



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

---

Katowice, dnia 30 stycznia 2013 r.

Poz. 1031

### UCHWAŁA NR 185/XVII/2012 RADY GMINY MYKANÓW

z dnia 30 listopada 2012 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591, z późn.zm.) oraz art. 14 ust.8, art. 15 ust. 2 i ust. 3 pkt 5, art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz.U. 2012. 647). Rada Gminy Mykanów uchwala: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Czarny Las przy ul. Granicznej w Gminie Mykanów, zwany dalej planem.

#### **Rozdział 1. Postanowienia ogólne.**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nienaruszający ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jest aktem prawa miejscowego oraz zawiera ustalenia zgodne z akceptowanymi celami rozwoju i kierunkami polityki przestrzennej gminy, z uwzględnieniem lokalnych i ponadlokalnych celów publicznych wg zasad:

- 1) zrównoważonego rozwoju gminy w procesie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) ładu i harmonii w zagospodarowaniu przestrzennym w nawiązaniu do lokalnych cech środowiska przyrodniczego oraz wartości kulturowych gminy,
- 3) poprawy warunków zamieszkania i obsługi ludności,
- 4) umożliwiania rozwoju aktywności gospodarczej mieszkańców gminy oraz jednostek gospodarczych, przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony interesów osób trzecich, ekonomicznej efektywności realizacji zadań publicznych.

#### **§ 2.** Celem planu jest:

- 1) wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych w oparciu o złożone wnioski oraz przeprowadzone analizy,
- 2) umożliwienie wielofunkcyjnego rozwoju terenów wiejskich.

**§ 3. 1.** Obszar i zakres opracowania miejscowego planu określony w uchwale Rady Gminy Mykanów Nr 369/XXXV/10 z dnia 26 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mykanów, zgodny jest z art.15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **2.** Ustalenia planu, o którym mowa w ust. 1, wyrażone są:

- 1) w tekście niniejszej uchwały,
- 2) na rysunku planu, sporządzonym z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych w skali 1:1000 oraz map ewidencyjnych w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

### 3. Tekst uchwały określa:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 9) inne ustalenia porządkowe w przepisach końcowych i przejściowych.

### 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole literowe oznaczające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:
  - a) **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MNU** tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej,
  - c) **KDd** tereny dróg – drogi dojazdowe,
  - d) **KDw** tereny dróg – drogi wewnętrzne.

### 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu:

- 1) oznaczenia wynikające z treści map: zasadniczej i ewidencyjnej.

### 6. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1,
- 2) stwierdzenie przez Radę Gminy Mykanów zgodności planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mykanów”, stanowiące załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów u o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

### 7. Brak w planie ustaleń wymaganych ustawą oznacza, że w tym zakresie nie występuje potrzeba ich określenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów i obiektów chronionych ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220, z późn.zm.),
- 2) wskaźników zagospodarowania terenów określających maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej oraz wskaźnika określającego wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – na terenach, w granicach których ustalenia planu nie dopuszczają lokalizacji budynków,

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią lub obszarów osuwania się mas ziemnych,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

§ 4. 1. Wprowadzone w planie ustalenia należy rozumieć w znaczeniu przepisów i decyzji obowiązujących na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi następuje na podstawie ustaleń:

- 1) ogólnych określonych w rozdziale 2, właściwych dla danego terenu,
- 2) dotyczących zasad realizacji planu, w zależności od przedmiotu decyzji lub zaświadczenia, określonych w rozdziale 3,
- 3) szczegółowych dla danego terenu, określonych w rozdziale 4.

