UCHWAŁA NR 315/XLI/2022
RADY GMINY MYKANÓW

z dnia 17 maja 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Borowno Kolonia przy ul. Polnej, Wolności i Czętochowskiej 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) w nawiązaniu do uchwały nr 224/XXIX/2021 Rady Gminy Mykanów z dnia z 7 maja 2021 r. zmienionej uchwałą nr 259/XXXIII/2021 z dnia 14 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Borowno Kolonia przy ul. Polnej, Wolności i Częstochowskiej w gminie Mykanów, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Borowno Kolonia przy ul. Polnej, Wolności i Częstochowskiej 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 181/XXI/2020 Rady Gminy Mykanów z dnia 18 września 2020 r. (rysunek i tekst ujednolicony).

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczone na rysunku planu, obejmują 4 podobszary położne w miejscowości Borowno Kolonia:

1) po południowej stronie ul. Polnej o powierzchni ok. 2,34 ha;
2) po południowej stronie ul. Wolności o powierzchni ok. 1,54 ha;
3) po południowo-wschodniej stronie ul. Częstochowskiej (podobszar południowy) o powierzchni ok. 1,61 ha;
4) po południowo-wschodniej stronie ul. Częstochowskiej (podobszar północny) o powierzchni ok. 0,81 ha.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

1) **załącznik nr 1A**: rysunek planu na mapie w skali 1:1000, obejmujący swym zasięgiem podobszar położony przy ul. Polnej;
2) **załącznik nr 1B**: rysunek planu na mapie w skali 1:1000, obejmujący swym zasięgiem podobszar położony przy ul. Wolności;
3) **załącznik nr 1C**: rysunek planu na mapie w skali 1:1000, obejmujący swym zasięgiem podobszar położony przy ul. Częstochowskiej (podobszar południowy);
4) **załącznik nr 1D**: rysunek planu na mapie w skali 1:1000, obejmujący swym zasięgiem podobszar położony przy ul. Częstochowskiej (podobszar północny);
5) **załącznik nr 2**: rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu złożonych w czasie wyłożenia projektu do publicznego wglądu;
6) **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;
7) **załącznik nr 4:** dane przestrzenne planu.

§ 2.

Ilekroć 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 rysunki w skali 1:1000 sporządzone na kopii mapy zasadniczej, które stanowią integralną część planu jako prawa miejscowego i są załącznikami do uchwały;

3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem zgrupowane w 4 podobszary, o których mowa w §1 ust.2 uchwały;

4) **terenie** – 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 – rozróżnienie linii zabudowy w zależności od funkcji zabudowy wg ustaleń szczegółowych planu;

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, o ile ustalenia te nie stanowią inaczej;

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 najwyżej 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) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej, który jest wyznaczony na rysunku planu i w którym do czasu przełożenia lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodne z ustaleniami planu;

14) **gabarycie obiektu** – należy przez to rozumieć szerokość elewacji frontowej budynku, tj. elewacji zwróconej w stronę drogi, od której budynek jest obsługiwany;

15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci nie większym niż 10o;

16) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności polegających 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.

§ 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;

5) oznaczenia strefowe:

a) strefa techniczna linii elektroenergetycznej średniego napięcia;

b) strefa „K" ochrony konserwatorskiej.

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

1) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;

2) tereny otaczające przeznaczone pod zainwestowanie w obowiązującym mpzp;

3) linie wymiarowe określające minimalne i maksymalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających i szerokości pasów drogowych.

§ 4.

Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;

3) **KDZ** – teren drogi publicznej – zbiorczej;

4) **KDD** – teren drogi publicznej – dojazdowej.

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 remonty, przebudowę i nadbudowę obiektów istniejących;

4) zakaz stosowania na elewacjach 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 z uwzględnianiem zasad zawartych w §7 niniejszej uchwały;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

3a) zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;

4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii;

5) w obrębie obszaru planu występują tereny podlegające ochronie przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska:

   a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolach **1MN** i **2MN** i teren zabudowy zagrodowej o symbolu **2RM** dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych,

   b) tereny zabudowy zagrodowej o symbolach **1RM** i **3RM**, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

6) w obrębie obszaru planu nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na mocy przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

7) ochrona wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;

8) zakaz likwidacji istniejących elementów sieci melioracyjnej z dopuszczeniem możliwości jej przebudowy.

