

**UCHWAŁA NR 274/XXXV/2021**  
**RADY GMINY MYKANÓW**

z dnia 26 listopada 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w miejscowości Czarny Las przy ul. Częstochowskiej, Wola Hankowska przy ul. Dworskiej  
i Radostków Kolonia przy ul. Wesolej 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 z późn. zm.) oraz 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.) w nawiązaniu do uchwały 202/XXV/2020 Rady Gminy Mykanów z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czarny Las przy ul. Częstochowskiej, Wola Hankowska przy ul. Dworskiej i Radostków Kolonia przy ul. Wesolej w gminie Mykanów, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Czarny Las przy ul. Częstochowskiej, Wola Hankowska przy ul. Dworskiej i Radostków Kolonia przy ul. Wesolej w gminie Mykanów, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mykanów, przyjętego przez Radę Gminy Mykanów uchwałą Nr 108/XII/2000 z dnia 25 lutego 2000 r. zmienionego uchwałą nr 354/XXXIV/10 Rady Gminy Mykanów z dnia 17 września 2010 r., uchwałą nr 108/XI/2012 Rady Gminy Mykanów z dnia 30 marca 2012 r., uchwałą nr 79/XI/2019 Rady Gminy Mykanów z dnia 27 września 2019 r. i uchwałą nr 181/XXI/2020 Rady Gminy Mykanów z dnia 18 września 2020 r.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczone na rysunku planu, obejmują obszar podzielony na 3 podobszary położone w miejscowościach:

- 1) Czarny Las po zachodniej stronie ul. Częstochowskiej o powierzchni ok. 0,84 ha;
- 2) Wola Hankowska po wschodniej stronie ul. Dworskiej o powierzchni ok. 1,20 ha;
- 3) Radostków Kolonia po północnej stronie ul. Wesolej o powierzchni ok. 0,32 ha

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) **załącznik nr 1A:** rysunek planu na mapie w skali 1:1000, obejmujący swym zasięgiem podobszary położony w miejscowości Czarny Las;
- 2) **załącznik nr 1B:** rysunek planu na mapie w skali 1:1000, obejmujący swym zasięgiem podobszary położony w miejscowości Wola Hankowska;
- 3) **załącznik nr 1C:** rysunek planu na mapie w skali 1:1000, obejmujący swym zasięgiem podobszary położony w miejscowości Radostków Kolonia;
- 4) **załącznik nr 2:** rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu złożonych w czasie wyłożenia projektu do publicznego wglądu;
- 5) **załącznik nr 3:** rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 6) **załącznik nr 4:** dane przestrzenne planu.

**§ 2.**

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń zawartych w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczących obszaru planu, o którym mowa w pkt 3;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 sporządzony na kopii mapy zasadniczej, który stanowi integralną część planu jako prawa miejscowego i jest załącznikiem do uchwały;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem zgrupowane w 3 podobszary, o których mowa w §1 ust.2 uchwały;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, określające minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które dominuje na danym terenie;
- 6a) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe a którego ustalenie nie jest w planie obligatoryjne;
- 7) **przynależnym zagospodarowaniu** – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania terenu, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenia podstawowe i uzupełniające, umożliwiając ich prawidłową obsługę i funkcjonowanie;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, której minimalny udział procentowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni działki budowlanej, na której budynki te się znajdują, wyrażony w procentach, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki;
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, bez powiększania jej o wysokość urządzeń instalowanych na dachach budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami - mierzoną od najniższego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik określający minimalną lub maksymalną intensywność zabudowy, którego sposób obliczania określają przepisy odrębne z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi w zakresie wskazanym w niniejszej uchwale;
- 13) **gabarycie obiektu** – należy przez to rozumieć szerokość elewacji frontowej budynku, tj. elewacji zwróconej w stronę drogi od której budynek jest obsługiwany;
- 14) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności polegających na wytwarzaniu, obróbce lub montażu: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych) w ograniczonej skali, zwłaszcza prowadzoną przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa przedsiębiorców;
- 15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci nie większym niż 10°;
- 16) **usługach różnych** – należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii, kultury, administracji, zdrowia, zakwaterowania i obsługi ludności z wyłączeniem usług produkcyjnych, handlu hurtowego, stacji paliw, stacji demontażu pojazdów, punktów skupu i recyklingu surowców wtórnych, składów kruszyw budowlanych i materiałów opałowych luzem, baz transportowych i baz sprzętu budowlanego oraz tartaków,

i których obszar oddziaływania na środowisko nie wykracza poza granice nieruchomości, na której prowadzona jest działalność usługowa, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

### § 3.

1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i symbole cyfrowo-literowe, określające podstawowe przeznaczenie terenów;

2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne pełnią funkcję informacyjną:

- 1) tereny otaczające przeznaczone pod zainwestowanie w obowiązującym mpzp;
- 2) linie wymiarowe określające minimalne i maksymalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających.

