

UCHWAŁA NR 365/XLVII/2022
RADY GMINY MYKANÓW

z dnia 25 listopada 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach
Kolonia Wierchowisko i Lubojna w gminie Mykanów - etap II

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), Rada Gminy Mykanów uchwala:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Kolonia Wierchowisko i Lubojna w gminie Mykanów - etap II, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mykanów.

2. Plan obejmuje dwa wydzielone obszary o łącznej powierzchni ok. 11,54 ha, w granicach określonych na rysunku planu i stanowi drugi etap realizacji uchwały Rady Gminy Mykanów Nr 325/XXV/2017 z dnia 11 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, sporządzonej w formie rysunku planu.

4. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których jest mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowiące załącznik nr 4.

§ 2. 1. Plan ustala przeznaczenie oraz określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy terenów.

2. Przedmiotem ustaleń części tekstowej planu są:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszarów objętych planem, ustanawiające:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
 - c) sposoby zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów,
 - d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - g) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
- 2) ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów, określające w zależności od potrzeb:

- a) przeznaczenie terenów,
- b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- c) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy ustalające:
 - maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej,
 - minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, działki lub terenu,
 - maksymalną wysokość zabudowy i gabaryty obiektów;

3) przepisy końcowe.

3. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) oznaczenia graficzne:

- a) granice obszarów objętych planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) pasy technologiczne wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;

2) symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

- a) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
- c) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej,
- d) **RU** – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych,
- e) **R** – tereny rolnicze i tereny ogrodów,
- f) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej,
- g) **KDD** – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa,
- h) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

4. Liczby umieszczane przed symbolem literowym:

- 1) przed kropką – stanowią numery porządkowe służące identyfikacji terenu pośród terenów o tych samych symbolach literowych;
- 2) po kropce - określają etap realizacji uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu.

5. Zgodnie z informacją zawartą na rysunku planu, obszary objęte planem w całości są położone w granicach obszaru B terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Wierzchowisko, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

6. Następujące oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) obszar zmeliorowany;
- 2) oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

7. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 ustawy oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia lub że nie występowały one w granicach obszaru objętego planem w momencie uchwalania planu, w szczególności dotyczy to:

- 1) wskaźników zagospodarowania terenów lub kształtowania zabudowy dla terenów nie przeznaczonych dla lokalizacji budynków;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) określenie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 8, właściwych dla danego terenu;
- 2) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 9;
- 3) wyrażonych graficznie na rysunku planu.

2. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.

3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w §4 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszarów objętych planem.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu wydzielonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem liczbowo-literowym;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie terenu określające funkcję, której jest podporządkowane przeznaczenie terenu określone jako dopuszczalne;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcje mogące harmonijnie współistnieć z przeznaczeniem podstawowym, nie kolidując lub nie uniemożliwiając zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków i wiat, przy czym dopuszcza się przekroczenie tych linii przez:
 - a) elementy budynków takie jak: balkony, wykusze, okapy, zadaszenia oraz elementy dekoracji architektonicznej budynków – nie więcej niż 1,5 m od wyznaczonej linii zabudowy,
 - b) elementy budynków związane z komunikacją, takie jak: schody zewnętrzne, rampy, zjazdy do garaży oraz przeznaczone dla osób niepełnosprawnych: podesty, pochylnie i windy,
 - c) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach,
 - d) budynki i wiaty garażowe;
- 5) **produkcji** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów, w szczególności polegających wytwarzaniu lub obróbce: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych lub składowaniu;
- 6) **zabudowie związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części służące prowadzeniu produkcji w ograniczonej skali, zwłaszcza prowadzonej przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców, niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie usług nie obejmuje produkcji;
- 8) **zabudowie usługowej nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub ich części służące prowadzeniu usług, niezaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pogrążone;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię całkowitą wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków obliczoną zgodnie z PN-ISO 9836:1997;

- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także:
 - a) wodę powierzchniową na takim terenie,
 - b) 80% powierzchni zajętej przez tunele foliowe na takim terenie,
 - c) 50% powierzchni: tarasów, stropodachów, szklarni lub oranżerii z taką nawierzchnią oraz innych terenów o nawierzchni zapewniającej naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m².
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni złożoną z roślinności niskiej, krzewów i drzew, pełniącą funkcje osłonowe, ograniczającą niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu;
- 13) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć grunt w otoczeniu nadziemnych urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji energii elektrycznej, konieczny do zapewnienia właściwej eksploatacji tych urządzeń.