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

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające jedną funkcję (a w przypadku zabudowy wielofunkcyjnej kilka funkcji), która winna dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi i której są podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu, określone jako dopuszczalne,
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie określające jedną lub kilka funkcji, które wzbogacają lub uzupełniają przeznaczenie podstawowe i mogą z nim harmonijnie współistnieć lub możliwy na warunkach ustalonych w planie, alternatywny rodzaj jego użytkowania,
- 4) **adaptacji** – należy przez to rozumieć zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu lub istniejących obiektów budowlanych w dotychczasowej formie, z możliwością przekształceń na warunkach określonych w planie,
- 5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** - należy przez to rozumieć określone w niniejszej uchwale linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków oraz budowli naziemnych nie będących urządzeniami technicznymi lub urządzeniami infrastruktury technicznej, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynków takich jak: balkony, okapy, wykusze oraz wejścia (schody, podesty, pochylnie dla niepełnosprawnych),
- 6) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych: świadczonych na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej - zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 29 października 2008r. w/s Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (Dz.U. Nr 207 poz.1293),
- 7) **zabudowie związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności gospodarczej obejmującej działalność wytwórczą i produkcyjną, w tym obejmującą działalność rzemieślniczą i rolniczą, w których jest zatrudnionych średniorocznie mniej niż 10 pracowników/ 1 zmianę,
- 8) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne oraz zlokalizowane nad ziemią, na ziemi lub pod ziemią urządzenia i sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, gazowe, telekomunikacyjne i elektryczne, w tym elektrownie wiatrowe; określenie to nie obejmuje wież i masztów telefonii komórkowej.

## Rozdział 2.

### Ustalenia ogólne obowiązujące w granicach obszaru objętego planem.

§ 6. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.** Plan ustala następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wprowadza się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- a) w przypadku konieczności nadbudowy ze względów technicznych istniejących obiektów, o wysokości równej lub większej od wysokości zabudowy ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1,5 m,
- b) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy z sąsiednią działką budowlaną w sytuacjach innych niż uregulowane przepisami prawa budowlanego, wyłącznie:
- na działkach budowlanych o szerokości niższej niż 16,0 m i pod warunkiem, że zabudowa przy granicy działki nie przekracza 30% długości tej granicy,
  - gdy projektowany budynek będzie przylegał całą powierzchnią swej ściany do ściany budynku o tej samej funkcji istniejącego lub projektowanego do realizacji na działce sąsiedniej;
- c) jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, wprowadza się wymóg:
- stosowania w budynkach dachów symetrycznych dwu - lub wielospadowych i kącie nachylenia połąci dachowych do  $45^{\circ}$ , z dopuszczeniem: realizacji dachów jednospadowych w przypadku realizacji zabudowy przy granicy działki oraz zmniejszenia kąta nachylenia połąci dachowych budynków: związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, gospodarczych, garażowych oraz budynków położonych w drugiej linii zabudowy (w głębi działki budowlanej),
  - stosowania w budynkach mieszkalnych na elewacji kolorystyki tynków o niskiej intensywności zabarwienia z zaleceniem stosowania koloru pokrycia dachowego nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem zastosowania ciemnych kolorów pokrycia dachowego (np. grafitowego, ciemnobrązowego),
  - lokalizacji we frontowej części działki budowlanej: budynku mieszkalnego, z dopuszczeniem lokalizacji garaży dobudowanych do budynku mieszkalnego, a w głębi działki budowlanej lokalizacji: budynków gospodarczych, garażowych,
- 2) wprowadza się następujące zasady kształtowania linii zabudowy od strony istniejących i projektowanych dróg publicznych:
- a) na terenach projektowanych osiedli zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wymagana jest lokalizacja budynków mieszkalnych jednorodzinnych w wyznaczonych na rysunku planu liniach zabudowy,
- b) na terenach zabudowanych wprowadza się wymóg: lokalizacji zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej jako kontynuacja linii zabudowy wyznaczonej przez istniejące na działkach sąsiednich budynki znajdujące się w najmniejszej odległości od pasa drogowego,
- w przypadku nie zachowania przez istniejącą zabudowę na działkach sąsiednich odległości od dróg publicznych wymaganych przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. Z 2007r. Nr 19 poz.115, z późn. zm.), nieprzekraczalną linię zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami,
- c) na terenach niezabudowanych wprowadza się wymóg lokalizacji zabudowy w minimalnej odległości:
- 6,0 m – od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej,
  - 6,0 m – od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej,
  - w przypadku nie zachowania przez istniejącą zabudowę odległości od dróg publicznych wymaganych przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007r. Nr 19 poz.115, z późniejszymi zmianami), nieprzekraczalną linię zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami,
- 3) określa się następujące zasady dotyczące realizacji nowych ogrodzeń i wprowadza się:
- a) od strony dróg publicznych:
- stosowanie ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m,
  - zakaz lokalizacji ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych,
- b) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych, o wysokości wyższej niż 2,2 m (powyższy zakaz nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: MNU,
- 4) określa się następujące zasady ochrony krajobrazu i terenów zieleni, i wprowadza się:

- a) zakaz lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy o charakterze tymczasowym, poza terenami dopuszczonymi do zabudowy w planie.