### § 4.

Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

- 1) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 2) **U/P** – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 3) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) **KS/U** – teren parkingu z usługami,
- 5) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

### § 5.

W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z określonym dla terenu przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym i przynależnym zagospodarowaniem z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem zasad i wskaźników zagospodarowania terenów określonych w planie;
- 2) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza te linie okapów, gzymsów, balkonów, zadaszeń, tarasów, schodów zewnętrznych i elementów wejściowych do budynku, ramp, pochylni i spoczników;
- 3) pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się:
  - a) remonty i przebudowę obiektów istniejących,
  - b) wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg publicznych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji zieleni w strefach technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach i dachach budynków blachy trapezowej;
- 5) nakaz stosowania stonowanej, jasnej kolorystyki materiałów elewacyjnych.

### § 6.

W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**, ustala się:

- 1) nakaz zachowania ustalonych wskaźników intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg publicznych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii;
- 5) zakaz realizacji obiektów produkcyjnych i usługowych, których obszar oddziaływania na środowisko wykracza poza granice nieruchomości na której są zlokalizowane;
- 6) w obrębie obszaru planu występują tereny mieszkaniowo-usługowe o symbolach **1MN/U** i **2MN/U** podlegające ochronie przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) w obrębie obszaru planu nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na mocy przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 8) ochrona wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 9) zakaz likwidacji istniejących cieków powierzchniowych w obrębie terenu o symbolu **1ZI** – dopuszcza się ich skanalizowanie w zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

## § 7.

W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**, stwierdza się, że w obszarze planu nie występują :

- 1) obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, wpisane na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznane za pomnik historii ani znajdujące się w granicach parku kulturowego;
- 2) obiekty i obszary zabytkowe, co do których konieczne jest ustalenie ochrony na mocy ustaleń planu;
- 3) dobra kultury współczesnej.

## § 8.

W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, stwierdza się, że w obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

## § 9.

1. W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**, stwierdza się, że w obszarze planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) tereny i obszary górnicze;
- 4) krajobrazy priorytetowe.

2. Obszar planu znajduje się w granicach GZWP „Częstochowa”. Ochrona zasobów zbiornika na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

3. Podobszar położony w miejscowości Wola Hankowska znajduje się w obszarze „A” strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierzchowisko”. Obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z odrębnych aktów prawa miejscowego wydanych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

## § 10.

W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem**, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60-120°;
- 3) minimalną szerokość frontów działek: 15 m.

## § 11.

W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**, nie określa się ustaleń ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

## § 12.

1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) podstawowy układ komunikacyjny dróg publicznych znajduje się poza granicami obszaru planu – granice poszczególnych podobszarów przylegają do pasów drogowych:
  - a) podobszar w miejscowości Czarny Las – ul. Częstochowskiej (droga powiatowa nr1018S) i ul. Szkolnej,
  - b) podobszar w miejscowości Wola Hankowska – ul. Dworskiej,
  - c) podobszar w miejscowości Radostków Kolonia – ul. Wesołej;
- 2) uzupełniający układ komunikacyjny stanowią niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu drogi wewnętrzne, parkingi i place manewrowe z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i budowy nowych elementów układu;
- 3) parametrów elementów podstawowego układu komunikacyjnego nie ustala się;
- 4) parametry elementów uzupełniającego układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej i prawa budowlanego;
- 5) obsługa komunikacyjna i wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami dla terenów **1U, 1U/P, 2U/P, 3U/P, 1MN/U, 2MN/U, 1KS/U**;
- 6) nakaz zapewnienia w obrębie działki budowlanej miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - co najmniej 1 miejsca postojowego – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15,
  - co najmniej 2 miejsca postojowe – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40,
  - co najmniej 3 miejsca postojowe – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100,
  - 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ich łączna liczba wynosi więcej niż 100;
- 7) miejsca parkingowe należy realizować jako otwarte, w indywidualnych garażach i wiatkach lub wbudowane w obiekty o funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, w ramach działki budowlanej objętej inwestycją lub w ramach terenu **1KS/U** w przypadku realizacji inwestycji na terenie **1U/P** lub **1U**.

2. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, poprzez modernizację przebudowę i rozbudowę sieci, podłączenie nowych i zwiększenie mocy dostarczanej do obecnych odbiorców;
  - b) poprzez modernizację istniejących i budowę nowych stacji transformatorowych;

- jako obiektów budowlanych na wydzielonych działkach budowlanych z dostępem do drogi publicznej, bez konieczności realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego terenu, na którym działka ta się znajduje,
- jako urządzeń wewnętrznych lub słupowych;

c) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci napowietrznych;

d) dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu sieci, rozbudowę oraz budowę nowych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami;

2) zaopatrzenie w wodę:

a) z istniejącej sieci wodociągowej, poprzez jej modernizację, przebudowę i rozbudowę, podłączenie nowych i zwiększenie dostaw do obecnych odbiorców,

b) poprzez modernizację istniejących i realizację indywidualnych studni, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i prawa wodnego,

c) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

3) zaopatrzenie w gaz:

a) poprzez budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, podłączenie nowych i zwiększenie dostaw do obecnych odbiorców,

b) modernizację istniejących i realizację indywidualnych systemów wyposażonych w zbiorniki na gaz płynny;

c) strefy kontrolowane gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;

4) odprowadzenie ścieków:

a) komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, w zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach oraz z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z położenia terenu w obszarze „A” strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierzchowisko”,

b) przemysłowych: do sieci kanalizacji sanitarnej po ich wstępnym podczyszczeniu oraz z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z położenia terenu w obszarze „A” strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierzchowisko”,

c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych;

5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) z terenu działki budowlanej w sposób niewpływający na warunki środowiskowe sąsiednich nieruchomości,

b) z terenów dróg i parkingów wymaga zastosowania urządzeń do redukcji zanieczyszczeń do poziomów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

6) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i technologicznych poprzez:

a) stosowanie indywidualnych urządzeń bazujących na energii elektrycznej, gazie, oleju opałowym lub innych niekonwencjonalnych źródłach energii cieplnej, a także nowoczesnych, wysoko sprawnych urządzeń opalanych paliwem stałym z dopuszczeniem zaopatrzenia w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni,

b) realizację indywidualnych instalacji bazujących na odnawialnych źródłach energii, w tym kolektorów dachowych i gruntowych z wykorzystaniem pompy ciepła.

7) zaopatrzenie w łącza telefoniczne i teleinformatyczne poprzez budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej i teleinformatycznej, w tym sieci szerokopasmowej;

8) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarowania odpadami oraz gminnych przepisach porządkowych.

### § 13.

W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**, nie określa się ustaleń ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

## Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

### § 14.

Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U: teren zabudowy usługowej**.

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi różne;
- 2) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, place manewrowe, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, budynki gospodarcze i techniczne, garaże, wiaty, tarasy, place zabaw, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, rampy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 14,0 m,
  - e) maksymalny gabaryt obiektów (szerokość elewacji frontowej): 40 m,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych nie będących budynkami: 14,0 m za wyjątkiem budowli i urządzeń telekomunikacyjnych, których wysokości plan nie limituje,
  - g) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej pas drogowy:
    - ul. Częstochowskiej: 2,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - ul. Szkolnej: 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu
  - h) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych przewidzianych do realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego: 1000 m<sup>2</sup>,
  - i) dachy płaskie, dwu i wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii i kąta nachylenia w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
  - j) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych: co najmniej 1 na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej i co najmniej 1 na 4 pracowników;
  - k) obsługa komunikacyjna terenu od strony ul. Częstochowskiej i ul. Szkolnej;
  - l) w podobszarach położonych w miejscowościach Czarny Las i Radostków Kolonia dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem warunków szczegółowych wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego; ł) zabudowa realizowana w ramach terenu nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich a obszar jej oddziaływania nie może wykraczać poza granice nieruchomości (nie dotyczy lokalizowania budynków w zbliżeniu do granicy działki).