2. Użyte w uchwale pojęcia:

- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Mykanów;
- 2) **ustawa** - oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **urządzenia infrastruktury technicznej** - odpowiadają obiektom, o których budowie jest mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.);
- 4) **OZE** – stanowi skrót pojęcia „odnawialne źródła energii” zdefiniowanego w art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378 z późn. zm.);
- 5) **urządzenia OZE** – stanowi skrót pojęcia „urządzenia wytwarzające energię z OZE”;
- 6) **zabudowa zagrodowa** – należy przez to rozumieć zabudowę wymienioną w art. 4 pkt 31 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409), w szczególności obejmującą:
 - a) obiekty i instalacje wraz z gruntami, zaliczone do gruntów rolnych zabudowanych, wymienione w poz. 5, ust. 1 pkt 1 i 2, tabeli stanowiącej załącznik nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 30 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 1390 z późn. zm): przeznaczone do produkcji rolniczej, w tym uznanej za dział specjalny lub przeznaczone do przetwórstwa rolno-spożywczego wraz z budynki mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami,
 - b) siedliska, o których mowa w poz. 5 ust. 3 przywołanej powyżej tabeli, w skład których wchodzi wyłącznie budynki mieszkalne wraz z urządzeniami,
 - c) zabudowę, o której mowa w art. 12 b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 7) **DJP** – odpowiada pojęciu „duże jednostki przeliczeniowe inwentarza” stosowanego w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.);
- 8) **przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom mogącym zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięciom mogącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) **gospodarowanie odpadami** - odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wraz z określeniem ogólnych zasad kształtowania zabudowy i krajobrazu

§ 5. 1. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno harmonijnie wpisywać się w istniejącą zabudowę, z zachowaniem ustalonych w planie wysokości i gabarytów obiektów budowlanych.

2. Jeżeli dalsze ustalenia planu nie regulują inaczej wprowadza się:

- 1) zakaz stosowania na nowych budynkach dachów asymetrycznych;
- 2) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej.

3. Na elewacjach zewnętrznych budynków:

- 1) wprowadza się nakaz stosowania barw pastelowych, złamanych lub bladych, o niskiej intensywności zabarwienia, z dopuszczeniem stosowania barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynku;
- 2) dopuszcza się stosowanie szkła, w tym szkła barwionego oraz materiałów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności takich jak: kamień, cegła klinkierowa, beton.

4. Wprowadza się nakaz stosowania dachów: wielospadowych, dwuspadowych lub jednospadowych o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45° oraz dachów płaskich, z dopuszczeniem:

- 1) zwiększenia nachylenia połaci dachowych do 75° w przypadku realizacji dachów mansardowych;
- 2) realizacji na budynkach i wiatach przeznaczonych do produkcji rolniczej lub przeznaczonych do przetwórstwa rolno-spożywczego dachów o geometrii i o nachyleniu połaci dachowych dostosowanej do wymagań technologicznych, w tym dachów łukowych lub szedowych;
- 3) zachowania geometrii dachów na istniejących w dniu uchwalenia planu budynkach lub wiatach.

5. Wprowadza się nakaz stosowania na dachach budynków i wiat o kącie nachylenia połaci dachowych większym jak 25° koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem koloru grafitowego lub ciemnobrązowego.

§ 6. 1. Jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:

- 1) prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;
- 2) użytkowanie terenów rolnych niezabudowanych jako: gruntów ornych, sadów, łąk, pastwisk, gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych oraz gruntów pod stawami i rowami.

2. Z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych i jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej;
- 2) zapewniających użytkowanie terenów i obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie:
 - a) budynków lub wiat pełniących funkcje: garażowe, gospodarcze, magazynowe, socjalne,
 - b) miejsc parkingowych, obiektów małej architektury,
 - c) urządzeń budowlanych i budowli,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnych,
 - e) urządzeń wodnych lub urządzeń melioracji wodnych niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania wodami.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość nowych obiektów budowlanych do 15 m od poziomu terenu.

4. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość budynków, dopuszcza się realizację:

- 1) dominant lub akcentów wysokościowych oraz pomieszczeń technicznych - o powierzchni nie przekraczającej łącznie 30% powierzchni zabudowy budynku i do wysokości nie większej niż 3 m ponad wysokość budynków;
- 2) elementów takich jak: kominy, anteny i maszty o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczanej planem wysokości obiektów budowlanych;

3) instalacji i urządzeń innych niż wymienione w powyższym pkt 2, w tym: świetlików dachowych, kolektorów słonecznych i urządzeń fotowoltaicznych - o wysokości nie przekraczającej 3 m ponad wysokość budynków.

5. W przypadku konieczności nadbudowy podyktowanej złym stanem technicznym lub dostosowaniem do obowiązujących przepisów, istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o wysokości równej lub większej od wysokości budynków ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1,5 m ponad istniejącą wysokość budynków w dniu uchwalenia planu.

6. Dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy tej działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy - pod warunkiem, że zabudowa przy granicy działki nie przekroczy 30% długości tej granicy.

7. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

8. Z uwzględnieniem zapisu ust. 9, lokalizacja budynków i wiat w stosunku do dróg publicznych oraz wyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, z dopuszczeniem przekroczenia tych linii przez budynki i wiaty garażowe.

9. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych a także odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa istniejących obiektów budowlanych przy drogach publicznych z zachowaniem zasad określonych w art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.).

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wraz z określeniem szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 7. 1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji:

- 1) wymagania wynikające z przepisów z zakresu prawa budowlanego i prawa wodnego a także ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
- 2) ograniczenia wprowadzone przez przepisy z zakresu prawa wodnego chroniące ujęcie wody podziemnej Wierzchowisko, w szczególności przepisy przywołane w §8 uchwały.

2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:

- 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
- 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami przywołanymi w powyższym ust. 1.

