

UCHWAŁA NR 336/XLIII/2022
RADY GMINY MYKANÓW

z dnia 8 lipca 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Grabowa przy ul. Mykanowskiej i Długosza 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 284/XXXVI/2021 Rady Gminy Mykanów z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Grabowa przy ul. Mykanowskiej i Długosza w gminie Mykanów, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Grabowa przy ul. Mykanowskiej i Długosza 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 położony w miejscowości Grabowa po północnej stronie ul. Mykanowskiej i zachodniej stronie ul. Długosza, o powierzchni ok. 37,6 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.

Ileć 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 - mierzona 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 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;
- 13a) **strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego** – należy przez to rozumieć obszar wokół rurociągu naftowego dalekosiężnego z linią światłowodową wyznaczony na rysunku planu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 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;
- 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;
- 4) oznaczenia graficzne i symbole cyfrowo-literowe, określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) oznaczenia strefowe:
 - a) strefa techniczna linii elektroenergetycznych średniego napięcia,
 - b) strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego.

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

- 1) przebieg przesyłowych sieci uzbrojenia terenu:
 - a) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia,
 - b) proponowane przełożenie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
 - c) linia światłowodowa,
 - d) rurociąg naftowy;
- 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) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 2) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **R** – tereny rolnicze;
- 5) **KDD** – teren drogi publicznej – dojazdowej;
- 6) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 7) **KDPJ** – tereny ciągów pieszo-jezdných;
- 8) **K** – teren infrastruktury technicznej – kanalizacja.

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;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii;
- 5) zakaz realizacji obiektów 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-6MN**, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;
 - b) tereny mieszkaniowo-usługowe o symbolach **1MN/U-7MN/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 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 i obszary zabytkowe, co do których konieczne jest ustalenie ochrony na mocy ustaleń planu.

§ 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.

§ 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: 60-120°;
- 3) minimalną szerokość frontów działek: 15 m.

§ 11.

W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:

- 1) 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;
- 2) w obrębie fragmentów terenów położonych w strefie bezpieczeństwa rurociągu naftowego wyznaczonej obustronnie w odległości 6 m od osi rurociągu obowiązują przepisy odrębne z zakresu prawa budowlanego, w tym zakaz zabudowy i wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 12.

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

- 1) podstawowy układ komunikacyjny dróg publicznych stanowi droga dojazdowa położona w obrębie terenu o symbolu **1KDD** łącząca się z zewnętrznym układem komunikacyjnym, a także znajdujące się poza obszarem planu ulice Mykanowska i Długosza;
- 2) uzupełniający układ komunikacyjny stanowią drogi wewnętrzne położone w obrębie terenów o symbolach **1KDW-5KDW**, ciągi pieszo-jezdne położone w obrębie terenów o symbolu **1KDPJ-2KDPJ** oraz 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 terenu o symbolu **1KDD**;
- 4) parametry elementów uzupełniającego układu komunikacyjnego wg ustaleń szczegółowych dla terenów o symbolach **1KDW-5KDW** i **1KDPJ-2KDPJ** 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.

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,
- 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:
 - z terenów **3MN, 6MN, 6MN/U, 7MN/U, 2R i 1U** zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - z pozostałych terenów do sieci kanalizacji sanitarnej, w zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
- b) przemysłowych:
 - z terenów **6MN/U, 7MN/U i 1U** za pomocą rozwiązań indywidualnych w zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - z pozostałych terenów do sieci kanalizacji sanitarnej, w zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, do sieci kanalizacji sanitarnej po ich wstępnym podczyszczeniu,

- 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: zabudowa związana z usługami różnymi;
- 2) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, place manewrowe, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, budynki gospodarcze i techniczne, garaże, wiaty, tarasy, 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): 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 pas drogowy ul. Długosza: 6,0 m oraz 15,0 m od osi rurociągu naftowego, 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 każde 200 m² powierzchni użytkowej usługowej i co najmniej 1 na 4 pracowników;
- k) obsługa komunikacyjna terenu od strony ul. Długosza,
- 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,
- m) dopuszcza się możliwość utrzymania i modernizacji istniejącej zabudowy zagrodowej przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zagospodarowania terenu wynikających z lit. a-l.

