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej nieuciążliwej i zabudowy związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości jednocześnie:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej ogólnodostępnych pomieszczeń przeznaczonych do obsługi klientów lub powierzchni sprzedaży (w przypadku obiektów handlowych),
 - c) dla zabudowy o innych funkcjach - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej;
- 3) dla zabudowy usługowej nieuciążliwej i zabudowy związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości obowiązuje zapewnienie w granicach nieruchomości, na której jest realizowana ta zabudowa, stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ust.2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszaru objętego planem system infrastruktury technicznej, z zachowaniem dotychczasowych powiązań infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym i jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej dopuszcza się:

- 1) remonty, modernizację i przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) budowę, w tym: rozbudowę, nadbudowę lub odbudowę urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Wprowadza się zakaz lokalizacji nowych przesyłowych urządzeń infrastruktury technicznej uniemożliwiających zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu.

3. Przebudowa i budowa urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

- 1) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących i dopuszczonych planem obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych (w tym ustawy o drogach publicznych oraz ograniczeń dotyczących ochrony ujęcia wody podziemnej Wierchowisko);

2) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez lokalizację urządzeń w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogach, dojazdach) lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich ciągów.

4. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) jako podstawową zasadę określa się zaopatrzenie w wodę w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych w ramach zwykłego korzystania z wód;
- 2) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych należy zapewnić poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych lub sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów.

5. Zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, z dopuszczeniem rozbudowy sieci, na zasadach określonych w ustawie prawo energetyczne.

6. Zaopatrzenie w gaz należy zapewnić w oparciu o istniejącą sieć gazową, z dopuszczeniem rozbudowy sieci na zasadach określonych w ustawie prawo energetyczne, w tym poprzez budowę nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów.

7. Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu prawa ochrony środowiska.

8. Obsługę telekomunikacyjną należy zapewnić w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

9. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- 1) postępowanie ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi na zasadach określonych w przepisach przywołanych w §7 ust. 1 uchwały, z uwzględnieniem ograniczeń dotyczących ochrony ujęcia wody podziemnej Wierchowisko, w sposób zabezpieczający czystość wód;
- 2) jako podstawową zasadę określa się odprowadzanie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej, z dopuszczeniem odprowadzenia ścieków do:
 - a) szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe – na terenach położonych w granicach obszaru A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Wierchowisko,
 - b) indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków – na terenach położonych poza granicami obszaru A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Wierchowisko;
- 3) jako podstawową zasadę określa się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub nieuszczelniony, w tym poprzez zagospodarowanie wód w granicach terenów zieleni lub stosowanie urządzeń służących zatrzymaniu wód (w tym zbiorników lub studni chłonnych), z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do gruntu a w sytuacjach uzasadnionych do urządzeń kanalizacji deszczowej;
- 4) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie – na zasadach określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość wydzielanych działek 800 m², z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działek w przypadku wydzielania działek dla:
 - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej - do 600 m²
 - zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej - do 300 m²,

- obiektów infrastruktury technicznej – do 5 m²,
- b) minimalne szerokości wydzielanych działek - 16 m, z dopuszczeniem zmniejszenia szerokości działek w przypadku wydzielania działek dla:
 - zabudowy mieszkaniowej w zabudowie bliźniaczej - do 12 m,
 - zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej - do 9 m
 - dla obiektów infrastruktury technicznej – do 2 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

Rozdział 8.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Mykanów w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN i 4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 1,05,
 - minimalna - 0,02,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,35,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki - o wysokości do 10 m,
 - wiaty - o wysokości do 6 m,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 800 m².

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5MN, 6MN** oraz od **11MN** do **38MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów: zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,75,
 - minimalna - 0,02,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,25,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki - o wysokości do 10 m,

- wiaty - o wysokości do 4,5 m,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 800 m².