3. Lokalizacja nowej zabudowy w granicach obszarów zmeliorowanych jest uwarunkowana zabezpieczeniem lub przebudową istniejącego drenażu, w sposób umożliwiający prawidłowe funkcjonowanie systemu melioracyjnego, zgodnie z przepisami z zakresu prawa wodnego.

4. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz:

- 1) stosowania w prowadzonej działalności instalacji i urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 2) uwzględniania ograniczeń i zakazów wprowadzonych przez przepisy z zakresu prawa ochrony środowiska ograniczające emisje zanieczyszczeń związanych z ogrzewaniem lub wentylacją.

5. Dla ochrony przed hałasem:

- 1) lokalizacja zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i rekreacyjno-wypoczynkowej oraz budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenach przylegających do ulicy Częstochowskiej, w sposób zabezpieczający zabudowę przed hałasem, w tym poprzez stosowanie zieleni izolacyjnej i innych elementów ochrony przeciwhałasowej lub poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;

2) dla terenów użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa, zabudowa mieszkaniowo-usługowa lub tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach z zakresu Prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony w art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973, z późn. zm.).

6. Postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami z zakresu ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

7. Lokalizacja zabudowy przy istniejących napowietrznych liniach elektroenergetycznych i urządzeniach elektroenergetycznych (takich jak stacje transformatorowe), w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.

8. W granicach wyznaczonych na rysunku planu pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, w odległości 7,5 m od osi linii, wprowadza się zakaz:

- 1) zmiany zagospodarowania terenu na cele służące stałemu przebywaniu ludzi, w tym lokalizacji nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w szczególności budynków mieszkalnych;
- 2) sadzenia roślinności wysokiej, której wysokość może przekroczyć 3 m.

9. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność.

10. Warunkiem lokalizacji nowej zabudowy: związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości, usługowej nieuciążliwej lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, na działkach przylegających do działek budowlanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej i parkingowej niekolidującej z zabudową mieszkaniową.

11. Zmiana zagospodarowania i zabudowa gruntów rolnych z uwzględnieniem zasad zawartych w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

12. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, wprowadza się zakaz lokalizacji:

- 1) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) instalacji i urządzeń, których funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
- 3) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 4) obiektów, instalacji i urządzeń służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, a w szczególności obiektów związanych ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów ulegających biodegradacji, w tym kompostowni lub biogazowni;
- 5) składów, baz w tym baz transportowych oraz targowisk i giełd towarowych;
- 6) obiektów sprzedaży: pojazdów, sprzętu budowlanego i rolniczego;
- 7) obiektów sprzedaży, magazynowania lub składowania: materiałów budowlanych i opału oraz środków ochrony roślin;
- 8) stacji paliw, w tym stacji paliw na gaz płynny oraz myjni samochodowych;
- 9) elektrowni wiatrowych oraz innych niż elektrownie wiatrowe wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z OZE wymienionych w art. 10 ust. 2 a ustawy.

Rozdział 4.

Sposoby zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 8. W granicach obszarów objętych planem obowiązują ograniczenia chroniące ujęcie wody podziemnej, w szczególności do czasu wydania nowych uregulowań prawnych, odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji, stosuje się Rozporządzenie Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Wierzchowisko (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 227, poz. 4585, z 2013 r. poz. 4172), w szczególności stosuje się ograniczenia wprowadzone w granicach obszaru B terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Wierzchowisko dotyczące zakazu:

- 1) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
- 2) lokalizacji instalacji, których funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w nich działalności, może spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
- 3) lokalizacji cmentarzy oraz grzebania zwłok zwierzęcych;
- 4) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych;
- 5) składowania środków ochrony roślin i opakowań po tych środkach;
- 6) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi, z wyjątkiem oczyszczonych ścieków opadowych;
- 7) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz rurociągów do ich transportu;
- 8) budowy i rozbudowy dróg publicznych z wyjątkiem dróg posiadających system odprowadzania ścieków i wód opadowych;
- 9) budowy nowych ujęć wody innych użytkowników, poza służącymi zwykłemu korzystaniu z wód.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji

§ 9. 1. Obszary objęte planem:

- 1) przylegają do istniejącej drogi publicznej, wojewódzkiej - ulicy Częstochowskiej;
- 2) sąsiadują z układem istniejących dróg publicznych, gminnych, w szczególności z ulicami: Pogodną, Wodociągową i Źródlaną.

2. W granicach obszarów objętych planem:

- 1) wzdłuż granicy sołectw Kolonia Wierzchowisko i Lubojna projektuje się drogę publiczną, oznaczoną w granicach obszarów objętych planem symbolem 10.2KDD;
- 2) utrzymuje się istniejącą drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 2.2KDW (istniejący pas drogowy), stanowiącą drogę dojazdową do gruntów rolnych w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, włączoną do drogi publicznej - ulicy Pogodnej.

3. Tereny wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych przeznaczone są do lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu drogowego (ruchu pojazdów, rowerów i pieszych), w tym drogowych obiektów inżynierskich, z dopuszczeniem lokalizacji w granicach tych terenów:

- 1) zieleni pełniące funkcje izolacyjne i osłonowe lub zieleni urządzonej;
- 2) urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego.

4. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie regulują inaczej, dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych stanowiących drogi dojazdowe do gruntów rolnych w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

5. Parametry dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu winny być dostosowane do sposobu ich użytkowania, przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż 5 m.

6. Przebudowa, rozbudowa i budowa dróg jest uwarunkowana uwzględnieniem obowiązujących ograniczeń dotyczących ochrony ujęcia wód podziemnych, w szczególności poprzez uwzględnienie przepisów przywołanych w §8 uchwały oraz ochrony gruntów rolnych chronionych przepisami.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem 6.2R utrzymuje się istniejące powiązania komunikacyjne z istniejącymi drogami wewnętrznymi lub publicznymi poprzez tereny przylegające.

§ 10. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa;
- 2) dla nowych inwestycji ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc do parkowania, z dopuszczeniem zabezpieczenia potrzeb parkingowych w garażu:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej nieuciążliwej, zabudowy związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości oraz zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych jednocześnie:
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
 - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej ogólnodostępnych pomieszczeń przeznaczonych do obsługi klientów lub powierzchni sprzedaży (w przypadku obiektów handlowych),
 - c) dla zabudowy o innych funkcjach - 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej obiektu w granicach działki budowlanej.
- 3) dla zabudowy usługowej nieuciążliwej i zabudowy związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości obowiązuje zapewnienie w granicach nieruchomości, na której jest realizowana ta zabudowa, stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określona w art. 12 a ust.2 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Utrzymuje się istniejący w granicach obszarów objętych planem system infrastruktury technicznej, z zachowaniem dotychczasowych powiązań infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Wprowadza się zakaz lokalizacji nowych przesyłowych urządzeń infrastruktury technicznej uniemożliwiających zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu.

3. Przebudowa i budowa urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:

- 1) uwzględnieniem ograniczeń dotyczących ochrony ujęcia wód podziemnych, w szczególności poprzez uwzględnienie przepisów przywołanych w §8 uchwały;
- 2) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących i dopuszczonych planem obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności ustawy o drogach publicznych oraz ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 3) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez lokalizację urządzeń w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogach, dojazdach) lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich ciągów.

4. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) jako podstawową zasadę określa się zaopatrzenie w wodę w ramach zbiorowego zaopatrzenia w wodę, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych w ramach zwykłego korzystania z wód;
- 2) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych należy zapewnić poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych lub sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów.

5. Odprowadzenie ścieków:

- 1) do systemu kanalizacji zbiorczej;
- 2) do czasu zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej do indywidualnych systemów gromadzenia ścieków, z uwzględnieniem ograniczeń chroniących ujęcie wód podziemnych, w tym wynikającego z przepisów przywołanych w §8 uchwały zakazu lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. Zaopatrzenie w ciepło:

- 1) w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu Prawa ochrony środowiska;
- 2) urządzenia wytwarzające energię z OZE.

7. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego (15kV) i niskiego napięcia (0,4kV) oraz istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem rozbudowy sieci, na zasadach określonych w ustawie Prawo energetyczne;
- 2) urządzenia wytwarzające energię z OZE.

8. Zaopatrzenie w gaz - w oparciu o istniejącą sieć gazową, z dopuszczeniem rozbudowy sieci na zasadach określonych w ustawie Prawo energetyczne, w szczególności poprzez budowę nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów lub w oparciu o skroplony gaz płynny.

9. Obsługa telekomunikacyjna: w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

10. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) w oparciu o rozwiązania indywidualne, z zagospodarowaniem wód deszczowych i roztopowych na własnym terenie nieutwardzonym lub nieuszczelnionym, w szczególności w granicach terenów zieleni, z zastosowaniem roślinności sprzyjającej retencji wód lub poprzez zastosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości (zbiorników lub studni chłonnych), z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do rowów lub zbiorników wodnych;
- 2) w przypadkach uzasadnionych technicznie i ekonomicznie do sieci kanalizacji deszczowej.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12. W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne i leśne:

- 1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna wielkość wydzielanych działek - 600 m²,
 - b) minimalne szerokości wydzielanych działek - 16 m;
- 2) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120°.

Rozdział 8.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 13. Ustala się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Mykanów w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, w wysokości 30%.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej,
 - b) ogranicza się wysokość nowych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,50,
 - minimalna - 0,02,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,25,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki - o wysokości do 10 m,
 - wiaty - o wysokości do 6 m.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.2 MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa nieuciążliwa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) w granicach poszczególnych działek budowlanych dopuszcza się lokalizację zabudowy lub zagospodarowania o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach określonych jako przeznaczenie podstawowe lub jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - b) ogranicza się wysokość nowych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna - 0,90,
 - minimalna - 0,02,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,30,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki - o wysokości do 12 m,
 - wiaty - o wysokości do 6 m.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.2RM** i **2.2RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: zabudowa zagrodowa;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków inwentarskich,
 - b) ogranicza się wysokość nowych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:

- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,50,
 - minimalna - 0,02,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,25,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 50%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki - o wysokości do 10 m,
 - wiaty - o wysokości do 6 m.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1.2RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych - produkcyjna i usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa zagrodowa;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą zabudowę związaną z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z dopuszczeniem lokalizacji nowej zabudowy o funkcjach określonych jako przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne,
 - b) w granicach poszczególnych działek budowlanych dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy lub zagospodarowania o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach określonych jako przeznaczenie podstawowe lub jako przeznaczenie dopuszczalne terenu,
 - c) nowa zabudowa produkcyjna dopuszczona wyłącznie jako zabudowa związana z prowadzeniem drobnej wytwórczości,
 - d) nowa zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie jako zabudowa usługowa nieuciążliwa,
 - e) wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej ograniczona do 5DJP,
 - f) ogranicza się wysokość nowych budynków do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,90,
 - minimalna – 0,02,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,30,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów:
 - budynki i wiaty - o wysokości do 12 m,
 - wiaty – o wysokości do 6 m,
 - wysokość pozostałych obiektów budowlanych - do 20 m.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6.2R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze dopuszczone do lokalizacji zabudowy,
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) tereny użytków rolnych dopuszczone do zagospodarowania jako tereny ogrodów przydomowych lub sadów,

- b) teren dopuszczony do lokalizacji zabudowy przeznaczonej do prowadzenia produkcji rolniczej – obiektów takich jak: szklarnie, tunele foliowe, stodoły, budynki gospodarcze;
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków: mieszkalnych i inwentarskich,
 - d) ogranicza się wysokość nowych budynków do 1 kondygnacji nadziemnej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
- a) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - maksymalna – 0,15,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - do 0,15,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub działki – 60%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: budynki i wiaty – o wysokości do 6 m.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.2ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: tereny parkingów;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu, ograniczeń w jego użytkowaniu oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) teren przeznaczony do użytkowania jako teren zieleni izolacyjnej,
 - b) dopuszcza się lokalizację parkingów i placów przeznaczonych do ruchu pieszych lub pojazdów,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 30%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) klasa techniczna – droga dojazdowa,
 - b) teren oznaczony symbolem 10.2KDD stanowi fragment drogi publicznej na styku miejscowości Kolonia Wierzchowisko i Lubojna, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m i jest przeznaczony dla lokalizacji w szczególności: jezdni z chodnikami lub pobocznymi, zjazdów oraz parkingów przydrożnych,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu – 10%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2.2KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 5 m, z lokalnym poszerzeniem w miejscu włączenia do projektowanej drogi publicznej,
 - b) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania drogi jako drogi dojazdowej do gruntów rolnych w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - c) teren przeznaczony w szczególności dla lokalizacji: drogi jednoprzestrzennej (ciągu pieszo-jezdni), z dopuszczeniem realizacji jezdni z pobocznymi lub chodnikami oraz zjazdów,
 - d) wprowadza się zakaz lokalizacji: budynków lub wiat, w tym jako obiektów tymczasowych,

e) dopuszcza się utwardzenie do 100% terenu oznaczonego symbolem 2.2KDW.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mykanów.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

§ 24. Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy, wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszaru objętego planem, mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) fragmentu Gminy Mykanów dla sołectw Wierchowisko i Kolonia Wierchowisko, zatwierdzonego uchwałą Nr 227/XXXIV/2006 Rady Gminy Mykanów z dnia 28 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 76, poz. 2157);
- 2) fragmentu Gminy Mykanów dla sołectw Lubojna i Lubojenka zatwierdzonego uchwałą Nr 233/XXXIV/2006 Rady Gminy Mykanów z dnia 28 marca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 76, poz. 2163).

Przewodniczący Rady Gminy
inż. Włodzimierz Cichoń



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIAPRZESTRZENNEGO GMINY MYKANÓW

granicze obszarówobjętych planem etap II.

skala 1 : 20 000

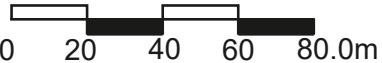
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - ROZWOJOWE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W MIEJSCOWOŚCIACH KOLONIA WIERZCHOWISKO
I LUBOJNA W GMINIE MYKANÓW - ETAP II

RYSUNEK PLANU

WYDRUK W SKALI 1 : 2 000



załącznik nr 1 do uchwały nr 365/XLVII/2022
Rady Gminy Mykanów z dnia 25 listopada 2022r.

LEGENDA

OZNACZENIA GRAFICZNE OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARÓW OBJĘTYCH PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	PASY TECHNOLOGICZNE WZDŁUŻ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 KV

symbole literowe, oznaczające przeznaczenie terenów
wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
RU	TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH
R	TERENY ROLNICZE I TERENY OGRODÓW
ZI	TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGA DOJAZDOWA
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

OZNACZENIA GRAFICZNE MAJĄCE CHARAKTER INFORMACYJNY

	OBSZAR ZMELIOROWANY
--	---------------------

Obszary objęte planem są położone w granicach obszaru B terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Wierzchowisko, podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych

1. Działając na podstawie 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.) Rada Gminy Mykanów stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania nowych, dodatkowych inwestycji, które są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu, z zakresu:

- 1) infrastruktury technicznej, której realizacja należy do zadań własnych gminy, w szczególności rozbudowy wzdłuż wyznaczonych w planie odcinków dróg publicznych lub wewnętrznych sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) infrastruktury drogowej, której realizacja należy do zadań własnych gminy, obejmujących budowę odcinków nowych dróg publicznych wyznaczonych wzdłuż granicy sołectw Kolonia Wierchowisko i Lubojna, obejmujących wyznaczony w planie teren oznaczony symbolem 10.2KDD.