§ 15.

Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN/U-5MN/U: tereny 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:
 - **1MN/U, 2MN/U, 4MN/U, 5MN/U** 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ul. Mykanowskiej
 - **2MN/U** od terenu **1KDW**: 4,0 m,
 - **3MN/U** od terenów **1KDD** i **1KDW**: 6,0 m,
 - **4MN/U** od terenu **1KDW**: 6,0 m,
 - **5MN/U** od terenu **1KDD**: 6,0 m, od terenu **5KDW**: 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 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 i co najmniej 1 na 4 pracowników a także co najmniej 1 na każdy lokal mieszkalny,
 - k) obsługa komunikacyjna terenu:

- **1MN/U** od strony ciągu pieszo-jezdnego **1KDPJ** i ul. Mykanowskiej,
- **2MN/U** od strony drogi wewnętrznej **1KDW**, ciągu pieszo-jezdnego **1KDPJ** i ul. Mykanowskiej,
- **3MN/U** od strony dróg **1KDD**, **1KDW** i ciągu pieszo-jezdnego **2KDPJ**,
- **4MN/U** od strony drogi **1KDW**, ciągu pieszo-jezdnego **2KDPJ** i ul. Mykanowskiej,
- **5MN/U** od strony drogi **1KDD**, **5KDW** i ul. Mykanowskiej,

- 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,
- m) dopuszcza się możliwość utrzymania i modernizacji istniejącej zabudowy zagrodowej przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zagospodarowania terenu wynikających z lit. a-l.

§ 16.

Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6MN/U-7MN/U**: **tereny 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 **4KDW** oraz od północnej granicy obszaru objętego planem: 4,0 m,
 - od linii rozgraniczającej pas drogowy ul. Długosza: 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 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 i co najmniej 1 na 4 pracowników a także co najmniej 1 na każdy lokal mieszkalny,
 - k) obsługa komunikacyjna terenu:
 - **6MN/U** od strony drogi wewnętrznej **4KDW** i ul. Długosza,
 - **7MN/U** od strony drogi wewnętrznej **4KDW**, ul. Długosza oraz drogi położonej po północnej stronie terenu poza granicami obszaru objętego planem,

- 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,
- m) dopuszcza się możliwość utrzymania i modernizacji istniejącej zabudowy zagrodowej przy zachowaniu zasad zagospodarowania i wskaźników zagospodarowania terenu wynikających z lit. a-l.

§ 17.

Ustala się przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-6MN: 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:
 - **1MN, 2MN i 3MN** 6,0 m od północnej granicy obszaru objętego planem,
 - **1MN i 4MN** od strony dróg **1KDD, 1KDW**: 6,0 m, **2KDW**: 4,0 m,
 - **2MN** od strony dróg **1KDD, 5KDW**: 6,0 m, **3KDW**: 4,0 m,
 - **3MN** od strony dróg **5KDW**: 6,0 m, **4KDW**: 4,0 m,
 - **5MN** od strony dróg **1KDD**: 6,0 m, **3KDW**: 4,0 m, **5KDW**: od 4,0 do 6,0 m,
 - **6MN** od strony dróg **5KDW**: 6,0-12,0 m, **4KDW**: 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 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 dróg **1KDD, 1KDW, 2KDW** oraz drogi położonej po północnej stronie terenu poza granicami obszaru objętego planem,
 - **2MN** od strony dróg **1KDD, 3KDW, 5KDW** oraz drogi położonej po północnej stronie terenu poza granicami obszaru objętego planem,
 - **3MN** od strony dróg **4KDW, 5KDW** oraz drogi położonej po północnej stronie terenu poza granicami obszaru objętego planem,
 - **4MN** od strony dróg **1KDD, 1KDW, 2KDW**,
 - **5MN** od strony dróg **1KDD, 3KDW, 5KDW**,

- **6MN** od strony dróg **4KDW**, **5KDW**,

- 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 **K: teren infrastruktury technicznej - kanalizacja**.