### § 15.

Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/P: teren zabudowy usługowo-produkcyjnej**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi różne z dopuszczeniem usług produkcyjnych, handlu hurtowego, składów kruszyw budowlanych i materiałów opałowych luzem oraz z wyłączeniem usług zdrowia,

- b) obiekty produkcyjne, magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: składy;
- 3) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, place manewrowe, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, budynki gospodarcze i techniczne, garaże, wiaty, tarasy, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, podjazdy, rampy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 2,0,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 14,0 m,
  - e) maksymalny gabaryt obiektów (szerokość elewacji frontowej): 60 m,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych nie będących budynkami: 14,0 m za wyjątkiem budowli i urządzeń telekomunikacyjnych, których wysokości plan nie limituje,
  - g) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej pas drogowy: ul. Częstochowskiej: 3,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych przewidzianych do realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego: 1000 m<sup>2</sup>,
  - i) dachy płaskie, dwu i wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii i kąta nachylenia w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
  - j) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych: co najmniej 1 na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej lub produkcyjnej i co najmniej 1 na 4 pracowników;
  - k) obsługa komunikacyjna terenu od strony ul. Częstochowskiej;
  - l) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem warunków szczegółowych wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, ł) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w obiektach realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego terenu, wyłącznie jako mieszkań służbowych lub związanych z dozorem obiektów;
  - n) zabudowa realizowana w ramach terenu nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich a obszar jej oddziaływania nie może wykraczać poza granice nieruchomości (nie dotyczy lokalizowania budynków w zbliżeniu do granicy działki).

## § 16.

Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U/P, 3U/P: tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi różne z dopuszczeniem usług produkcyjnych, handlu hurtowego, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz z wyłączeniem usług zdrowia,
  - b) obiekty produkcyjne, magazyny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: place składowe;
- 3) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, place manewrowe, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, budynki gospodarcze i techniczne, garaże, wiaty, tarasy, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, podjazdy, rampy;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 2,0,

- b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 14,0 m,
- e) maksymalny gabaryt obiektów (szerokość elewacji frontowej): 60 m,
- f) maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych nie będących budynkami: 14,0 m za wyjątkiem budowli i urządzeń telekomunikacyjnych, których wysokości plan nie limituje,
- g) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej pas drogowy: ul. Dworskiej: 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych przewidzianych do realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego: 1000 m<sup>2</sup>,
- i) dachy płaskie, dwu i wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii i kąta nachylenia w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
- j) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych: co najmniej 1 na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej lub produkcyjnej i co najmniej 1 na 4 pracowników;
- k) obsługa komunikacyjna terenu od strony ul. Dworskiej – teren **3U/P** obsługiwany poprzez teren **1MN/U** z dopuszczeniem obsługi także przez dojazdy znajdujące się poza granicami obszaru planu;
- l) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w obiektach realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego terenu, wyłącznie jako mieszkań służbowych lub związanych z dozorem obiektów; l) zabudowa realizowana w ramach terenów nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich a obszar jej oddziaływania nie może wykraczać poza granice nieruchomości.

## § 17.

Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN/U: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**.

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi różne z wyłączeniem usług zdrowia;
- 2) przynależne zagospodarowanie: dojeżdża, dojazdy, place manewrowe, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, budynki gospodarcze i techniczne, garaże, wiaty, tarasy, place składowe, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, podjazdy, rampy;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 40%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 10,0 m,
  - e) maksymalny gabaryt obiektów (szerokość elewacji frontowej): 40 m,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych nie będących budynkami: 14,0 m za wyjątkiem budowli i urządzeń telekomunikacyjnych, których wysokości plan nie limituje,
  - g) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej pas drogowy ul. Dworskiej: 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych przewidzianych do realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego: 800 m<sup>2</sup>,

- i) dachy płaskie, dwu i wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii i kąta nachylenia w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
- j) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych: co najmniej 1 na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej i co najmniej 1 na 4 pracowników a także co najmniej 1 na każdy lokal mieszkalny;
- k) obsługa komunikacyjna terenu od strony ul. Dworskiej,
- l) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem warunków szczegółowych wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

## § 18.

Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN/U: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**.