2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

3. Inwestycje te będą finansowane z budżetu gminy i ze środków zewnętrznych, z uwzględnieniem funduszy pomocowych (dotacji i pożyczek z funduszy krajowych oraz pomocowych funduszy unijnych), z założeniem możliwości finansowania przez inne osoby lub jednostki na podstawie przepisów odrębnych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 365/XLVII/2022

Rady Gminy Mykanów

z dnia 25 listopada 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Działając zgodnie z 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.) Rada Gminy Mykanów przyjmuje do wiadomości, że w terminie określonym na składanie uwag, do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi, które byłyby nieuwzględnione.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 365/XLVII/2022

Rady Gminy Mykanów

z dnia 25 listopada 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), nazywanej dalej „ustawą”, stwierdza się, że:

- 1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Kolonia Wierzchowisko i Lubojna, w gminie Mykanów – etap II (nazywany dalej projektem planu lub opracowaniem):
 - a) stanowi drugi etap realizacji uchwały Nr 325/XXV/2017 Rady Gminy Mykanów z dnia 11 października 2017 r. i obejmuje dwa wydzielone obszary o łącznej powierzchni ok. 11,54 ha, położone na styku sołectw Kolonia Wierzchowisko i Lubojna, przy drodze wojewódzkiej (ulicy Częstochowskiej) oraz przy projektowanej drodze publicznej na styku miejscowości Kolonia Wierzchowisko i Lubojna, zlokalizowane na północ od istniejących dróg gminnych (ulic: Pogodnej, Wodociągowej, Źródlanej). Wydzielenie obszarów do drugiego etapu było związane z koniecznością uzyskania zgody właściwego ministra na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze położonych w granicach tych obszarów gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej. Pierwszy etap planu obejmujący obszar o powierzchni ok. 64,86 ha został przyjęty uchwałą Nr 100/XIII/2019 Rady Gminy Mykanów z dnia 29 listopada 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2019 r. poz. 8772),
 - b) obejmuje tereny rolnicze, w większości niezabudowane, w części wykorzystywane dla prowadzenia produkcji rolniczej, w części odłogowane. Tereny są zmeliorowane, w części obejmują grunty rolne III klasy bonitacyjnej. Po stronie wschodniej ulicy Częstochowskiej występuje zabudowa: mieszkaniowa jednorodzinna, zagrodowa oraz związana z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych (usługowo-produkcyjna); istniejąca zabudowa jest niska (nie przekracza 12 m),
 - c) nie obejmuje wód powierzchniowych oraz terenów leśnych i zadrzewień o charakterze leśnym. W granicach opracowania występują zadrzewienia przydrożne i tereny zieleni przydomowej oraz zadrzewienia na terenach porolnych,
 - d) obejmuje obszary chronione przez przepisy odrębne - w całości obszary są położone w granicach obszaru B strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych Wierzchowisko
 - e) obejmuje obszary posiadające bardzo dobre warunki obsługi komunikacyjnej oraz uzbrojenia w zakresie zaopatrzenia w wodę i zasilania w energię elektryczną. W granicach opracowania planowana jest budowa kanalizacji sanitarnej. Ze względu na ograniczenia prawne wynikające z położenia w strefie ochrony ujęcia wody podziemnej, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej ścieki mogą być gromadzone w bezodpływowych zbiornikach do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych - w granicach strefy ochronnej ujęcia Wierzchowisko obowiązuje zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. W rejonie opracowania brak jest kanalizacji deszczowej jako rozwiązania systemowego - odprowadzenie wód deszczowych następuje powierzchniowo, rowami odwadniającymi wzdłuż ulic oraz za pośrednictwem rowów melioracyjnych.
- 2) W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego uchwalonym przez Radę Gminy Mykanów uchwałą Nr 108/XI/2012 z dnia 30 marca 2012 r. obszary opracowania zostały oznaczone jako tereny:
 - a) zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej (w nawiązaniu do granic istniejącej zabudowy), z drobną wytwórczością - na tych terenach wymagane jest ograniczenie skali prowadzonej produkcji zwierzęcej,
 - b) zabudowy mieszkaniowej rozwojowej (obejmujące tereny rolne niezabudowane), z drobną wytwórczością, nie przewidzianych dla prowadzenia produkcji zwierzęcej.
- 3) Studium dopuszcza:
 - a) wykorzystanie terenów w sposób dotychczasowy,
 - b) wykorzystanie terenów rolnych na uprawy polowe, sadownicze i szklarniowe oraz dla lokalizacji zabudowy zagrodowej,
 - c) rozwój działalności gospodarczej o charakterze nieuciążliwym w ramach wyznaczonych terenów rozwojowych gminy, pod warunkiem zachowania niekolizyjnego charakteru