- 1) przeznaczenie podstawowe: przepompownia ścieków;
- 2) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, place manewrowe, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, budynki gospodarcze i techniczne, zieleń urządzona;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,3,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 5,0 m,
 - e) maksymalny gabaryt obiektów (szerokość elewacji frontowej): 10 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. Mykanowskiej 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) 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,
 - i) ilość miejsc postojowych dla samochodów osobowych: nie ustala się;
 - j) obsługa komunikacyjna terenu od strony ul. Mykanowskiej, drogi **1KDD** i ciągu pieszo-jezdnego **2KDPJ**.

§ 19.

Ustala się przeznaczenie i zasady kształtowania zabudowy dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R-2R: tereny rolnicze**.

- 1) przeznaczenie podstawowe: pola uprawne, łąki i pastwiska;
- 2) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) w obrębie terenu **2R** dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej remontów i przebudowy – parametry jak dla terenu o symbolu **6MN/U**,
 - b) obiekty małej architektury należy lokalizować poza strefą bezpieczeństwa rurociągu naftowego.

§ 20.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna, dojazdowa;
- 2) przynależne zagospodarowanie: obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, zieleń izolacyjna;

- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 12,0 m.

§ 21.

Ustala się przeznaczenie, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDPJ - 2KDPJ**: tereny ciągów pieszo-jezdnym

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciąg pieszo-jezdny;
- 2) przynależne zagospodarowanie: obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, zieleń;
- 3) zasady kształtowania i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość ciągów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 5,0 m .

§ 22.

Ustala się przeznaczenie, zasady oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDW-5KDW**: **tereny dróg wewnętrznych**:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) Przynależne zagospodarowanie: chodniki, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, zieleń;
- 3) Zasady kształtowania i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości dróg w liniach rozgraniczających teren:
 - **1KDW**: 5,0-10,0 m,
 - **2KDW-4KDW**: 7,0 m,
 - **5KDW**: 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 23.

Ustala się stawkę procentową z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów **1U, 1MN/U-7MN/U i 1MN-6MN** w wysokości 30% a dla pozostałych terenów 5%.

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mykanów.