§ 7.

1. 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 zabytkowe, co do których konieczne jest ustalenie ochrony na mocy ustaleń planu.

2. Ustala się strefę „K" ochrony konserwatorskiej o szerokości 2 m w sąsiedztwie pasa drogowego ul. Częstochowskiej i w pasie drogowym ul. Wolności dla zabytkowej alei drzew, w obrębie której obowiązuje zachowanie, utrzymanie, i odtwarzanie starodrzewu w nawiązaniu do istniejącego składu gatunkowego i odległości nasadzeń.

§ 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 „Niecka Miechowska”, a podobszary położone przy ul. Częstochowskiej także w granicach GZWP „Częstochowa”. Ochrona zasobów zbiorników 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 m2;

2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60-120o;

3) minimalną szerokość frontów działek: 15 m.

§ 11.

W **zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**, w obrębie fragmentów terenów położonych w strefie technicznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, ustala się zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 12.

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

1) podstawowy układ komunikacyjny dróg publicznych w większości znajduje się poza granicami obszaru planu – obszar planu częściowo zawiera pasy drogowe ul. Wolności i ul. Polnej położone w obrębie terenów o symbolach **1KDZ i 1KDD**;

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) parametry elementów podstawowego układu komunikacyjnego wg ustaleń szczegółowych dla terenów o symbolach **1KDZ** i **1KDD**;

4) parametry elementów uzupełniającego układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej i prawa budowlanego;

5) obsługa komunikacyjna i wskaźniki dotyczące minimalnej ilość miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi**;**

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 wiatach lub wbudowane w obiekty o funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, w ramach działki budowlanej objętej inwestycją na poszczególnych terenach.

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

1) <u>zaopatrzenie w energie elektryczną</u>:

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 w pasach drogowych i 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 wnętrzowych 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 komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, z zakazem 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza;

2) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, place manewrowe, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, budynki gospodarcze i inwentarskie, garaże, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, ogrody przydomowe, szklarnie;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,5,

   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: 30 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. Częstochowskiej 8,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

   h) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych przewidzianych do realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego: 800 m2,

   i) dachy płaskie, dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45o, 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 każdy lokal mieszkalny,

   k) obsługa komunikacyjna terenów 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.

§ 15.

Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM-3RM: tereny zabudowy zagrodowej.**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające dla terenu **2RM**: zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, zabudowa usługowa związana z drobną wytwórczością;

3) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, place manewrowe, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, garaże, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, ogrody przydomowe, szklarnie;

4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,5,

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: 60 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 teren:

- **1KDZ**: 6,0 m,
- **1KDD**: 4,0 mzgodnie z rysunkiem planu,

h) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych przewidzianych do realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego: 800 m2,

i) dachy płaskie, dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45o, 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 każdy lokal mieszkalny;

k) obsługa komunikacyjna terenów:

- **1RM** od strony drogi **1KDD**,
- **2RM** i **3RM** od strony drogi **1KDZ** (obsługa terenu **3RM** za pośrednictwem terenu **2RM**),

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.

§ 16.

Ustala się przeznaczenie oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDZ: teren drogi publicznej - zbiorczej**:

1) przeznaczenie podstawowe: fragment pasa drogowego ul. Wolności;

2) przynależne zagospodarowanie: chodniki, ścieżki rowerowe, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, zieleń;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość fragmentu pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5,0 m.

§ 17.

Ustala się przeznaczenie oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD: teren drogi publicznej - dojazdowej**:

1) przeznaczenie podstawowe: fragment pasa drogowego ul. Polnej;

2) przynależne zagospodarowanie: chodniki, ścieżki rowerowe, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, zieleń;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość fragmentu pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 4,0 m.

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18.

Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów **1MN, 2MN, 1RM-3RM** w wysokości 30% a dla pozostałych terenów 5%.

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mykanów.

§ 20.