- względem otoczenia,
- d) lokalizację zabudowy usługowej jako podstawowej funkcji wykorzystania poszczególnych nieruchomości,
 - e) lokalizację zabudowy usługowej i wytwórczości pod warunkiem ograniczenia skali działalności oraz wprowadzenia ograniczeń dotyczących potencjalnych uciążliwości dla środowiska.
- 4) Obszary opracowania objęte są miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:
- a) fragmentu Gminy Mykanów dla sołectw Wierchowisko i Kolonia Wierchowisko (uchwała Nr 227/XXXIV/2006 Rady Gminy Mykanów z dnia 28 marca 2006r. - Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 76, poz. 2157) - dotyczy terenu miejscowości Kolonia Wierchowisko,
 - b) fragmentu Gminy Mykanów dla sołectw Wierchowisko i Kolonia Wierchowisko (uchwała Nr 227/XXXIV/2006 Rady Gminy Mykanów z dnia 28 marca 2006r. - Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 76, poz. 2157) - dotyczy terenu miejscowości Kolonia Wierchowisko,
 - c) fragmentu Gminy Mykanów dla sołectw Lubojna i Lubojenka (uchwała Nr 233/XXXIV/2006 Rady Gminy Mykanów z dnia 28 marca 2006 r. - Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 76, poz. 2163) - dotyczy terenów miejscowości Lubojna.
- 5) Celem sporządzenia projektu planu jest poszerzenie terenów dopuszczonych do lokalizacji zabudowy - zgodnie z dokonanymi w roku 2012 zmianami w Studium. Sporządzony projekt uwzględnia:
- a) istniejącą zabudowę położoną po wschodniej stronie ulicy Częstochowskiej (w granicach terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1.2RU),
 - b) drogę pomiędzy sołectwami Kolonia Wierchowisko i Lubojna - fragment tej drogi położony po stronie wschodniej ulicy Częstochowskiej stanowi teren oznaczony w projekcie planu symbolem 10.2KDD. W projekcie planu teren przylegający do odcinka tej drogi zlokalizowanego po zachodniej stronie ulicy Częstochowskiej został oznaczony symbolem 1.2ZI jako teren zieleni izolacyjnej,
 - c) istniejącą drogę wewnętrzną - dojazdową do gruntów rolnych (w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 10 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych), oznaczoną w projekcie planu symbolem 2.2KDW,
 - d) ustalenia I etapu planu, obowiązujące na terenach przylegających – poprzez nawiązanie ustaleniami w zakresie funkcji oraz zasad zabudowy i zagospodarowania terenu (dot. terenów oznaczonych: 5.2MN, 1.2MN/U, 6.2R) oraz wskaźnikami zabudowy,
 - e) decyzję Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi DNI.TR.602.27.2022 z dnia 11 kwietnia 2022 r. wyrażającą zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 0,2575 ha gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej - w projekcie planu na cele nierolnicze przeznaczono teren oznaczony symbolem 1.2MN/U) oraz teren pasa drogowego wraz z towarzyszącym terenem zieleni izolacyjnej (tereny oznaczone symbolami 10.2KDD i 1.2ZI),
 - f) brak uzyskania zgody przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej o powierzchni 5,7235 ha, tereny które pierwotnie były proponowane do przeznaczenia na cele zabudowy nierolniczej, zostały w projekcie planu ostatecznie przeznaczone na cele rolnicze:
 - tereny oznaczone pierwotnie symbolami 4.2MN i 5.2MN (część terenu), jako tereny przeznaczone dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczono symbolami 1.2RM i 2.2RM, jako tereny przeznaczone dla lokalizacji zabudowy zagrodowej,
 - teren pierwotnie oznaczony symbolem 2.2MN/U, jako teren przeznaczony do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy związanej z prowadzeniem drobnej wytwórczości, został włączony do terenu 1.2RU stanowiącego tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, z dopuszczeniem lokalizacji w granicach tego terenu zabudowy zagrodowej,
 - zachowano dotychczasowe przeznaczenie dla terenu oznaczonego symbolem 6.2R, jako terenu rolnego dopuszczonego do lokalizacji zabudowy rolniczej (bez możliwości lokalizacji budynków mieszkalnych i inwentarskich),
 - zachowano dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania drogi oznaczonej