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) usługi związane z drobną wytwórczością;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa;
- 3) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, place manewrowe, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, budynki gospodarcze i techniczne, garaże, wiaty, tarasy, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 10,0 m,
  - e) maksymalny gabaryt obiektów (szerokość elewacji frontowej): 20 m,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych nie będących budynkami: 15,0 m za wyjątkiem budowli i urządzeń telekomunikacyjnych, których wysokości plan nie limituje,
  - g) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej pas drogowy ul. Wesołej: 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych przewidzianych do realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego: 800 m<sup>2</sup>,
  - i) dachy płaskie, dwu i wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii i kąta nachylenia w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
  - j) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych: co najmniej 1 na każde 250 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej a także co najmniej 1 na każdy lokal mieszkalny;
  - k) obsługa komunikacyjna terenu od strony ul. Wesołej,
  - l) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem warunków szczegółowych wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

## § 19.

Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KS/U: teren parkingu z usługami**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: parking,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi różne z wyłączeniem usług zdrowia;
- 3) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, place manewrowe, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, wiaty, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,001 do 0,05,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 20%,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 6,0 m,
  - e) maksymalny gabaryt obiektów (szerokość elewacji frontowej): 10 m,
  - f) maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych nie będących budynkami: 14,0 m za wyjątkiem budowli i urządzeń telekomunikacyjnych, których wysokości plan nie limituje,
  - g) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej pas drogowy: ul. Szkolnej: 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - h) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych przewidzianych do realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego: 1000 m<sup>2</sup>,
  - i) dachy płaskie, dwu i wielospadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°, z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii i kąta nachylenia w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
  - j) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych: co najmniej 1 na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usługowej i co najmniej 1 na 4 pracowników;
  - k) obsługa komunikacyjna terenu od strony ul. Szkolnej;
  - l) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem warunków szczegółowych wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego; ł) zabudowa realizowana w ramach terenu nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich a obszar jej oddziaływania nie może wykraczać poza granice nieruchomości.

## § 20.

Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZI: teren zieleni izolacyjnej**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe
- 3) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie ustala się – teren nieprzeznaczony pod zabudowę.

## Rozdział 4. Przepisy przejściowe i końcowe

## § 21.

Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów **1U, 1U/P, 2U/P, 3U/P, 1MN/U, 2MN/U, 1KS/U** w wysokości 30% a dla terenu **1ZI** 5%.

**§ 22.**

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mykanów.

**§ 23.**

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Mykanów.

**§ 24.**

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

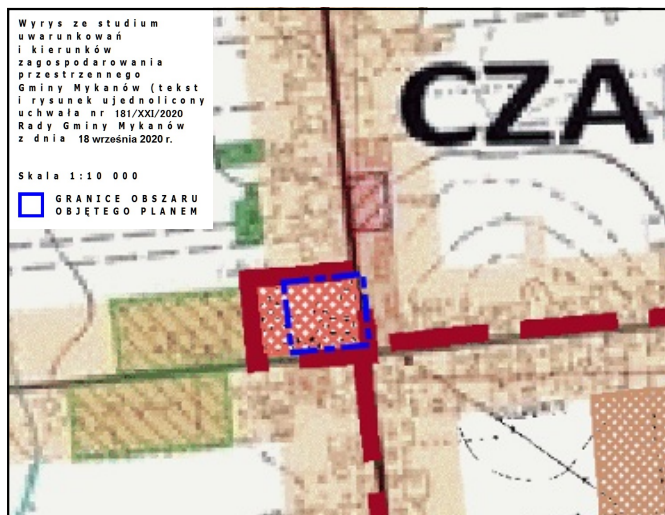
Przewodniczący Rady Gminy

**Włodzimierz Cichoń**

Wyrzys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mykanów (tekst i rysunek ujednolicony uchwała nr 181/XXI/2020 Rady Gminy Mykanów z dnia 18 września 2020 r.