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7MN, 39MN, 45MN i 47MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) w granicach terenów oznaczonych symbolami 7MN i 39MN zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości dopuszczona wyłącznie jako zabudowa towarzysząca zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) w granicach terenów oznaczonych symbolami 45MN i 47MN zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości dopuszczona wyłącznie w odległości większej niż 100 m od granicy pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem 4KDL,

c) na fragmentach terenów oznaczonych symbolami 45MN i 47MN położonych w granicach pasów technologicznych wyznaczonych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje przestrzeganie zakazów ustalonych w §7 ust. 9 uchwały;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 0,75,

- minimalna - 0,02,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,25,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki - o wysokości do 10 m,

- wiaty - o wysokości do 6 m,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000m².

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8MN, 9MN, 10MN i 49MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na fragmencie terenu oznaczonego symbolem 49MN położonego w granicach pasów technologicznych wyznaczonych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje przestrzeganie zakazów ustalonych w §7 ust. 9 uchwały;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 0,6,

- minimalna - 0,02,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,2,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 60%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki - o wysokości do 10 m,

- wiaty - o wysokości do 4,5 m,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

- w granicach terenów oznaczonych symbolami 8MN, 9MN i 10MN – 800 m².

- w granicach terenu oznaczonego symbolem 49MN – 1000 m².

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **40MN** do **44MN** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:

a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,

b) zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości dopuszczona wyłącznie jako zabudowa towarzysząca przeznaczeniu podstawowemu terenu;

4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 0,90,

- minimalna - 0,02,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,30,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki - o wysokości do 10 m,

- wiaty - o wysokości do 6 m,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m².

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **46MN**, **48MN** i **50MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zabudowa usługowa;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: na fragmentach terenów oznaczonych symbolami 46MN i 48MN położonych w granicach pasów technologicznych wyznaczonych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązuje przestrzeganie zakazów ustalonych w §7 ust. 9 uchwały;

3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- maksymalna – 0,90,

- minimalna - 0,02,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,30,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,

d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:

- budynki - o wysokości do 10 m,

- wiaty - o wysokości do 4,5 m,
- e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 800 m², z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działki budowlanej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej do 600 m²
 - dla zabudowy mieszkaniowej w zabudowie szeregowej do 300 m²

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/M** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa usługowa nieuciążliwa,
 - b) zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości,
 - c) tereny zieleni niskiej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zmiana zagospodarowania terenu i lokalizacja nowej zabudowy, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, z obowiązkiem przestrzegania w granicach pasów technologicznych wyznaczonych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych zakazów ustalonych w §7 ust. 9 uchwały;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,4,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,2,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: budynki i wiaty o wysokości do 10 m,
 - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m².

§ 16. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolami: **1RP**, **2RP** i **3RP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów: tereny rolnicze wyłączone z zabudowy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenów:
 - a) tereny zieleni niskiej,
 - b) tereny infrastruktury technicznej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów, ograniczenia w ich użytkowaniu oraz wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) tereny przeznaczone do użytkowania jako grunty orne, pastwiska, łąki trwałe lub jako teren zieleni niskiej,
 - b) zachowuje się istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższych napięć, z dopuszczeniem ich przebudowy, nadbudowy lub odbudowy oraz lokalizacji innych urządzeń infrastruktury technicznej a także dróg nie kolidujących z liniami elektroenergetycznymi,
 - c) zmiana zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, z obowiązkiem przestrzegania w granicach pasów technologicznych wyznaczonych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych zakazów ustalonych w §7 ust. 9 uchwały,
 - d) wprowadza się zakaz:

- lokalizacji: budynków, wiat, altan i szklarni, w tym jako obiektów tymczasowych, a także innych obiektów budowlanych zaliczonych do zabudowy służącej produkcji rolniczej,
- zadrzewiania terenów,
- lokalizacji terenowych obiektów sportu i rekreacji,

