

Projekt

z dnia 1 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY MYKANÓW**

z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Stary Cykarzew przy ul. Kolejowej w gminie Mykanów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w nawiązaniu do uchwały 295/XXXVIII/2022 Rady Gminy Mykanów z dnia 4 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Cykarzew Północny przy ul. Ogrodowej, Stary Cykarzew przy ul. Kolejowej i Grabówka przy ul. Kasztanowej w gminie Mykanów, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w miejscowości Stary Cykarzew przy ul. Kolejowej w gminie Mykanów, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mykanów, przyjętego przez Radę Gminy Mykanów uchwałą Nr 411/LIII/2023 Rady Gminy Mykanów z dnia 2 czerwca 2023 r.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczone na rysunku planu, obejmują obszar położony w miejscowości Stary Cykarzew po południowej stronie ul. Kolejowej o pow. 0,42 ha.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) **załącznik nr 1:** rysunek planu na mapie w skali 1:1000, obejmujący swym zasięgiem granice obszaru objętego planem wraz z niezbędnym otoczeniem;
- 2) **załącznik nr 2:** rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu złożonych w czasie wyłożenia projektu do publicznego wglądu;
- 3) **załącznik nr 3:** rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 4) **załącznik nr 4:** dane przestrzenne planu.

§ 2.

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć komplet ustaleń zawartych w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczących obszaru planu, o którym mowa w pkt 3;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 sporządzony na kopii mapy zasadniczej, obejmujący obszar planu, który stanowi integralną część planu jako prawa miejscowego i jest załącznikiem do uchwały;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte planem;

- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, określające minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które dominuje na danym terenie;
- 6a) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu inne niż podstawowe, które uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe a którego ustalenie nie jest w planie obligatoryjne;
- 7) **przynależnym zagospodarowaniu** – należy przez to rozumieć takie formy zagospodarowania terenu, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenia podstawowe i uzupełniające, umożliwiając ich prawidłową obsługę i funkcjonowanie;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, której minimalny udział procentowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów, o ile ustalenia te nie stanowią inaczej;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy wszystkich budynków w powierzchni działki budowlanej, na której budynki te się znajdują, wyrażony w procentach, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut poziomy zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki;
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego, bez powiększania jej o wysokość urządzeń instalowanych na dachach budynków,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami - mierzoną od najniższego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik określający minimalną lub maksymalną intensywność zabudowy, którego sposób obliczania określają przepisy odrębne z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi w zakresie wskazanym w niniejszej uchwale;
- 13) **gabarycie obiektu** – należy przez to rozumieć szerokość elewacji frontowej budynku, tj. elewacji zwróconej w stronę drogi od której budynek jest obsługiwany;
- 14) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku połąci nie większym niż 10o;
- 15) **usługach różnych** – należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii, kultury, administracji, zdrowia, zakwaterowania i obsługi ludności z wyłączeniem stacji paliw, stacji demontażu pojazdów, punktów skupu i recyklingu surowców wtórnych, składów kruszyw budowlanych i materiałów opałowych luzem, baz transportowych i baz sprzętu budowlanego oraz tartaków, i których obszar oddziaływania na środowisko nie wykracza poza granice nieruchomości, na której prowadzona jest działalność usługowa, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 16) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na wytwarzaniu bezpośrednio lub w sposób pośredni nowych wyrobów (w szczególności polegających wytwarzaniu, obróbce lub montażu: surowców, półfabrykatów, elementów, części, wyrobów finalnych) w ograniczonej skali, zwłaszcza prowadzoną przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa przedsiębiorców.

§ 3.

1. Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia graficzne i symbole cyfrowo-literowe, określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) oznaczenia strefowe: strefa „OW” obserwacji archeologicznej.

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

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

§ 4.

Ustala się następujące przeznaczenia podstawowe terenów:

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru planu

§ 5.