Skala 1:10 000

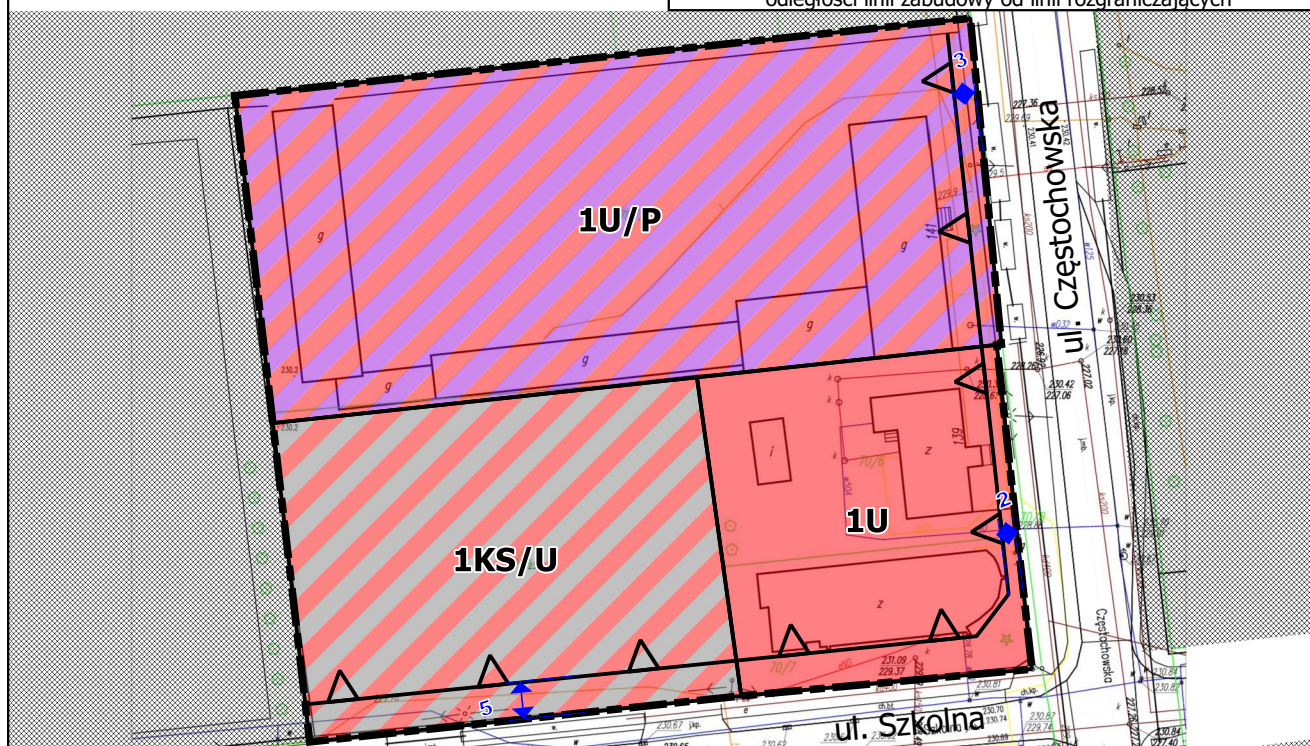
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



| LEGENDA:                            |                                                       |
|-------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| GRANICA OPRACOWANIA - GRANICA GMINY | KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI                          |
| GRANICA OBSZARU                     | AUTOSTRADA A1 - PROJEKTOWANA                          |
| WODY POWIERZCHNIOWE                 | DROGA KRAJOWA NR 1                                    |
| TERENY DOLIN RZECZYCH               | DROGA WIEJOWA NR 134                                  |
| TERENY DOLIN RZECZYCH               | DROGI POWIATOWE                                       |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | DROGI GMINNE                                          |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | DROGI POWIATOWE - PROJEKTOWANE                        |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | DROGI KRAJOWE - PROJEKTOWANE                          |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | DROGI WIEJOWE - PROJEKTOWANE                          |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | DROGI POWIATOWE - PROJEKTOWANE (OGNIOME GMINNE)       |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | DROGI GMINNE - PROJEKTOWANE                           |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | SCIEŻKI KONTAKTOWE - PROJEKTOWANE                     |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | ALTERNATYWNY PRZEBIEG DROGI WIEJOWEJ NR 883           |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | ŚWIADZĄCE TYPU "KONTO" - PROJEKTOWANE                 |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | MAP - MIEJSCE OBSŁUGI PODKOŹNYCH - PROJEKTOWANE       |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | WIELY AUTOSTRADOWY - PROJEKTOWANE                     |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | SPD - STACJE PRZODU OPAT - PROJEKTOWANE               |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | OBIEKTY INŻYNIERSKIE - MOSTY, WIADUKTY - PROJEKTOWANE |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | TERENY ZAMKNĘTE - LINIE KOLEJOWE                      |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ           |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | GASZĄCE                                               |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | KURCZĄCE PALNOWNY                                     |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | KURCZĄCE PALNOWNY - PLANOWANY PRZEBIEG                |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | LINIA ENERGETYCZNA 400 kV                             |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | LINIA ENERGETYCZNA 220 kV                             |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | LINIA ENERGETYCZNA 110 kV                             |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | LINIA ENERGETYCZNA 35 kV                              |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW - PROJEKTOWANE I ROZBUDOWE      |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | TERENY ELEKTROWNI WATKOWICZ - PROJEKTOWANE            |
| TERENY LASÓW EKOLOGICZNYCH          | STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O POW. POWYŻEJ 0,5 HA       |