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 70%.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL i 5KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) klasa techniczna – droga lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych:
 - symbolem 1KDL – zachowuje się istniejącą szerokość pasa drogowego od ok. 9,5 m do ok. 12,5 m z niezbędnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - symbolem 2KDL – ok. 10 m, a na odcinku stanowiącym poszerzenie pasa drogowego ulicy Jemiołowej zlokalizowanego w granicach miasta Częstochowy - od ok. 2 m do ok. 4 m, z niezbędnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - symbolem 3KDL – od ok. 19 m do ok. 2 m, z niezbędnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - symbolem 4KDL – zachowuje się szerokość pasa drogowego zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem ok. 12 m, ze zwężeniem szerokości pasa drogowego na odcinku sąsiadującym z granicami miasta Częstochowy – od ok. 9 m do ok. 5 m,
 - symbolem 5KDL – 12 m, z niezbędnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
 - c) tereny przeznaczone dla lokalizacji w szczególności:
 - jezdni z chodnikami lub poboczami,
 - parkingów przydrożnych,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych, z dopuszczeniem lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości do 3,5 m i powierzchni zabudowy do 12 m².

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD i 2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) klasa techniczna – droga dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych:
 - symbolem 1 KDD – ok. 9 m, z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
 - symbolem 2KDD – 10 m, z lokalnymi poszerzeniem w rejonie skrzyżowania
 - c) tereny przeznaczone dla lokalizacji w szczególności:
 - jezdni z chodnikami lub poboczami,
 - parkingów przydrożnych,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDW do 31KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu ok. 8 m, z lokalnymi poszerzeniami: w miejscach włączenia do dróg publicznych lub dróg wewnętrznych, na zakrętach lub w miejscu do zawracania, z dopuszczeniem zwężenia szerokości pasa drogowego:
- dla drogi oznaczonej symbolem 3KDW – do ok 7,5 m i do ok. 6 m,
 - dla dróg oznaczonych symbolami: 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 23KDW, 24KDW, 27KDW i 28KDW – do ok. 6 m,
 - dla dróg oznaczonych symbolami: 4KDW, 16KDW, 25KDW i 26KDW – do ok. 7 m
 - dla drogi oznaczonej symbolem 29KDW – na odcinku stanowiącym poszerzenie istniejących dróg (drogi polnej i drogi w granicach miasta Częstochowy) od ok. 2,5 m do ok. 6 m,
- b) tereny przeznaczone w szczególności dla lokalizacji jezdni z poboczami lub chodnikami z dopuszczeniem realizacji dróg jako jednoprzestrzennych (bez wyodrębniania lub różnicowania poziomów jezdni i chodników),
- c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu 10%.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KX** do **10KX** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny ciągów pieszo-jezdnich;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla terenów oznaczonych:
 - symbolem 1KX – ok. 4,5 m, z poszerzeniem w miejscu włączenia do drogi publicznej,
 - symbolami 2KX i 6KX - ok. 6 m, z lokalnymi poszerzeniami w miejscu włączenia do dróg publicznych lub wewnętrznych,
 - symbolami: 3KX, 4KX, 5KX – ok. 5 m, z lokalnymi poszerzeniami w miejscu włączenia do dróg publicznych lub wewnętrznych,
 - symbolami: 7KX, 8KX i 9KX – od ok. 5 m do ok. 6 m, z lokalnymi poszerzeniami w miejscu włączenia do dróg publicznych lub wewnętrznych,
 - symbolem 10KX – ok. 5,5 m,
 - b) tereny przeznaczone w szczególności dla lokalizacji dróg jednoprzestrzennych (bez wyodrębniania lub różnicowania poziomów jezdni i chodnika),
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu 10%.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mykanów.

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

§ 23. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy, wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszaru objętego planem, mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) fragmentu Gminy Mykanów dla terenu sołectw Wierzchowisko i Kolonia Wierzchowisko, zatwierdzonego uchwałą Nr 227/XXXIV/2006 Rady Gminy Mykanów z dnia 28 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 76, poz. 2157);
- 2) fragmentu Gminy Mykanów dla terenu sołectwa Wola Hankowska zatwierdzonego uchwałą Nr 228/XXXIV/2006 Rady Gminy Mykanów z dnia 28 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 76, poz. 2158);

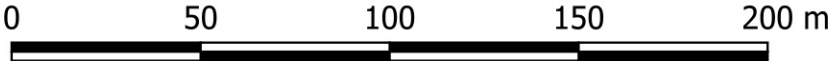
- 3) obszaru położonego w miejscowości Wola Kiedrzyńska, przy ulicy Mykanowskiej, zatwierdzonego uchwałą Nr 334/XXXII/10 Rady Gminy Mykanów z dnia 20 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 145 poz. 2385).