**§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.** W zakresie ochrony środowiska ustala się następujące wymogi dla zagospodarowania terenów:

- 1) wprowadza się ochronę walorów przyrodniczo – krajobrazowych:
  - a) zakazu składowania lub gromadzenia: ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych oraz innych materiałów i odpadów, które mogą zanieczyścić środowisko, w tym szczególnie wody lub mogących pogorszyć walory estetyczne środowiska,
- 2) warunkiem zmiany zagospodarowania terenów, lokalizacji zabudowy i urządzeń infrastruktury technicznej, w granicach gruntów rolnych i leśnych, powodujących zmianę ich przeznaczenia na inne cele, jest zachowanie zgodności z przepisami Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r. Nr121 poz.1266 z późniejszymi zmianami);
- 3) na terenie objętym planem wprowadza się ochronę przed możliwością zanieczyszczenia wód podziemnych oraz gruntu i wprowadza się:
  - a) wymóg przeprowadzenia działań związanych z uporządkowaniem gospodarki wodnościekowej, w tym gospodarki ściekami sanitarnymi,
  - b) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód,
- 4) nakazuje się stosowanie w trakcie realizacji planu przepisów dotyczących szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi oraz wprowadza się:
  - a) nakaz minimalizowania przekształceń powierzchni ziemi i jej ochrony przed erozją poprzez właściwe zagospodarowanie terenu i odprowadzanie wód opadowych,
  - b) nakaz zdjęcia całej warstwy próchnicznej gleby zalegającej pod inwestycją przy realizacji robót ziemnych oraz jej odpowiednie zdeponowanie i przywrócenie na fragmentach niezabudowanych lub poddawanych rekultywacji,
- 5) warunkiem lokalizacji obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem, jako obszaru zmeliorowanego, jest odpowiednia przebudowa urządzeń melioracyjnych, w tym drenażu oraz rowów melioracyjnych, w uzgodnieniu z organem do spraw melioracji i urządzeń wodnych,
- 6) dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się następujące nakazy:
  - a) wykorzystania przy ogrzewaniu budynków niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej lub zastosowania w kotłowniach lokalnych rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń do poziomów dopuszczalnych,
  - b) w prowadzonej działalności – usługach, działalności gospodarczej, wprowadza się wymóg stosowania instalacji i technologii zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych oraz eliminujących powstawanie uciążliwego oddziaływania odorami na tereny sąsiednie,
- 7) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
  - b) MN U – jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej,
- 8) na terenach objętych planem wprowadza się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej i usług powodujących powstawanie emisji, która może być szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodować szkodę w dobrach materialnych lub pogarszać walory estetyczne środowiska,
- 9) oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością (emisja gazów, odorów, pyłów, hałasu, itp.) nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego ma prawo prowadzący działalność,
- 5) na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczonych symbolami: MN i MNU ustala się zakaz lokalizacji nowej działalności gospodarczej i usług kwalifikowanych do

przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów obowiązujących w dniu uchwalenia niniejszego planu.

**§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy.**

1. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji nowych:

- 1) obiektów sprzedaży opału,
- 2) punktów zbierania odpadów, w tym złomu.

2. Wprowadza się obowiązek zachowania wymaganych przepisami odrębnymi odległości projektowanego zainwestowania od istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Lokalizacja zainwestowania przy liniach napowietrznych elektroenergetycznych, w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.

4. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz:

- 1) realizacji nowych budowli o wysokości łącznej powyżej 30,0 m,
- 2) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>.