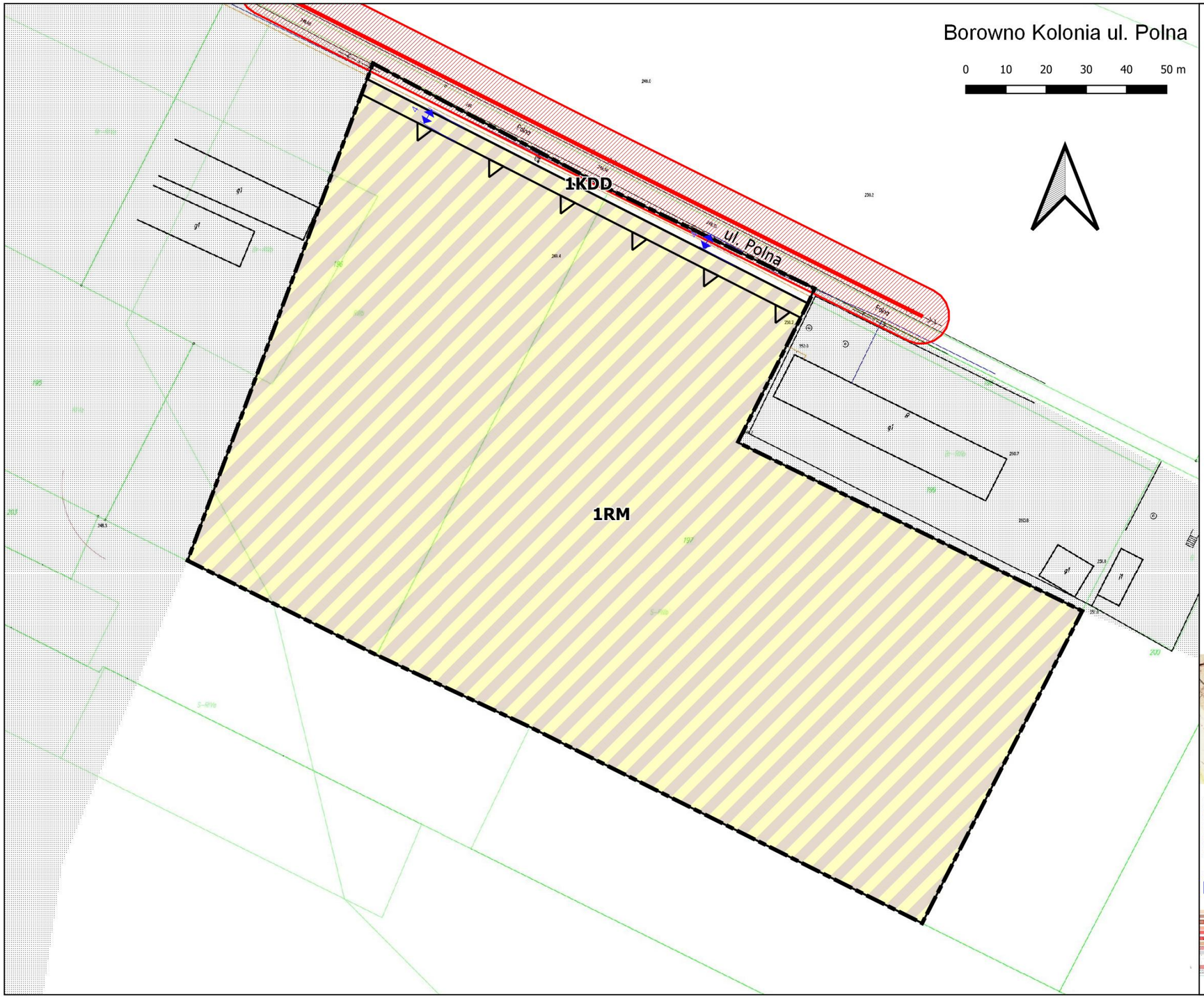
Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Mykanów.

§ 21.

