

UCHWAŁA NR 318/XLI/2022
RADY GMINY MYKANÓW

z dnia 17 maja 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Wola Hankowska przy ul. Akacjowej, Dworskiej i Leśnej 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 226/XXIX/2021 Rady Gminy Mykanów z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wola Hankowska przy ul. Akacjowej, Dworskiej i Leśnej w gminie Mykanów, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Wola Hankowska przy ul. Akacjowej, Dworskiej i Leśnej 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 obszar położony w miejscowości Wola Hankowska po północnej stronie ul. Akacjowej i wschodniej stronie ul. Dworskiej, o powierzchni ok. 16,57 ha.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) **załącznik nr 1:** rysunek planu na mapie w skali 1:1000, obejmujący swym zasięgiem granice obszaru objętego planem;
- 2) **załącznik nr 2:** rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu złożonych w czasie wyłożenia projektu do publicznego wglądu;
- 3) **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;
- 4) **załącznik nr 4:** dane przestrzenne planu.

§ 2.

Ileokroć 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;
- 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 – 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 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) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony wzdłuż napowietrznej i kablowej 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) **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;
- 16) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci nie większym niż 10o;
- 17) **usługach różnych** – należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii, kultury, administracji, zdrowia, zakwaterowania i obsługi ludności z wyłączeniem 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;

- a) dla zabudowy innej niż produkcyjna i magazyny,
- b) dla zabudowy produkcyjnej i magazynów;
- 4) oznaczenia graficzne i symbole cyfrowo-literowe, określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) oznaczenia strefowe:
 - a) strefa techniczna linii elektroenergetycznych średniego napięcia;
 - b) strefa „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej;
 - c) strefa „OW” obserwacji archeologicznej.
- 2. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne pełnią funkcję informacyjną:
 - 1) linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
 - 2) obszar narażony na niebezpieczeństwo podtopień;
 - 3) tereny otaczające przeznaczone pod zainwestowanie w obowiązującym mpzp;
 - 4) linie wymiarowe określające minimalne i maksymalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających i szerokości pasów drogowych.

§ 4.

Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

- 1) **U/P** – teren zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **R** – teren rolniczy;
- 5) **ZR** – tereny zieleni w dolinach cieków wodnych;
- 6) **ZU/KS** – teren zieleni urządzonej z parkingami;
- 7) **ZI** – teren zieleni izolacyjnej;
- 8) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **KDD** – tereny dróg publicznych – dojazdowych.

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, przebudowę i nadbudowę 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 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;
- 3a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych z chowem i hodowlą zwierząt;
- 3b) zakaz prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- 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 podlegające ochronie przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu **1MN** i **2MN**, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;
 - b) tereny mieszkaniowo-usługowe o symbolach **1MN/U-3MN/U**, 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 i ograniczania drożności istniejącego ciekłu powierzchniowego w obrębie terenu o symbolu **IWS**;
- 10) zakaz likwidacji istniejących elementów sieci melioracyjnej z dopuszczeniem możliwości jej przebudowy.

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

2. Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w obrębie której przy prowadzeniu prac ziemnych obowiązują warunki określone w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w szczególności dotyczące zakresu i rodzaju badań archeologicznych.

3. Ustala się strefę „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej zespołu podworskiego, w obrębie której obowiązuje uczynienie granic dawnego założenia, zachowanie dawnego wystroju zewnętrznego budynków oraz objęcie pielęgnacją pozostałości starodrzewu i jego uzupełnienie. Dopuszcza się lokalizację zabudowy nawiązującej charakterem i układem do historycznej zabudowy, nie więcej niż 2-kondygnacyjnej.

§ 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. Obszar planu w całości znajduje się w obszarze „B” 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, w szczególności dotyczące sposobu odprowadzania ścieków.

§ 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 elektroenergetycznych średniego napięcia ustala się:

- a) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- b) 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. Dworskiej i ul. Akacjowej położone w obrębie terenu o symbolu **1KDD**;
- 1a) drugorzędnymi elementami podstawowego układu komunikacyjnego w obszarze planu są:
 - a) ul. Leśna położona w obrębie terenu o symbolu **3KDD**,
 - b) boczna odnoga ul. Akacjowej położona w obrębie terenu o symbolu **2KDD**;
- 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 **1KDD-3KDD**;
- 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 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 wiatkach lub wbudowane w obiekty o funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, w ramach działki budowlanej objętej inwestycją na poszczególnych terenach;
- 8) budowa i rozbudowa dróg publicznych z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w obszarze „B” strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierzchowisko”.