**§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.** Realizacja ustaleń planu winna zapewniać osobom niepełnosprawnym swobodę poruszania się w obrębie budynków oraz terenów związanych z obiektami użyteczności publicznej i komunikacją.

**Rozdział 3.  
Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu.**

**§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji .**

1. Powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniają drogi istniejące:

- 1) drogi dojazdowe, zapewniające dojazd do terenów zainwestowanych;
- 2) drogi wewnętrzne umożliwiające bezpośrednią obsługę terenów przylegających, stanowiące:
  - a) ciągi pieszojezdne,
  - b) dojazdy wewnętrzne, obsługujące istniejącą zabudowę,
  - c) dojazdy do pól i terenów leśnych.

2. Parametry projektowanych dróg dojazdowych winny spełniać wymagania wynikające z przepisów ustawy o drogach publicznych i Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie, z zastrzeżeniem ust.4.

3. W obrębie terenów zainwestowanych dopuszcza się zmniejszenie szerokości dróg publicznych wymaganych przywołanymi powyżej przepisami, pod warunkiem, że jest to uzasadnione:

- 1) istniejącym stanem zagospodarowania,
- 2) trudnymi warunkami terenowymi.

4. Parametry projektowanych dróg wewnętrznych:

- 1) winny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach odrębnych,
- 2) szerokość jezdni winna być nie mniejsza niż określona w przepisach zakresu Prawa budowlanego oraz w przepisach dotyczących dróg pożarowych,
- 3) drogi winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie pojazdów.

5. W granicach terenów z możliwością zabudowy w głębi terenu dopuszcza się lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych o parametrach określonych w ust.4, umożliwiających dojazd do działek budowlanych.

6. W liniach rozgraniczających dróg dojazdowych i wewnętrznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów mieszczących się w definicji: „drogi” i „korony drogi” w ustawie o drogach publicznych oraz zieleń przydrożną lub izolacyjną,
- 2) wiat przystankowych i wiat przystankowych wraz z kioskami, o pow. zabudowy do 10 m<sup>2</sup>,
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego, pod warunkiem uwzględnienia planowanej budowy lub przebudowy dróg.

7. Lokalizacja zjazdów z istniejących i projektowanych dróg określana przez zarządcę drogi.

8. Wymagane zagospodarowanie terenów inwestycji w sposób zabezpieczający dostawy towarów z własnego terenu oraz w sposób umożliwiający wjazd i wyjazd na drogę przodem samochodu.

9. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowanymi inwestycjami w granicach terenu inwestycji;
- 2) dla nowych inwestycji ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc postojowych w garażu:
  - a) dla budynków mieszkalnych 1 mp / 1 mieszkanie,
  - b) dla usług i zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, w zależności od rodzaju prowadzonej działalności, w tym:
    - 1 mp / 30m<sup>2</sup> p.u. związanej z obsługą klientów lub powierzchni sprzedaży,
    - 1 mp / 3 zatrudnionych na jedną zmianę,
    - 1 mp / 8 miejsc konsumpcyjnych w lokalach gastronomicznych,
    - 1 mp / 3 użytkowników w gabinetach lekarskich, fryzjerskich, kosmetycznych.

**§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych zasilanych z ujęć wód podziemnych,
  - b) w sytuacji uzasadnionej ekonomicznie lub technicznie dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych,
  - c) wprowadza się wymóg zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru;
- 2) zaopatrzenie w ciepło: w oparciu o lokalne kotłownie i indywidualne źródła zasilane paliwami niskoemisyjnymi lub stosowanie instalacji opartych o niskoemisyjne techniki spalania paliw;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną: w oparciu o istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne, z dopuszczeniem rozbudowy istniejącej sieci i realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w Prawie energetycznym,
- 4) obsługa telekomunikacja:
  - a) łączność przewodowa i bezprzewodowa w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne,
- 5) dla terenów położonych w granicach obszaru objętego planem:
  - a) wprowadza się wymóg odprowadzenia ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej,
  - b) jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, ścieki winny być oczyszczane w indywidualnych oczyszczalniach ścieków lub gromadzone w bezodpływowych zbiornikach do okresowego gromadzenia nieczystości ciekłych i wywożone do punktu zlewnego,
  - c) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków.