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

Przewodniczący Rady Gminy

inż. Włodzimierz Cichoń



Gmina MYKANÓW

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Borowno Kolonia przy ul. Polnej, Wolności i Częstochowskiej w gminie Mykanów

Rysunek planu

Skala 1:1000

Załącznik nr 1A do uchwały nr 315/XLI/2022 z dnia 17 maja 2022 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:

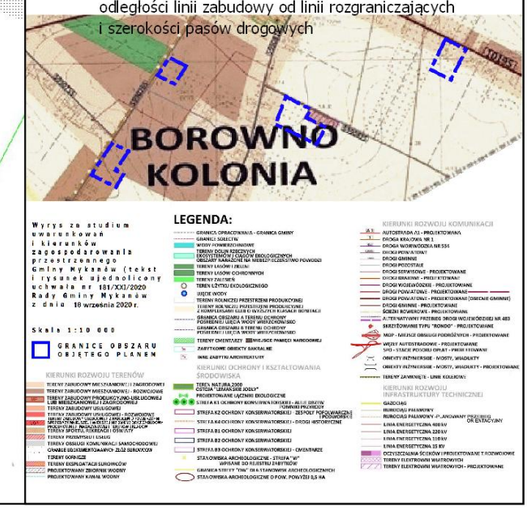
- RM Teren zabudowy zagrodowej
- KDD Teren drogi publicznej - dojazdowej

Oznaczenia strefowe:

- Strefa techniczna linii elektroenergetycznej średniego napięcia

Oznaczenia graficzne pełniące funkcję informacyjną

- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- Tereny otaczające przeznaczone pod zainwestowanie w obowiązującym mpzp
- Linie wymiarowe określające minimalne i maksymalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających i szerokości pasów drogowych



Gmina MYKANÓW

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Borowno Kolonia przy ul. Polnej, Wolności i Częstochowskiej w gminie Mykanów

Rysunek planu

Skala 1:1000

Załącznik nr 1B do uchwały nr 315/XLI/2022 z dnia 17 maja 2022 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:

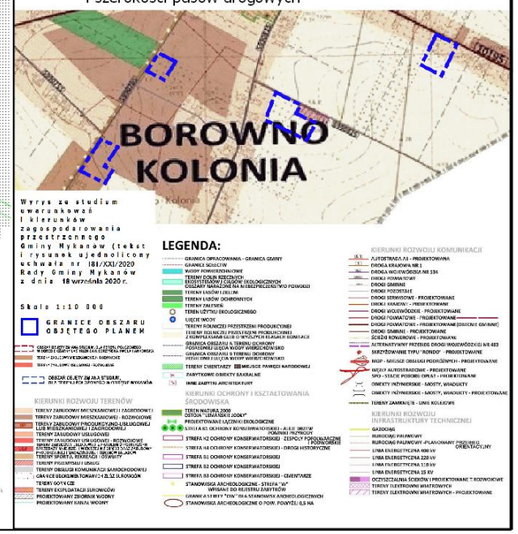
- RM Tereny zabudowy zagrodowej
- KDZ Teren drogi publicznej - zbiorczej

Oznaczenia strefowe:

- Strefa "K" ochrony konserwatorskiej

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 i szerokości pasów drogowych



Gmina MYKANÓW

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Borowno Kolonia przy ul. Polnej, Wolności i Częstochowskiej w gminie Mykanów

Rysunek planu

Skala 1:1000

Załącznik nr 1C do uchwały nr 315/XLI/2022 z dnia 17 maja 2022 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:

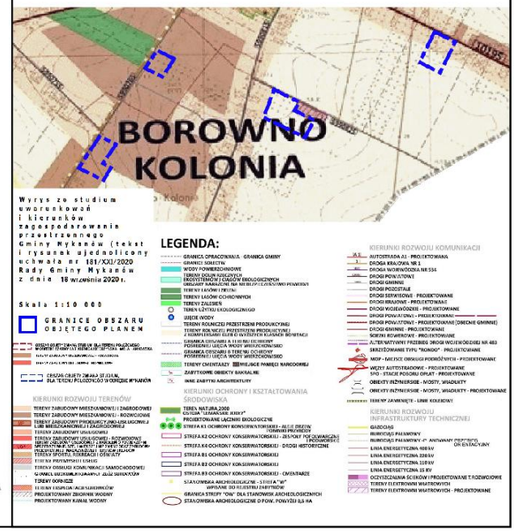
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

