

UCHWAŁA NR 378/XLIX/2023
RADY GMINY MYKANÓW

z dnia 10 stycznia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach:
Cykarzew Północny przy ul. Ogrodowej i Grabówka przy ul. Kasztanowej 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 2023 r., poz. 40 t.j.) 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 295/XXXVIII/2022 Rady Gminy Mykanów z dnia 4 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Cykarzew Północny przy ul. Ogrodowej, Stary Cykarzew przy ul. Kolejowej i Grabówka przy ul. Kasztanowej w gminie Mykanów, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowościach: Cykarzew Północny przy ul. Ogrodowej i Grabówka przy ul. Kasztanowej 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 3 podobszary położne w miejscowościach:

- 1) Cykarzew Północny po zachodniej stronie ul. Ogrodowej o pow. 0,60 ha;
- 2) Cykarzew Północny po północnej stronie ul. Ogrodowej o pow. 0,29 ha;
- 3) Grabówka po zachodniej stronie ul. Kasztanowej i północnej stronie ul. Krótkiej o pow. 0,45 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 wraz z niezbędnym otoczeniem;
- 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, obejmujący 3 podobszary, o których mowa w §1 ust. 2, który stanowi integralną część planu jako prawa miejscowego i jest załącznikiem do uchwały;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem zgrupowane w 3 podobszary, o których mowa w §1 ust.2 uchwały;

- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, określające minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków;
- 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 linii elektroenergetycznej, który jest wyznaczony na rysunku planu i w którym do czasu przełożenia lub skablowania linii obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów zgodne z ustaleniami planu;
- 14) **gabarycie obiektu** – należy przez to rozumieć szerokość elewacji frontowej budynku, tj. elewacji zwróconej w stronę drogi od której budynek jest obsługiwany;
- 15) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połaci nie większym niż 10o;
- 16) **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;
- 17) **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.

§ 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: strefa techniczna linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

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

- 1) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 2) tereny otaczające przeznaczone pod zainwestowanie w obowiązującym mpzp;
- 3) linie wymiarowe określające minimalne i maksymalne odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających i szerokości pasów drogowych.

§ 4.

Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

- 1) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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 symbolach **1MN** i **2MN**, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych;
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług o symbolu **1MN-U**, dla którym 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 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: 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 pas drogowy ul. Ogrodowej położony w obrębie terenu o symbolu **1KDL** i ul. Krótkiej położony w obrębie terenu o symbolu **2KDL**;
- 2) uzupełniający układ komunikacyjny stanowi droga wewnętrzna położona w obrębie terenu o symbolu **1KR**, 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 **1KDL** i **2KDL**;
- 4) parametry elementów uzupełniającego układu komunikacyjnego wg ustaleń szczegółowych dla terenu o symbolu **1KR** i 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 zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
- b) przemysłowych: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach 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.

3. Powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi w otoczeniu obszaru planu.

§ 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 klasę, przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) zabudowa usługowa, związana z usługami różnymi i drobną wytwórczością;
- 2) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, place manewrowe, parkingi, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, budynki gospodarcze i techniczne, garaże, wiaty, tarasy, zieleń urządzona, 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): 25 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 ul. Ogrodowej: 3,5 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 od strony ul. Ogrodowej,
 - l) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem warunków szczegółowych wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

§ 15.

Ustala się klasę, 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 **1KDL**: 6,0 m (dla terenu **1MN**),
 - teren **2KDL**: 4,0 m (dla terenu **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 terenów od strony:
 - terenu **1KDL** (dla terenu **1MN**),
 - terenu **2KDL** lub **2KR** (dla terenu **2MN**),
- 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 klasę, przeznaczenie oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**: **tereny dróg lokalnych**.

- 1) przeznaczenie podstawowe: fragment pasa drogowego ul. Ogrodowej (**1KDL**) i ul. Krótkiej (**2KDL**);
- 2) przynależne zagospodarowanie: chodniki, ścieżki rowerowe, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, zieleń;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość fragmentu pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) **1KDL**: 1,5 - 2,0 m,
 - b) **2KDL**: 0-5,5 m.

§ 17.

Ustala się klasę, przeznaczenie oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR**: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**.

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) przynależne zagospodarowanie: obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, zieleń izolacyjna, place manewrowe;

- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu 6,0-9,5 m.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 18.

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

§ 19.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mykanów.

§ 20.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Mykanów.

§ 21.

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

Przewodniczący Rady Gminy

inż. Włodzimierz Cichoń

Cykarzew Północny - podobszar nr 1

Cykarzew Północny - podobszar nr 2

Gmina MYKANÓW



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
w miejscowościach:
Cykarzew Północny przy ul. Ogrodowej
i Grabówka przy ul. Kasztanowej
w gminie Mykanów

Rysunek planu
Skala 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały nr 378/XLIX/2023
Rady Gminy Mykanów z dnia 10 stycznia 2023 r.