6) dla odprowadzenia wód opadowych wprowadza się następujące zasady i warunki:

- a) wody opadowe i roztopowe winny być odprowadzane na własny teren nieutwardzony, z dopuszczeniem zastosowania rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód w obrębie nieruchomości lub odprowadzenia nadmiaru wód do rowów melioracyjnych,
- b) w przypadkach uzasadnionych dopuszcza się realizację kanalizacji deszczowej,
- c) rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników,
- d) wody opadowe i roztopowe z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia wymagają oczyszczenia do poziomu określonego w odrębnych przepisach, a rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników;

7) postępowanie z odpadami:

- a) odpady socjalno-bytowe gromadzone w szczelnych pojemnikach i okresowo wywożone na urządzone składowisko odpadów komunalnych,
  - b) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych wprowadza się obowiązek ich selektywnego gromadzenia w odpowiednio wydzielonych miejscach, z użyciem pojemników i przekazywanie podmiotom posiadającym właściwe zezwolenie na prowadzenie działalności w/z gospodarowania tymi odpadami,
- 8) warunkiem zaopatrzenia w gaz jest realizacja sieci wysokoprężnej przesyłowej i rozdzielczej, zgodnie z zasadami określonymi w Prawie energetycznym.

## **§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem na działki budowlane.**

1. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych powinna wynosić:

- 1) 800,0 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) 600,0 m<sup>2</sup> - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zbliźnionzonej,
- 3) dla zabudowy o innych funkcjach, w tym usługowej - o powierzchni umożliwiającej lokalizację projektowanej zabudowy, parkingów i terenu biologicznie czynnego zgodnie z ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni niż ustalona w ust.1 wyłącznie:

- 1) na poszerzenie działek sąsiadujących;
- 2) dla regulacji granic;
- 3) w celu wyznaczenia dróg wewnętrznych, rowów melioracyjnych lub terenów urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące szerokości frontów nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) minimalna szerokość 20,0 m,
- 2) dopuszcza się możliwość zmniejszenia szerokości ustalonej w pkt.1 w przypadku, gdy na działkach bezpośrednio sąsiadujących istnieje lub jest projektowana lokalizacja zabudowy o tej samej funkcji lub gdy zachodzi konieczność nawiązania się do granic istniejących działek ewidencyjnych, przy czym minimalna szerokość działki dla zabudowy wolnostojącej winna wynosić 17,0 m a dla zabudowy zbliźnionzonej 10,0 m.

4. Przebieg projektowanych granic działek budowlanych winien nawiązywać do układu istniejących granic działek ewidencyjnych lub do projektowanego układu drogowego.

## **§ 13. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

1. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu mogą one być wykorzystywane wyłącznie w sposób dotychczasowy, z zachowaniem istniejącego sposobu zagospodarowania i wykorzystywania terenów znajdujących się w granicach planu.



2. Do czasu budowy projektowanych dróg i urządzeń infrastruktury technicznej, tereny wyznaczone na rysunku planu dla ich realizacji winny być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, bez możliwości lokalizacji zabudowy (w tym o charakterze tymczasowym).

3. W przypadku istniejącej zabudowy, w tym położonej poza terenami dopuszczonymi do zabudowy, dopuszcza się wyłącznie:

- 1) remonty, przebudowę lub odbudowę istniejących obiektów budowlanych,
- 2) rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów budowlanych, przy ograniczeniu zwiększenia kubatury tych obiektów maksymalnie o 30% stanu istniejącego,
- 3) zmianę funkcji zabudowy wyłącznie do funkcji terenu określonej w ustaleniach planu.

4. W przypadku istniejących obiektów budowlanych o gabarytach przekraczających gabaryty ustalone w planie, dopuszcza się: ich rozbudowę, pod warunkiem ograniczenia zwiększenia kubatury tych obiektów maksymalnie o 30% stanu istniejącego, a także ich nadbudowę.