Przewodniczący Rady Gminy

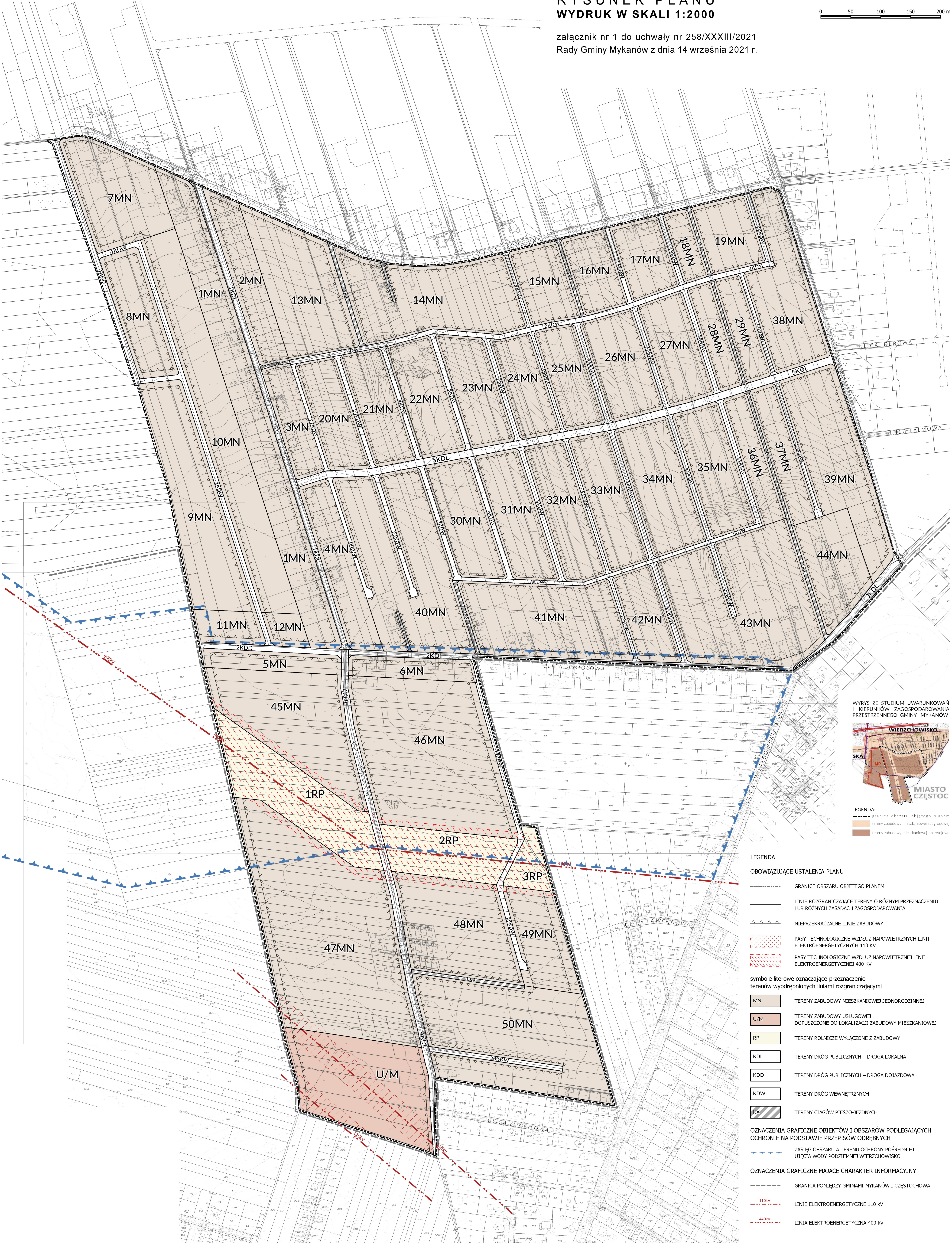
inż. Włodzimierz Cichoń

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W MIEJSCOWOŚCI WIERZCHOWISKO W OBRĘBIE ULIC:
SŁONECZNEJ, OSIEDLOWEJ, JEMIOŁOWEJ I SZKOLNEJ
W GMINIE MYKANÓW

RYSUNEK PLANU
WYDRUK W SKALI 1:2000



załącznik nr 1 do uchwały nr 258/XXXIII/2021
Rady Gminy Mykanów z dnia 14 września 2021 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY MYKANÓW



LEGENDA:
--- granica obszaru objętego planem
--- tereny zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej
--- tereny zabudowy mieszkaniowej - rozległej

- LEGENDA
- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ NAPIĘTYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 110 KV
 - PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ NAPIĘTYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH 400 KV
- symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - U/M TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ DOPUSZCZONE DO LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
 - RP TERENY ROLNICZE WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY
 - KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGA LOKALNA
 - KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH – DROGA DOJAZDOWA
 - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - KW TERENY CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
- OZNACZENIA GRAFICZNE OBIEKTÓW I OBSZARÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- ZASIĘG OBSZARU A TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ WIERZCHOWISKO
- OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY
- GRANICA POMIĘDZY GMINAMI MYKANÓW I CZĘSTOCHOWA
 - 110KV LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 KV
 - 400KV LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 400 KV

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych

1. Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Mykanów stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania nowych, dodatkowych inwestycji, które są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, z zakresu:

- 1) infrastruktury technicznej, której realizacja należy do zadań własnych gminy, w szczególności realizacji wzdłuż zaprojektowanych w planie nowych dróg publicznych, wewnętrznych lub ciągów pieszo-jezdných:
 - a) dodatkowych odcinków sieci wodociągowej,
 - b) docelowo sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) infrastruktury drogowej, której realizacja należy do zadań własnych gminy, obejmujących przejęcie na mienie gminy terenów przeznaczonych na drogi publiczne oraz budowę zaprojektowanych w planie nowych dróg publicznych.

2. Inwestycje te będą finansowane z budżetu gminy i ze środków zewnętrznych, z uwzględnieniem funduszy pomocowych (dotacji i pożyczek z funduszy krajowych oraz pomocowych funduszy unijnych), z założeniem możliwości finansowania przez inne osoby lub jednostki na podstawie przepisów odrębnych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 258/XXXIII/2021

Rady Gminy Mykanów

z dnia 14 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) Rada Gminy Mykanów przyjmuje do wiadomości, że brak jest nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wymagających rozstrzygnięcia Rady Gmin.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 258/XXXIII/2021

Rady Gminy Mykanów

z dnia 14 września 2021 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wierzchowisko w obrębie ulic: Słonecznej, Osiedlowej, Jemiołowej i Szkolnej w gminie Mykanów

Uzasadnienie, na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) - nazywanej dalej "ustawą":