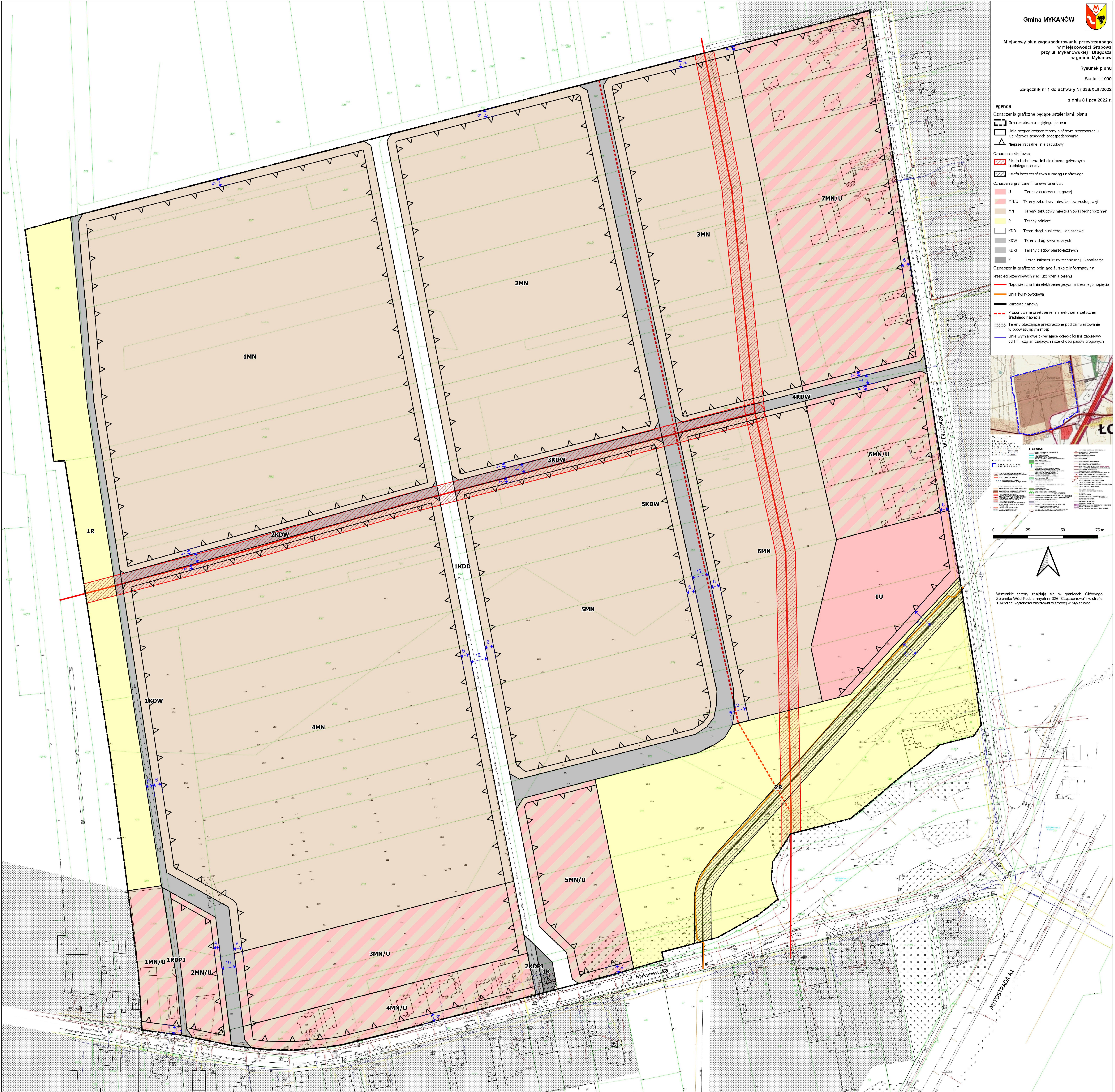
§ 25.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Mykanów.

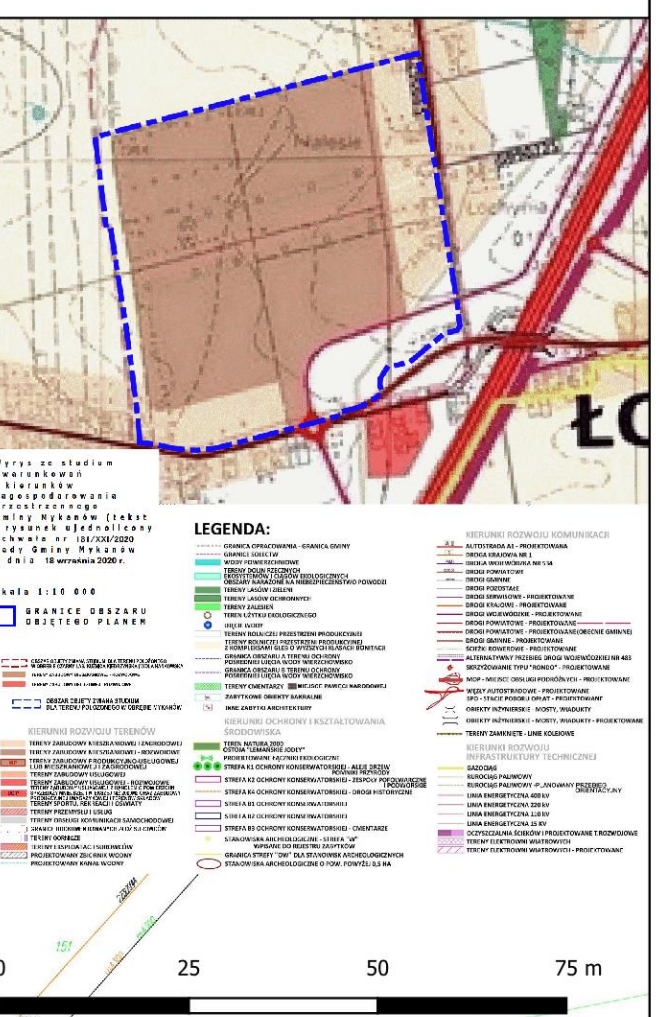
§ 26.