#### Rozdział 4.

#### Ustalenia szczegółowe dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

§ 14. Przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu wyodrębnionych terenów może towarzyszyć, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, następująca zabudowa uzupełniająca:

- 1) niezbędne dla funkcjonowania projektowanej zabudowy: zaplecze administracyjno - socjalne, budynki garażowe, gospodarcze oraz urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą wyodrębnionego terenu;
- 2) urządzenia techniczne, terenowe obiekty sportu i rekreacji, mała architektura, tereny zieleni;
- 3) budowle integralnie związane z funkcją terenu ustaloną w planie.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN** ustala się:

1)	Przeznaczenie podstawowe:	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2)	Przeznaczenie dopuszczalne:	a) zabudowa usługowa, b) urządzenia infrastruktury technicznej
3)	Zakaz:	a) prowadzenia działalności usługowej kolidującej z funkcją mieszkaniową terenu, w tym powodującej zwiększony ruch samochodowy, b) lokalizacji wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy oraz lokalizacji garaży blaszanych;
4)	Zasady i warunki zagospodarowania terenu:	a) lokalizacja garaży w pierwszej linii zabudowy wyłącznie w formie dobudowy do budynku mieszkalnego, b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy - 30% c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%, d) maksymalna intensywność zabudowy - 60% e) minimalna intensywność zabudowy - 20%
5)	Parametry kształtowania zabudowy:	a) gabaryty budynków : - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 10,0 m, - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 6,0 m, b) maksymalna wysokość innych budowli - 16,0 m, c) geometria dachów: - dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25 do 45 stopni, - dachy pozostałych budynków o kącie nachylenia od 10 do 45 stopni.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN U** ustala się:

1)	Przeznaczenie podstawowe	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, b) zabudowa usługowa
----	--------------------------	---

2)	Przeznaczenie dopuszczalne:	a) zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej, b) urządzenia infrastruktury technicznej
3)	Zakaz:	a) prowadzenia działalności usługowej kolidującej z funkcją mieszkaniową terenu, w tym powodującej zwiększony ruch samochodowy, b) lokalizacji wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy oraz lokalizacji garaży blaszanych;
4)	Zasady i warunki zagospodarowania terenu:	a) lokalizacja budynków mieszkalnych jako wolnostojących, b) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy – 40% c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40%, d) maksymalna intensywność zabudowy - 60% e) minimalna intensywność zabudowy - 20%
5)	Parametry kształtowania zabudowy:	a) gabaryty budynków : - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - 10,0 m; - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 6,0 m b) maksymalna wysokość innych budowli - 16,0 m, c) geometria dachów: - dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25 do 45 stopni, - dachy pozostałych budynków o kącie nachylenia od 10 do 45 stopni.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDd** ustala się:

1)	Przeznaczenie podstawowe:	a) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe,
2)	Zasady i warunki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy :	a) drogi dojazdowe: - jednojezdniowe, z dwoma pasami ruchu i jednojezdniowe, z jednym pasem ruchu, z zastosowaniem mijanek, b) realizacja chodników lub ścieżek pieszo-rowerowych wzdłuż terenów zabudowanych, c) regulacja i poszerzenie istniejących pasów drogowych do szerokości 10,0 m, d) na skrzyżowaniach dróg zastosować narożne ścięcia linii rozgraniczających o wymiarach minimalnych 5,0 x 5,0 m, e) realizacja zjazdów na warunkach ustalonych przez zarządcę drogi, f) w obrębie terenów zainwestowanych, w przypadkach uzasadnionych istniejącym stanem zagospodarowania, dopuszcza się zmniejszenie wyznaczonych powyżej szerokości, pod warunkiem spełnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDw** ustala się:

1)	Przeznaczenie podstawowe:	a) tereny dróg wewnętrznych,
2)	Zasady i warunki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy :	a) drogi wewnętrzne jednojezdniowe, z dwoma pasami ruchu i jednoprzestrzenne, bez wyodrębnionej jezdni i chodników, b) w obrębie terenów zainwestowanych, w przypadkach uzasadnionych istniejącym stanem zagospodarowania, dopuszcza się zmniejszenie wyznaczonych powyżej szerokości, pod warunkiem spełnienia wymagań dotyczących dróg pożarowych, c) w miejscu włączenia dróg wewnętrznych do dróg publicznych powinny być zastosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 3,0 x 3,0,

## Rozdział 5. Przepisy końcowe

**§ 16.** Określa się następujące stawki procentowe służące do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Wójta Gminy Mykanów, w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN i MNU wartość stawki procentowej określa się na 30 %,

2) ze względu na dotychczasowe i planowane funkcje dla terenów oznaczonych symbolami: KDd i KDw wysokości stawki procentowej nie określa się.