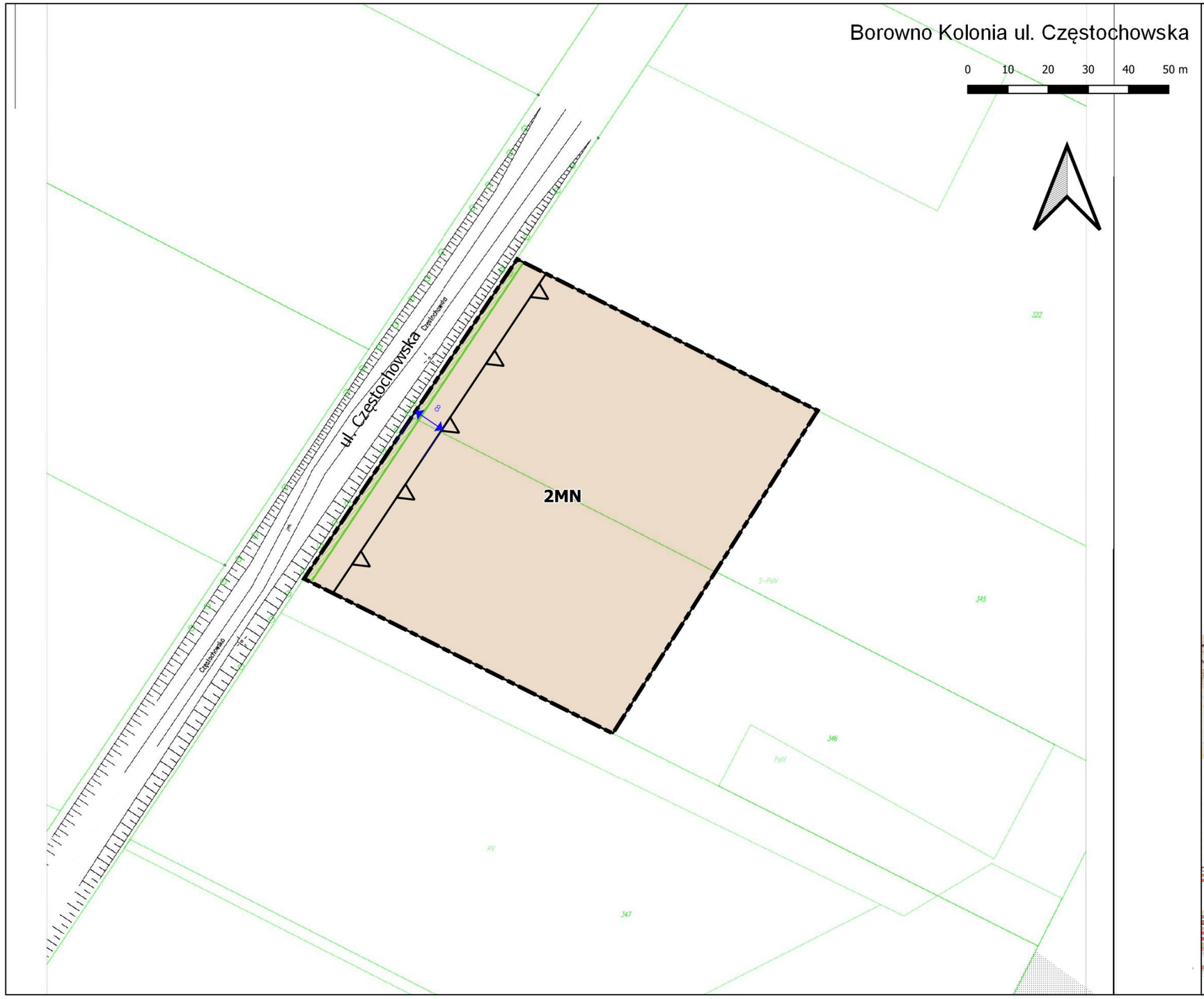
Oznaczenia strefowe:

- Strefa "K" ochrony konserwatorskiej

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 i szerokości pasów drogowych





Gmina MYKANÓW

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Borowno Kolonia przy ul. Polnej, Wolności i Częstochowskiej w gminie Mykanów

Rysunek planu

Skala 1:1000

Załącznik nr 1D do uchwały nr 315/XLI/2022 z dnia 17 maja 2022 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:

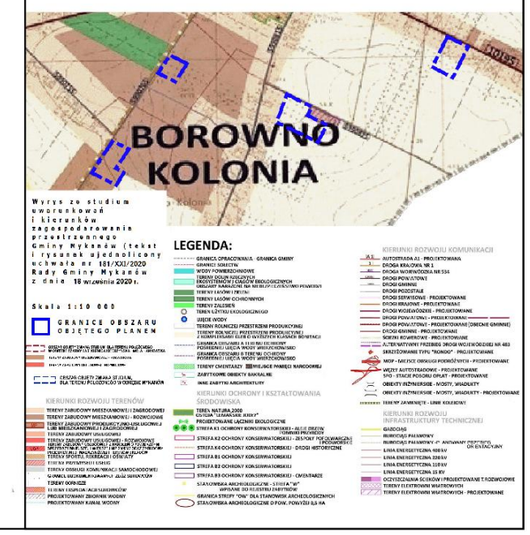
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Oznaczenia strefowe:

- Strefa "K" ochrony konserwatorskiej

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 i szerokości pasów drogowych



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 315/XLI/2022
Rady Gminy Mykanów
z dnia 17 maja 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY MYKANÓW O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI BOROWNO KOLONIA PRZY UL. POLNEJ, WOLNOŚCI I CZĘSTOCHOWSKIEJ W GMINIE MYKANÓW ZGŁOSZONYCH W CZASIE WYŁOŻENIA PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Borowno Kolonia przy ul. Polnej, Wolności i Częstochowskiej w gminie Mykanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (od 8 marca 2022 r. do 6 kwietnia 2022 r.) nie złożono do projektu planu i prognozy uwag. Uwagi nie wpłynęły także w ustawowym terminie po okresie wyłożenia (do 20 kwietnia 2022 r.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 315/XLI/2022
Rady Gminy Mykanów
z dnia 17 maja 2022 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 2022 r. poz. 503 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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.)

Rada Gminy Mykanów rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Borowno Kolonia przy ul. Polnej, Wolności i Częstochowskiej w gminie Mykanów, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:
- budowa, rozbudowa oraz przebudowa dróg publicznych realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci gazowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określane w wieloletnich planach inwestycyjnych.
Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik nr 4

do uchwały nr 315/XLI/2022

Rady Gminy Mykanów

z dnia 17 maja 2022 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 (tekst jedn. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do uchwały nr 315/XLI/2022 Rady Gminy Mykanów z dnia 17 maja 2022 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Borowno Kolonia przy ul. Polnej, Wolności i Częstochowskiej
w gminie Mykanów

Zgodnie z podjętą przez Radę Gminy Mykanów uchwałą intencyjną nr 224/XXIX/2021 Rady Gminy Mykanów z dnia z 7 maja 2021 r. zmienionej uchwałą nr 259/XXXIII/2021 z dnia 14 września 2021r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Borowno Kolonia przy ul. Polnej, Wolności i Częstochowskiej w gminie Mykanów, Wójt Gminy Mykanów przeprowadził procedurę sporządzenia projektu planu, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 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. z 2021 r. poz. 2373 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 naturalnych siedlisk. Pomimo występowania w obszarze planu gruntów rolnych III klasy, nie wystąpiła konieczność uzyskania zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne ze względu na rodzaj

planowanych funkcji (zabudowa zagrodowa będąca rolniczym wykorzystywaniem terenu). Uwzględniono położenie obszaru planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Częstochowa” i „Niecka Miechowska”. Ustalono tereny chronione przed hałasem oraz zasady gospodarki wodno-ściekowej.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w planie ustalono strefy konserwatorskie obejmujące aleje lipowe wzdłuż ul. Wolności i Częstochowskiej.
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 mieszkaniowych oraz zabudowy zagrodowej 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 zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i 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 prognoza oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 8 marca do 6 kwietnia 2022 r. Umożliwiono każdemu zainteresowanemu złożenie uwagi do projektu, także z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. W trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusje 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 mieszkaniowej i rolniczej (zabudowy zagrodowej), 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
inż. Włodzimierz Cichoń