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

Przewodniczący Rady Gminy
inż. Włodzimierz Cichoń



- Legenda**
- Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu**
- Granicę obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Oznaczenia strefowe:**
- Strefa techniczna linii elektroenergetycznych średniego napięcia
 - Strefa bezpieczeństwa rurociągu naftowego
- Oznaczenia graficzne i literowe terenów:**
- U Teren usługowy
 - MN/U Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
 - MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - R Teren rolniczy
 - KDD Teren drogi publicznej - dojazdowej
 - KDW Teren dróg wewnętrznych
 - KDPJ Teren ciągów pieszo-jazdnych
 - K Teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- Oznaczenia graficzne pełniące funkcje informacyjne**
- Przebieg przesyłowych sieci udrożnienia terenu**
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
 - Linia światłowodowa
 - Rurociąg naftowy
 - Proponowane przełożenie linii elektroenergetycznej średniego napięcia
 - Tereny otaczające przeznaczone pod zainwestowanie w obowiązującym mpzp
 - Linie wymiarowe określające odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających i szerokości pasów drogowych



Wszystkie tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 "Częstochowa" i w strefie 10-krotnej wysokości elektrowni wiatowej w Mykanowie

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 336/XLIII/2022

Rady Gminy Mykanów

z dnia 8 lipca 2022 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY MYKANÓW O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI GRABOWA
PRZY UL. MYKANOWSKIEJ I DŁUGOSZA W GMINIE MYKANÓW,
ZGŁOSZONYCH W CZASIE WYŁOŻENIA PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Grabowa przy ul. Mykanowskiej i Długosza w gminie Mykanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (od 6 maja 2022 r. do 3 czerwca 2022 r.) nie złożono do projektu planu i prognozy uwag. Uwagi nie wpłynęły także w ustawowym terminie po okresie wyłożenia (do 20 czerwca 2022 r.).

Przewodniczący Rady Gminy
inż. Włodzimierz Cichoń

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 336/XLIII/2022

Rady Gminy Mykanów

z dnia 8 lipca 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 Grabowa przy ul. Mykanowskiej i Długosz 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.

Przewodniczący Rady Gminy
inż. Włodzimierz Cichoń

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 336/XLIII/2022

Rady Gminy Mykanów

z dnia 8 lipca 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 336/XLIII/2022 Rady Gminy Mykanów z dnia 8 lipca 2022 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Grabowa przy ul. Mykanowskiej i Długosza w gminie Mykanów

Zgodnie z podjętą przez Radę Gminy Mykanów uchwałą intencyjną nr 284/XXXVI/2021 Rady Gminy Mykanów z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Grabowa przy ul. Mykanowskiej i Długosza 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 2022 r. poz. 1029 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”. Ustalono funkcje terenów z uwzględnieniem sąsiedztwa autostrady A1, w strefie oddziaływania której brak jest możliwości dotrzymania poziomów hałasu dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej. W wyznaczonych terenach rolnych dopuszczono utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej. Ustalono zasady prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej.
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.
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 wyznaczono tereny mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe i usługowe 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), oraz zabezpieczono trasy przesyłowych sieci uzbrojenia terenu: rurociągu naftowego, światłowodu i linii elektroenergetycznej wraz z wymaganymi strefami bezpieczeństwa.

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 6 maja do 3 czerwca 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 mieszkaniowo-usługowych 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