1. Sporządzony plan stanowi realizację uchwały Nr 67/IX/2019 Rady Gminy Mykanów z dnia 23 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty opracowaniem położony jest w granicach obowiązujących planów miejscowych z 2006 r. i 2010 r. W granicach opracowania w 2012 r. w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, do zabudowy dopuszczono dodatkowe tereny. Plan uwzględnia te zmiany, funkcje terenów mieszczą się w kierunkach zagospodarowania ustalonych w Studium.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 123 ha położony w południowo-zachodniej części miejscowości Wierzchowisko. W granicach opracowania znajdują się:
 - 1) tereny zabudowane zlokalizowane wzdłuż ulic: Słonecznej, Szkolnej, św. Brata Alberta, Jemiołowej i Osiedlowej (w pasach terenów przeznaczonych w obowiązujących planach na cele budowlane),
 - 2) grunty rolne niskich klas bonitacyjnych, w części użytkowane rolniczo, w części odłogowane,
 - 3) niewielki obszarowo teren zaliczony w ewidencji gruntów do gruntów leśnych.Wśród zabudowy dominuje zabudowa mieszkaniowej jednorodzinna – przeważa zabudowa wolnostojąca, występuje zabudowa szeregowa i bliźniacza; występują nieliczne usługi (w budynkach mieszkalnych), występuje pojedyncza zabudowa magazynowa (w rejonie ulicy Żonkilowej), jeden z terenów wykorzystywany jest na cele składowe (w rejonie ulicy Sadowej). Istniejąca zabudowa jest niska, przeważają budynki o wysokości do 10 m. Dominują działki zabudowane od 15% do 30%; nieco większa intensywność zabudowy dotyczy budynków w zabudowie szeregowej zlokalizowanych u zbiegu ulic Słonecznej i Osiedlowej.
3. Teren opracowania stanowi obszar o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i jest dobrze przygotowany do zabudowy - posiada dostęp do dróg publicznych i możliwość uzbrojenia.
4. W rejonie opracowania:
 - 1) nie występują obszary cenne ze względów środowiskowych lub przyrodniczych oraz obszary lub obiekty chronione przez przepisy odrębne, w tym grunty rolne chronione przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze - za wyjątkiem położenia części obszaru opracowania w granicach obszaru A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Wierzchowisko oraz występowania w rejonie ulicy Sadowej niewielkiego terenu leśnego. W sporządzonym projekcie planu uwzględniono ograniczenia związane z ochroną ujęcia wód podziemnych, a dla terenu leśnego uzyskano zgodę właściwego organu na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne,
 - 2) nie występują obszary narażone na występowanie zagrożeń i ograniczenia środowiskowe dla realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym nie występują zakłady stwarzające zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii lub elektrownie wiatrowe, nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania,
 - 3) w południowej części obszaru występują linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110KV i 400kV – w sporządzonym projekcie planu uwzględniono te ograniczenia poprzez wyznaczenie wzdłuż linii pasów technologicznych, z wprowadzeniem niezbędnych ograniczeń w granicach pasów technologicznych, ponadto w projekcie planu zachowano dotychczasowe przeznaczenie rolnicze wzdłuż linii elektroenergetycznej najwyższych napięć,
 - 4) w granicach miasta Częstochowy przy ulicy Lawendowej, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 49MN, został zrealizowany zbiornik retencyjno – infiltracyjny, do którego będą odprowadzane wody z rejonu ulicy św. Brata Alberta. W sporządzonym projekcie planu uwzględniono możliwość zmiany stosunków wodnych w sąsiedztwie zbiornika i wystąpienia niekorzystnych warunków hydrogeologicznych (podniesienie poziomu wód gruntowych, okresowe zalewanie wodami) – poprzez wyznaczenie dużej głębokości terenu budowlanego (ok. 80m) wraz z wyznaczeniem od strony zbiornika nieprzekraczalnych linii zabudowy.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:
- 1) wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowano poprzez regulacje zawarte w §5 tekstu planu; w sporządzonym projekcie planu dostosowano funkcje terenów oraz wskaźniki ich zagospodarowania do występujących uwarunkowań oraz funkcji i formy zabudowy istniejącej w granicach obszaru opracowania oraz na terenach przylegających,
 - 2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami zrealizowano poprzez regulacje zawarte w §7 i 8 tekstu planu,
 - 3) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zrealizowano poprzez wprowadzenie ograniczeń w §6 i 8 tekstu planu, w tym poprzez wprowadzenie w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia zakazu dla lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 4) wymagania dotyczące potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami zrealizowano w szczególności poprzez wprowadzenie regulacji §10 pkt 3 tekstu planu,
 - 5) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawa własności zrealizowano w szczególności poprzez umożliwienie wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami Studium; w sporządzonym projekcie uwzględniono istniejące granice działek ewidencyjnych, wyznaczając projektowany układ komunikacyjny w porozumieniu z właścicielami poszczególnych nieruchomości, w umożliwiając wydzielanie działek budowlanych w sposób racjonalny,
 - 6) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz w zakresie zaopatrzenia ludności w wodę, zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §11 tekstu planu,
 - 7) ze względu na brak uwarunkowań, w planie nie wprowadzono wymagań dotyczących: ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa a także obiektów i obszarów objętych ochroną prawną na podstawie ustawy o ochronie przyrody,
 - 8) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez:
 - a) ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków,
 - b) zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania,
 - c) uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień,
 - d) ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o: wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu o terminie i miejscu dyskusji publicznej oraz informacji dotyczących sposobu wnoszenia uwag do projektu planu,
 - e) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu i zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu wraz z umożliwieniem zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
 - f) umożliwienie zainteresowanym udziału w pracach Rady Gminy związanych z podjęciem decyzji dotyczącej przeznaczenia terenów objętych planem,
 - g) zapewnienie społeczeństwu udziału w wymaganej ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247) procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dotyczącej sporządzanego projektu planu.
6. Organ sporządzający projekt planu zważył interes publiczny i interesy prywatne, a także uwzględnił analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu złożono 4 wnioski o dokonanie niewielkich korekt, dla pojedynczych odcinków dróg wewnętrznych – do protokołu w trakcie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w sporządzonym projekcie planu oraz w formie pisemnej. Zaproponowane zmiany mają na celu zapewnienie korzystniejszych warunków dla dokonania podziału działek na działki budowlane (dotyczy wniosku o osiowe wyznaczenie dróg oznaczonych symbolami 5KDW i 6KDW względem granic działek sąsiednich oraz wniosku o niewielkie przedłużenie drogi oznaczonej symbolem 18KDW w kierunku południowym) lub zmniejszenia natężenia ruchu na drogach (dotyczy wniosku o rezygnację z