symbolem 2.2KDW,

- g) przy wprowadzaniu zmian w zakresie funkcji terenów z nierolniczej na rolniczą, zachowano dotychczasowe wskaźniki i parametry urbanistyczne oraz ograniczenia i zakazy, wprowadzono dodatkowe zakazy lub ograniczenia dotyczące lokalizacji zabudowy inwentarskiej. Zakres wprowadzonych zmian nie powoduje zmian w zakresie potencjalnych oddziaływań na środowisko i otoczenie dopuszczonej planem zabudowy, nie powoduje również innych zmian, które powodowałyby konieczność ponowienia procedury w zakresie uzgadniania lub opiniowania projektu planu,
- h) w projekcie planu zawarto szereg regulacji ogólnych i szczegółowych mających na celu zapewnienie zgodności z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- i) sporządzony projekt planu zachowuje zgodność z przyjętymi w Studium kierunkami zagospodarowania terenów. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 5.2MN i 1.2MN/U – są zgodne z ustaleniami Studium dla terenów zabudowy mieszkaniowej – rozwojowych,
 - 1.2RU – są zgodne z ustaleniami Studium dla terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
 - 1.2RM, 2.2RM i 6.2R – położonych w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej rozwojowych, zachowują zgodność z ustaleniami Studium poprzez dopuszczenie wykorzystania tych terenów jako rolnych, w tym poprzez lokalizację zabudowy zagrodowej (bez możliwości lokalizacji zabudowy inwentarskiej, a na terenie 6.2RM bez możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej).
- 6) W obecnej kadencji Rady Gminy Mykanów nie przeprowadzono oceny aktualności Studium i planów miejscowych. Projekt planu stanowi konsekwencję dokonanych w 2012r. zmian w Studium - na podstawie podjętej na podstawie art. 32 ust. 2 i 3 ustawy uchwały nr 226/XXII/2009 Rady Gminy Mykanów z dnia 29 kwietnia 2009 r.
- 7) Na potrzeby projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Przeprowadzona ocena jakościowych cech środowiska przyrodniczego pozwala na stwierdzenie, że środowisko przyrodnicze sprzyja realizacji ustaleń projektu planu. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne nie ingerują niekorzystnie w istniejące uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, umożliwiając realizację nowych inwestycji, w sposób ograniczający możliwość kumulacji emisji lub negatywnego wpływu na zdrowie osób zamieszkających na terenach sąsiadujących z obszarem objętym planem. Wystąpienie znaczącego oddziaływania na środowisko jako skutku realizacji ustaleń projektu planu nie powinno wystąpić, a w przypadku wystąpienia oddziaływania, jego zakres winien być nieznaczny, mieścić się w granicach wielkości dopuszczonych przepisami odrębnymi.
- 8) Na potrzeby projektu planu oszacowane zostały skutki finansowe jego uchwalenia. Jak wynika prognozy, zmiany wprowadzone niniejszą uchwałą wiążą się z koniecznością realizacji i finansowania nowych, dodatkowych inwestycji w zakresie budowy nowych dróg publicznych, które należą do zadań własnych gminy. Dopuszczenie do zabudowy nowych terenów wiąże się z rozbudową gminnej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Z prognozy wynika, że uchwalenie projektu planu może wpływać docelowo dodatnio na budżet gminy głównie poprzez zwiększone dochody z podatków od nieruchomości. Dochodem dla gminy może być kwota uzyskana z naliczonej opłaty planistycznej – w przypadku dokonania zbycia gruntów przeznaczonych na cele zabudowy w ciągu 5 lat od wejścia planu w życie.
- 9) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 5 i 6 tekstu planu,
 - b) wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji §7 ust. 1-6 i §8 tekstu planu. W trakcie prowadzonej procedury uzyskano w zakresie wymaganym przez przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, stanowisko właściwego ministra w zakresie możliwości przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej,
 - c) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób

niepełnosprawnych zrealizowano w ustaleniach zawartych w § 7 ust. 7-10 i § 10 pkt 3 tekstu planu,

- d) walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności zrealizowano w szczególności poprzez dopuszczenie w maksymalnie możliwym zakresie poszczególnych nieruchomości do zabudowy, dostosowując funkcje zabudowy do ograniczeń związanych z położeniem tych nieruchomości w granicach gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej,
- e) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zrealizowano poprzez wprowadzenie regulacji § 8 i § 11 tekstu planu,
- f) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych zrealizowano poprzez: ogłoszenie w miejscowej prasie oraz obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu określając formę, miejsce i termin składania wniosków, zawiadomienie na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania, uzyskanie wymaganych opinii i uzgodnień, uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ogłoszenie w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, o terminie i miejscu dyskusji publicznej, wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu, zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, umożliwienie zainteresowanym wniesienia uwag dotyczących projektu planu miejscowego,
- g) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej zrealizowano poprzez procedury wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
- h) do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęła uwaga dotycząca jednostkowej sprawy właściciela nieruchomości zlokalizowanej po zachodniej stronie ulicy Częstochowskiej. W złożonej uwadze zawarto prośbę o włączenie projektowanego pierwotnie placu do zawracania pojazdów (jako terenu komunikacji) do terenów zieleni izolacyjnej (oznaczonych symbolem 1.2ZI). Uwaga dotyczyła zagospodarowania pojedynczej nieruchomości stanowiącej własność osoby wnoszącej uwagę, miała lokalne znaczenie i dotyczyła nieznacznej korekty w stosunku do sporządzonego projektu planu. Złożona uwaga nie dotyczyła zakresu lub terenów, dla których wprowadzenie korekt w sporządzonym projekcie planu wymagałoby ponowienia uzgodnień lub powtórnego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu,
- i) ze względu na brak uwarunkowań, w projekcie planu nie wprowadzono wymagań dotyczących: ochrony gruntów leśnych, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa oraz potrzeb interesu publicznego,
- j) przy sporządzaniu projektu planu wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, z uwzględnieniem uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, w szczególności dostosowano przeznaczenie poszczególnych terenów do występujących uwarunkowań,
- k) projektem planu objęto obszary o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, położone: w sąsiedztwie urządzonych dróg publicznych, w zasięgu autobusowej komunikacji publicznej i istniejącego uzbrojone. Nowa zabudowa, która może być zlokalizowana na tym obszarze stanowi poszerzenie istniejącej zabudowy, wymagana rozbudowa dróg i uzbrojenia będąca skutkiem uchwalenia projektu planu uwzględnia możliwości finansowe gminy.