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mykanów.

**§ 18.** Wójt Gminy Mykanów zapewni zapewni:

- 1) udostępnienie zainteresowanym wglądu do planu i udzielanie odpowiednich informacji,
- 2) podanie do publicznej wiadomości treści uchwały na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Mykanów.

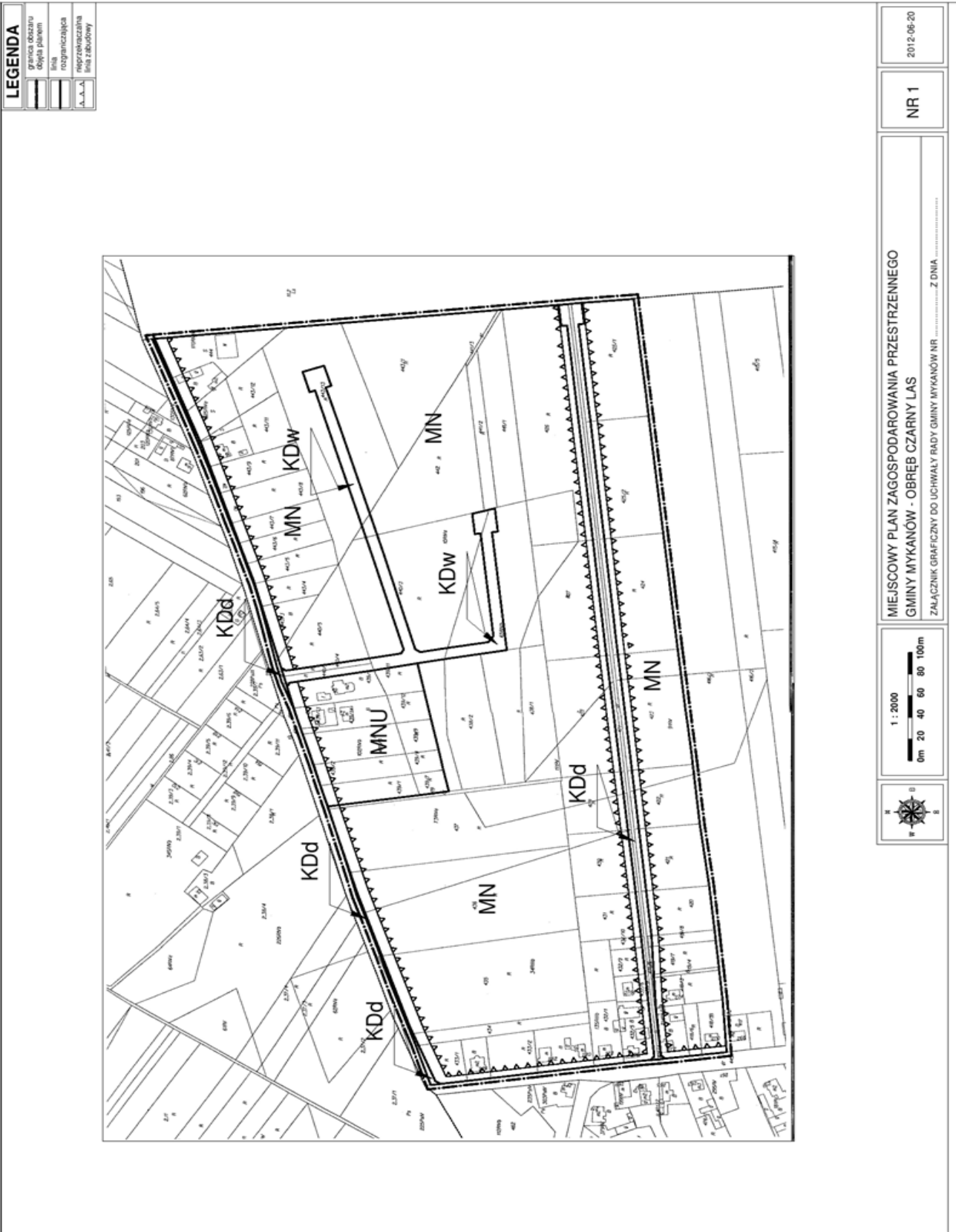
**§ 19.** Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Mykanów.