Czarny Las

0 10 20 30 40 50 m



Gmina MYKANÓW

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czarny Las przy ul. Częstochowskiej, Wola Hankowska przy ul. Dworskiej i Radostków Kolonia przy ul. Wesołej w gminie Mykanów

Rysunek planu

Skala 1:1000

Załącznik nr 1A do uchwały Nr 274/XXXV/2021

z dnia 26 listopada 2021 r.

Legenda

Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu

Granice obszaru objętego planem

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalne linie zabudowy

Oznaczenia graficzne i literowe terenów:

U Teren zabudowy usługowej

U/P Teren zabudowy usługowo-produkcyjnej

KS/U Teren parkingu z usługami

Oznaczenia graficzne pełniące funkcję informacyjną

Tereny otaczające przeznaczone pod zainwestowanie w obowiązującym mpzp

Linie wymiarowe określające minimalne i maksymalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających





Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr 274/XXXV/2021  
Rady Gminy Mykanów  
z dnia 26 listopada 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY MYKANÓW O SPOSOBIE ROZPATRZENIA  
NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI CZARNY LAS  
PRZY UL. CZĘSTOCHOWSKIEJ, WOLA HANKOWSKA PRZY UL. DWORSKIEJ  
I RADOSTKÓW KOLONIA PRZY UL. WESOŁEJ W GMINIE MYKANÓW  
ZGŁOSZONYCH W CZASIE WYŁOŻENIA PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czarny Las przy ul. Częstochowskiej, Wola Hankowska przy ul. Dworskiej i Radostków Kolonia przy ul. Wesołej w gminie Mykanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (od 22 czerwca 2021 r. do 21 lipca 2021 r.) nie złożono do projektu planu i prognozy uwag. Uwagi nie wpłynęły także w ustawowym terminie po okresie wyłożenia (do 5 sierpnia 2021 r.).

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr 274/XXXV/2021  
Rady Gminy Mykanów  
z dnia 26 listopada 2021 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z  
ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) i art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.)

**Rada Gminy Mykanów rozstrzyga, co następuje:**

Nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czarny Las przy ul. Częstochowskiej, Wola Hankowska przy ul. Dworskiej i Radostków Kolonia przy ul. Wesołej w gminie Mykanów i w związku z tym nie ustala się zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr 274/XXXV/2021  
Rady Gminy Mykanów  
z dnia 26 listopada 2021 r.

Rada Gminy Mykanów na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz 741 z późn. zm) przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czarny Las przy ul. Częstochowskiej, Wola Hankowska przy ul. Dworskiej i Radostków Kolonia przy ul. Wesołej w gminie Mykanów, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 274/XXXV/2021

Rady Gminy Mykanów

z dnia 26 listopada 2021 r.