Legenda

Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

Oznaczenia graficzne i literowe terenów:

- MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDL Tereny dróg lokalnych
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Oznaczenia strefowe:

- Strefa techniczna linii elektroenergetycznej średniego napięcia

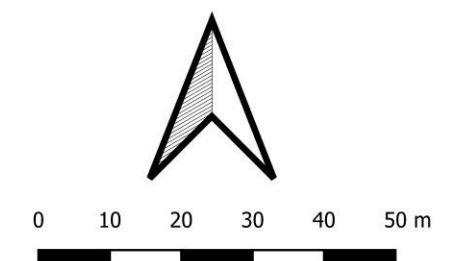
Oznaczenia graficzne pełniące funkcję informacyjną

- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- Tereny otaczające przeznaczone pod zainwestowanie w obowiązującym mpzp

Wszystkie tereny znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 "Częstochowa"

Układ współrzędnych rysunku planu zgodny z PUWG 2000 strefa 6

Źródło pochodzenia mapy: państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny (id. P.2404.2014.5, kopia wykonana 3.03.2022 r.)



Grabówka

Wyrus ze studium
uwarunkowań
i kierunków
zagospodarowania
przestrzennego
Gminy Mykanów (tekst
i rysunek ujednolicony
uchwała nr 101/XXI/2020
Rady Gminy Mykanów
z dnia 18 września 2020 r.)

Skala 1:10 000

GRANICE OBSZARU
OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE OBSZARU
OBJĘTEGO PLANEM

KIERUNKI ROZWOJU TERENÓW

LEGENDA:

- MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDL Tereny dróg lokalnych
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Strefa techniczna linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- Tereny otaczające przeznaczone pod zainwestowanie w obowiązującym mpzp

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 378/XLIX/2023

Rady Gminy Mykanów

z dnia 10 stycznia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY MYKANÓW O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCIACH:
CYKARZEW PÓŁNOCNY PRZY UL. OGRODOWEJ
I GRABÓWKA PRZY UL. KASZTANOWEJ W GMINIE MYKANÓW
ZGŁOSZONYCH W CZASIE WYŁOŻENIA PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Cykarzew Północny przy ul. Ogrodowej i Grabówka przy ul. Kasztanowej w gminie Mykanów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (od 23 sierpnia 2022 r. do 21 września 2022 r.) nie złożono do projektu planu i prognozy uwag. Uwagi nie wpłynęły także w ustawowym terminie po okresie wyłożenia (do 5 października 2022 r.).

Przewodniczący Rady Gminy

inż. Włodzimierz Cichoń

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 378/XLIX/2023

Rady Gminy Mykanów

z dnia 10 stycznia 2023 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 2023 r., poz. 40)

Rada Gminy Mykanów rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Cykarzew Północny przy ul. Ogrodowej i Grabówka przy ul. Kasztanowej 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 i przebudowa sieci wodociągowej 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 378/XLIX/2023

Rady Gminy Mykanów

z dnia 10 stycznia 2023 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały nr 378/XLIX/2023 Rady Gminy Mykanów z dnia 10 stycznia 2023 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowościach: Cykarzew Północny przy ul. Ogrodowej i Grabówka przy ul. Kasztanowej
w gminie Mykanów

Zgodnie z podjętą przez Radę Gminy Mykanów uchwałą intencyjną nr 295/XXXVIII/2022 Rady Gminy Mykanów z dnia 4 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Cykarzew Północny przy ul. Ogrodowej, Stary Cykarzew przy ul. Kolejowej i Grabówka przy ul. Kasztanowej 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 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. 2022 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 tereny chronione przed hałasem oraz 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 niewystępowanie w obszarze planu obszarów i obiektów zabytkowych.
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 a także wyznaczono strefę techniczną linii elektroenergetycznych średniego napięcia
5. W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono istniejące funkcje terenów mieszkaniowych 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 zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej służącej do zapewnienia dostaw mediów.

9. W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych ustalono możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej (w tym sieci szerokopasmowych).
10. W zakresie potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, ustalono możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej oraz studni.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 23 sierpnia do 21 września 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 mieszkaniowych 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 dla całego zakresu wynikającego z uchwały intencyjnej, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i pozytywnie uzgodniony przez właściwe instytucje. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, procedura sporządzania planu dla obszarów położonych w Cykarzewie Północnym i Grabówce została wyodrębniona do osobnej uchwały Rady Gminy.

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