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

**§ 21.** Zgodnie z art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wejście w życie niniejszej uchwały powoduje utratę, w części odnoszącej się do obszaru objętego planem, mocy obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu gminy Mykanów dla sołectwa Czarny Las, przyjętego uchwałą Nr 222/XXXIV/2006 Rady Gminy Mykanów z dnia z dnia 28 marca 2006r., (Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 75, poz. 2152).

Przewodniczący Rady Gminy  
Mykanów

**Krzysztof Nabiałczyk**



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 185/XVII/2012  
Rady Gminy Mykanów  
z dnia 30 listopada 2012 r.

**Stanowisko Rady Gminy Mykanów  
o nie naruszeniu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmującym obszar położony  
w miejscowości Czarny Las przy ulicy Granicznej, ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego gminy Mykanów**

Działając zgodnie z art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2012. 647) Rada Gminy Mykanów, co następuje:

**§ 1.** Stwierdza się, że rozwiązania przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w gminie Mykanów, obręb Czarny Las, nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zatwierdzonego Uchwałą Nr 108/XI/2012 Rady Gminy Mykanów z dnia 30 marca 2012r .

**§ 2.** Integralną częścią niniejszego stanowiska jest wyrys z rysunku „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mykanów.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 185/XVII/2012

Rady Gminy Mykanów

z dnia 30 listopada 2012 r.

**Stanowisko Rady Gminy Mykanów o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w miejscowości Czarny Las przy ulicy Granicznej**

Działając zgodnie z art. 20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2012. 647), Rada Gminy Mykanów stwierdza, że:

1. Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy należą:

- 1) realizacja układu komunikacyjnego obejmująca budowę nowych oraz przebudowę istniejących dróg gminnych,
- 2) budowa sieci i urządzeń wodociągowych związanych z zaopatrzeniem w wodę pitną oraz ochroną p.poż. w terenach zabudowanych i terenach wyznaczonych do zabudowy,
- 3) budowa sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej mających na celu odprowadzenie ścieków z terenów zabudowanych i terenów wyznaczonych do zabudowy,
- 4) budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych związanych z oświetleniem dróg gminnych,
- 5) budowa niezbędnych kanałów deszczowych w pasach drogowych.

2. Inwestycje wymienione wyżej będą realizowane przez Gminę i finansowane z budżetu Gminy; realizacja tych inwestycji następować będzie etapowo w dostosowaniu do:

- 1) wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie gminy,
- 2) planów rozwoju sieci drogowej na terenie Gminy i planów finansowania budowy dróg gminnych.

3. Budowa inwestycji wymienionych wyżej będzie realizowana zgodnie i na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 72 poz.747z późn. zm.), przy finansowaniu tych inwestycji z budżetu Gminy; realizacja tych inwestycji następować będzie etapowo w dostosowaniu do:

- 1) wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie gminy,
- 2) planów finansowania budowy sieci wodociągowych i sanitarnych na terenie Gminy,
- 3) zrealizowania systemu sieci kanalizacji sanitarnej i niezbędnych urządzeń kanalizacyjnych, pozwalającej na włączenie do tego systemu projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej.

4. Uzbrojenie terenu objętego zmianą planu w sieci i urządzenia elektroenergetyczne oraz gazowe i ich finansowanie będzie zgodne z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne.(Dz.U. z 2006r. Nr 89 poz.625 z późn.zm.).

5. Uzbrojenie terenu objętego zmianą planu w sieci i urządzenia telekomunikacyjne będzie zgodne z zasadami określonymi w ustawie z dnia 16 lipca 2004r. Prawo telekomunikacyjne (Dz.U. Nr 171 poz.1800 z późn.zm.).