Zalacznik5.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

do uchwały Nr 274/XXXV/2021 Rady Gminy Mykanów z dnia 26 listopada 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

w miejscowości Czarny Las przy ul. Częstochowskiej, Wola Hankowska

przy ul. Dworskiej i Radostków Kolonia przy ul. Wesołej w gminie Mykanów

Zgodnie z podjętą przez Radę Gminy Mykanów uchwałą intencyjną nr 202/XXV/2020 Rady Gminy Mykanów z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Czarny Las przy ul. Częstochowskiej, Wola Hankowska przy ul. Dworskiej i Radostków Kolonia przy ul. Wesołej w gminie Mykanów, Wójt Gminy Mykanów przeprowadził procedurę sporządzenia projektu planu, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.). Równocześnie na podstawie ustawy 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 (tekst jedn. Dz. U. 2021 poz. 247 z późn. zm.) przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uchwalenia planu, w ramach której została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

Projekt planu opracowano w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mykanów, nie naruszając jego ustaleń. Zgodność ze studium i zasadność przystąpienia do opracowania planu wykazały analizy wykonane przed przystąpieniem do jego opracowania. Środowiskowe uwarunkowania dla projektu planu zawarte zostały w opracowaniu ekofizjograficznym, zawierającym analizy dotyczące środowiska przyrodniczego na obszarze Gminy Mykanów.

Rysunek planu sporządzono na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z powiatowego zasobu geodezyjnego.

Plan uwzględnia wymogi określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów:

1.W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, ustalono funkcję terenów oraz wskaźniki ich zagospodarowania umożliwiające racjonalne zainwestowanie nieruchomości, przy zachowaniu odpowiednich proporcji i przy uwzględnieniu aktualnego stanu zagospodarowania terenów. Określono sposób lokalizowania zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz jej maksymalne gabaryty.

2.W zakresie ochrony środowiska i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zainwestowanie przewidziano na gruntach bezleśnych, pozbawionych zadrzewień i naturalnych siedlisk. Nie wystąpiła konieczność uzyskania zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Uwzględniono położenie obszaru planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Częstochowa”, a także w obszarze A strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Wierzchowisko.

3.W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w planie nie podjęto ustaleń z uwagi na nie występowanie w jego obszarze obiektów wymagających ochrony. Zabytkowe obiekty, układy urbanistyczne, drogi i aleje drzew oraz stanowiska archeologiczne znajdują się poza granicami obszaru planu.

4.W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeb osób niepełnosprawnych w nawiązaniu do zasad uniwersalnego projektowania, ustalono konieczność realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5.W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono potencjał terenów usługowo-produkcyjnych i mieszkaniowo-usługowych i umożliwiono ich rozwój.

6.W zakresie prawa własności, linie rozgraniczające tereny o różnej funkcji i różnych sposobach zagospodarowania poprowadzono tam gdzie to było możliwe w śladzie granic działek oraz oddzielając tereny dróg publicznych od terenów pod zabudowę.

7.W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wystąpiła konieczność wprowadzania ustaleń.

8.W zakresie potrzeb interesu publicznego, określono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej służącej do zapewnienia dostaw mediów.

9.W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych ustalono możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej (w tym sieci szerokopasmowych).

10.W zakresie potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, ustalono możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej oraz studni.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 22 czerwca 2021 r. do 21 lipca 2021 r. Umożliwiono każdemu zainteresowanemu złożenie uwagi do projektu, także z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. W trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami.

Procedura planistyczna została przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty. Do publicznej wiadomości zostały podane informacje o:

- przystąpieniu do sporządzenia planu wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko i możliwości składania wniosków,

- wyłożeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i możliwości składania uwag,

- sposobie rozpatrzenia uwag do projektu,

- sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

W procedurze sporządzenia planu wzięte zostały pod uwagę wnioski prywatnych inwestorów oraz instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu. W nawiązaniu do nich, do istniejącego zagospodarowania terenu oraz potrzeb i możliwości rozwojowych tej części gminy opracowano projekt planu uwzględniający lokalne uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Umożliwiono rozwój funkcji produkcyjno-usługowej i mieszkaniowo-usługowej, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii, z uwagi na położenie obszaru objętego planem w obrębie terenów mieszkaniowych. Ze względu na powierzchnię obszaru, nie rozpatrywano szczegółowo sposobów minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, wykorzystania publicznego transportu zbiorowego i rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Przyjęte w planie rozwiązania uzupełniają strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru, umożliwiając rozwój funkcji użytkowych w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenów, sąsiadujących planów miejscowych oraz potrzeb inwestorów. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i pozytywnie uzgodniony przez właściwe instytucje.

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 2018r.).

Wpływ na finanse gminy został szczegółowo przeanalizowany w sporządzonej w trakcie trwania procedury prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady ich finansowania zostały określone w załączniku do uchwały Rady Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

**Włodzimierz Cichoń**