wyznaczania odcinków dróg oznaczonych symbolami: 3 KDW i 24KDW - na odcinku stanowiącym urządzony dojazd do posesji przy ul. św. Brata Alberta 13 - 13c oraz 29KDW – na odcinku od działki nr ew. 399/4 do projektowanego ciągu pieszo-jezdnego). Wnioski te zostały uwzględnione w dostosowaniu do występujących lokalnych uwarunkowań. Złożone wnioski dotyczyły jednostkowych spraw poszczególnych właścicieli nieruchomości (zawierały postulaty dotyczące zagospodarowania nieruchomości stanowiących ich własność), miały lokalne znaczenie (dotyczyły nieznacznych korekt w stosunku do sporządzonego projektu planu) i nie dotyczyły zakresu lub terenów, dla których wprowadzenie korekt w sporządzonym projekcie planu wymagałoby ponowienia uzgodnień lub powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

7. W obecnej kadencji Rady Gminy Mykanów nie przeprowadzono oceny zgodnie z art. 32 ustawy. Plan jest zgodny z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr 402/XLVII/2018 Rady Gminy Mykanów z dnia 16 października 2018 r.).
8. Plan został sporządzony w sposób uwzględniający zasady uniwersalnego projektowania, tak aby mógł być używany przez wszystkich ludzi, w możliwie szerokim zakresie, bez potrzeby adaptacji lub specjalnego projektowania, w zakresie jaki należy do zagadnień związanych z opracowaniem i funkcjonowaniem planów miejscowych.
9. Na potrzeby planu oszacowane zostały skutki finansowe jego uchwalenia. Jak wynika ze sporządzonej prognozy skutków finansowych, uchwalenie planu będzie się wiązać z koniecznością realizacji przez gminę dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz budowy nowych dróg publicznych – przy stopniowym realizowaniu tych inwestycji, ich zakres będzie się mieścił w możliwościach finansowych gminy. Uchwalenie planu może wpływać dodatnio na budżet gminy, głównie poprzez zwiększone dochody z podatków od nieruchomości.