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 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 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 oraz z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w obszarze „B” strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierzchowisko”,
- 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 dotyczących lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, wynikających z położenia terenów w obszarze „B” strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierchowisko”,
 - b) przemysłowych: do sieci kanalizacji sanitarnej po ich wstępnym podczyszczeniu oraz z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z położenia terenów w obszarze „B” strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierchowisko”,
 - c) zakaz odprowadzania 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/P: teren zabudowy usługowo-produkcyjnej**.

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa związana z usługami różnymi, z dopuszczeniem usług produkcyjnych, handlu hurtowego, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz z wyłączeniem usług zdrowia i oświaty,
 - 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 1,5,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 45%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%,

- d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 12,0 m,
- e) maksymalny gabaryt obiektów (szerokość elewacji frontowej): 85 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 drogi **1KDD**:
 - dla zabudowy produkcyjnej i magazynów: 15,0 m,
 - dla zabudowy innej niż produkcyjna i magazyny: 4,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
- h) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych przewidzianych do realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego: 1000 m²,
- i) dachy płaskie, pilaste, dwu i wielospadowe, 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 m² powierzchni użytkowej usługowej lub produkcyjnej i co najmniej 1 na 4 pracowników;
- k) obsługa komunikacyjna terenu od strony drogi **1KDD**,
- l) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej w obiektach funkcjonujących i realizowanych w ramach przeznaczenia podstawowego terenu, wyłącznie jako mieszkań służbowych lub związanych z dozorem obiektów, 1) 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,
- m) zabudowa realizowana w ramach terenu nie może ograniczać użytkowania terenów sąsiednich a obszar jej oddziaływania na środowisko nie może wykroczyć poza granice nieruchomości, na której jest zlokalizowana,
- n) realizacja funkcji składowych przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z położenia terenu w obszarze „B” strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Wierzchowisko”.

§ 15.

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 jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) zabudowa usługowa, w tym związana z drobną wytwórczością;
- 2) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, place manewrowe, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, budynki gospodarcze, inwentarskie i techniczne, garaże, wiaty, tarasy, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna, urządzenia melioracji wodnej, zbiorniki wód powierzchniowych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,7,
 - 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): 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 teren:

- **1KDD**: 4,0-7,0 m,
- **3KDD** 4,0 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 każde 200 m² 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 dróg **1KDD i 3KDD**,
- 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, l) szczególne ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy w strefie ochrony konserwatorskiej wg ustaleń zawartych w §7 ust. 3 uchwały.

§ 16.

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 jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) zabudowa usługowa, w tym związana z drobną wytwórczością i zakwaterowaniem;
- 2) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, place manewrowe, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, budynki gospodarcze i techniczne, garaże, wiaty, tarasy, zieleń urządzone, zieleń izolacyjna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,7,
 - 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): 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 teren:
 - **1KDD**: 4,0 m,
 - **3KDD**: 6,0 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 każde 200 m² 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 dróg **1KDD i 3KDD**,

- 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.

§ 17.

Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MN/U: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**.

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) zabudowa usługowa, w tym związana z drobną wytwórczością i magazyny;
- 2) 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;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,7,
 - 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):
 - dla zabudowy mieszkaniowej: 30 m,
 - dla zabudowy usługowej w tym magazynów: 85 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 rozgraniczających teren drogi **1KDD** i teren **1WS**:
 - dla magazynów: 15,0 m,
 - dla innej zabudowy: 4,0 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 każde 200 m² powierzchni użytkowej usługowej (w tym magazynowej) i co najmniej 1 na 4 pracowników a także co najmniej 1 na każdy lokal mieszkalny;
 - k) obsługa komunikacyjna terenu od strony dróg **1KDD** i **2KDD**.

§ 18.

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 teren drogi:
 - **3KDD**: 6,0 m (teren **1MN**),
 - **2KDD**: 4,0 m (teren **2MN**) 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 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 każdy lokal mieszkalny;
- k) obsługa komunikacyjna terenu:
 - **1MN** od strony drogi **3KDD**,
 - **2MN** od strony drogi **2KDD**,
- 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, $\dot{\text{I}}$) dopuszcza się możliwość utrzymania i modernizacji istniejącej zabudowy zagrodowej przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zagospodarowania terenu wynikających z lit. a-l.

§ 19.

Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R**: **teren rolniczy**.

- 1) przeznaczenie podstawowe: pola uprawne, łąki i pastwiska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa, szklarnie;
- 3) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, zbiorniki wodne, elementy sieci melioracyjnej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy jak dla terenów **MN**.

§ 20.

Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZR-2ZR**: **tereny zieleni w dolinach cieków wodnych**.

- 1) przeznaczenie podstawowe: zadrzewienia, łąki i pastwiska,
- 2) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) zakaz likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,

- c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, remontem lub naprawą urządzeń wodnych.

§ 21.

Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZU/KS: teren zieleni urządzonej z parkingami.**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) parkingi otwarte;
- 2) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, zieleń izolacyjna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni terenu.

§ 22.

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

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

§ 23.

Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS: teren wód powierzchniowych śródlądowych.**

- 1) przeznaczenie podstawowe: potok Tylinka,
- 2) przynależne zagospodarowanie: zieleń przywodna, kładki, mosty, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy: ustala się zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi.

§ 24.

Ustala się przeznaczenie oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD-3KDD: tereny dróg publicznych - dojazdowych:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **1KDD:** fragment pasa drogowego ul. Akacjowej i ul. Dworskiej,
 - b) **2KDD, 3KDD:** droga publiczna, dojazdowa;
- 2) przynależne zagospodarowanie: chodniki, ścieżki rowerowe, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, zieleń urządzona i izolacyjna;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) **1KDD:** szerokość fragmentu pasa drogowego w liniach rozgraniczających: od 0 do 11,0 m,
 - b) **2KDD:** 10,0 m z lokalnym poszerzeniem placu manewrowego,
 - c) **3KDD:** 8,5 m z lokalnym poszerzeniem placu manewrowego zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25.

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

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mykanów.

§ 27.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Mykanów.

§ 28.

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

Przewodniczący Rady Gminy

inż. Włodzimierz Cichoń

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY MYKANÓW O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI WOLA HANKOWSKA
PRZY UL. AKACJOWEJ, DWORSKIEJ I LEŚNEJ W GMINIE MYKANÓW
ZGŁOSZONYCH W CZASIE WYŁOŻENIA PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wola Hankowska przy ul. Akacjowej, Dworskiej i Leśnej w gminie Mykanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (od 8 marca 2022 r. do 6 kwietnia 2022 r.) złożono jedną uwagę do protokołu w trakcie dyskusji publicznej:

L p.	Data złożenia uwagi	Składający uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględn.	Uwaga nieuwzgl.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	30.03.2022 r.	Uwaga od osoby prywatnej	Składająca uwagę wnosi o korektę rysunku planu w zakresie przedłużenia drogi oznaczonej symbolem 2KDD do granic swojej nieruchomości, wprowadzona zmiana umożliwi dostęp do drogi publicznej. Wyjaśniła również, że jest właścicielką działki nr 60/1 od niedawna i wprowadzić przedmiotowa działka nie jest działką budowlaną ale sprawa zaprojektowania drogi dojazdowej jest uzasadniona, ponieważ każda nieruchomość powinna mieć możliwość dostępu do sieci dróg publicznych.	Dz.nr 59/2 obr. Wola Hankowska	2MN	-	W całości	Zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez „dostęp do drogi publicznej” należy rozumieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej lub służebności drogi koniecznej. W praktyce można uznać, że nie każda działka w planie miejscowym musi graniczyć bezpośrednio z drogą publiczną, dostęp pośredni również spełnia wymagania dostępu do drogi publicznej. Tym bardziej, że projektem planu objęte są również nieruchomości rolne, które dotychczas nie posiadały bezpośredniego dostępu do drogi publicznej.

**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 Wola Hankowska przy ul. Akacjowej, Dworskiej i Leśnej 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 określone 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 318/XLI/2022
Rady Gminy Mykanów
z dnia 17 maja 2022 r.
Załącznik4.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 318/XLI/2022 Rady Gminy Mykanów z dnia 17 maja 2022 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Wola Hankowska przy ul. Akacjowej, Dworskiej i Leśnej w gminie Mykanów

Zgodnie z podjętą przez Radę Gminy Mykanów uchwałą intencyjną nr 226/XXIX/2021 Rady Gminy Mykanów z dnia 7 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Wola Hankowska przy ul. Akacjowej, Dworskiej i Leśnej w gminie Mykanów, Wójt Gminy Mykanów przeprowadził procedurę sporządzenia projektu planu, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2022 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. 2021 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. 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 B strefy ochrony pośredniej ujęcia wody Wierzchowisko (ze względu na bliską lokalizację źródła ujęcia wód wprowadzono zakaz prowadzenia chowu i hodowli

zwierząt metodą bezściółkową oraz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko związanych z chowem i hodowlą zwierząt). Wydzielono potok Tylinka wraz ze strefą zieleni w sąsiedztwie ujęcia wody – w sąsiedztwie terenów przewidzianych pod zabudowę w strefie zieleni dopuszczono możliwość realizacji parkingów. Ustalono bufor zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami mieszkaniowo-usługowymi mającymi potencjał rozwoju w kierunku usług i produkcji a nowymi terenami zabudowy jednorodzinnej przy ul. Akacjowej.

3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w planie ustalono strefy konserwatorskie obejmujące dawne założenie dworskie oraz obszar występowania stanowisk archeologicznych.
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 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 prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w okresie 8 marca do 6 kwietnia 2022 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
inż. Włodzimierz Cichoń