W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**, ustala się:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z określonym dla terenu przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym i przynależnym zagospodarowaniem z dopuszczeniem rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontów istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem zasad i wskaźników zagospodarowania terenów określonych w planie;
- 2) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza te linie okapów, gzymsów, balkonów, zadaszeń, tarasów, schodów zewnętrznych i elementów wejściowych do budynku, ramp, pochylni i spoczników;
- 3) pomiędzy linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się:
 - a) remonty, przebudowę i nadbudowę obiektów istniejących,
 - b) wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg publicznych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji zieleni w strefach technicznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach budynków blachy trapezowej;
- 5) nakaz stosowania stonowanej, jasnej kolorystyki materiałów elewacyjnych.

§ 6.

W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu**, ustala się:

- 1) nakaz zachowania ustalonych wskaźników intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) dopuszcza się realizację zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg publicznych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii;
- 5) zakaz realizacji obiektów usługowych, których obszar oddziaływania na środowisko wykracza poza granice nieruchomości, na której są zlokalizowane;

- 6) w obrębie obszaru planu występują tereny podlegające ochronie przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług o symbolach 1MN-U-2MN-U, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) w obrębie obszaru planu nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie na mocy przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 8) ochrona wód podziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- 9) zakaz likwidacji istniejących elementów sieci melioracyjnej z dopuszczeniem możliwości jej przebudowy.

§ 7.

1. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**, stwierdza się, że w obszarze planu nie występują:

- 1) obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków, wpisane na Listę Skarbów Dziedzictwa, uznane za pomnik historii ani znajdujące się w granicach parku kulturowego;
- 2) obiekty zabytkowe, co do których konieczne jest ustalenie ochrony na mocy ustaleń planu.

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

§ 8.

W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**, stwierdza się, że w obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznych i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

§ 9.

1. W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa**, stwierdza się, że w obszarze planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) tereny i obszary górnicze;
- 4) krajobrazy priorytetowe.

2. Obszar planu znajduje się w granicach GZWP „Częstochowa”. Ochrona zasobów zbiornika na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 10.

W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem**, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek: 800 m²;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60-120°;
- 3) minimalną szerokość frontów działek: 15 m.

§ 11.

W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**, nie określa się ustaleń ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

§ 12.

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

- 1) podstawowy układ komunikacyjny dróg publicznych znajduje się poza granicami obszaru planu;
- 2) uzupełniający układ komunikacyjny stanowią droga wewnętrzna położona w obrębie terenu o symbolu **IKR**, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu drogi wewnętrzne, parkingi i place manewrowe z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i budowy nowych elementów układu;
- 3) parametry elementów podstawowego układu komunikacyjnego – nie ustala się;
- 4) parametry elementów uzupełniającego układu komunikacyjnego wg ustaleń szczegółowych dla terenu o symbolu **IKR** i zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej i prawa budowlanego;
- 5) obsługa komunikacyjna i wskaźniki dotyczące minimalnej ilości miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) nakaz zapewnienia w obrębie działki budowlanej miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - co najmniej 1 miejsca postojowego – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 6 do 15,
 - co najmniej 2 miejsca postojowe – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 16 do 40,
 - co najmniej 3 miejsca postojowe – jeżeli łączna liczba miejsc postojowych wynosi od 41 do 100,
 - 4% ogólnej liczby miejsc postojowych jeżeli ich łączna liczba wynosi więcej niż 100;
- 7) miejsca parkingowe należy realizować jako otwarte, w indywidualnych garażach i wiatkach lub wbudowane w obiekty o funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, w ramach działki budowlanej objętej inwestycją na poszczególnych terenach.

2. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, poprzez modernizację przebudowę i rozbudowę sieci, podłączenie nowych i zwiększenie mocy dostarczanej do obecnych odbiorców,
- b) poprzez modernizację istniejących i budowę nowych stacji transformatorowych,
 - jako obiektów budowlanych w pasach drogowych i na wydzielonych działkach budowlanych z dostępem do drogi publicznej, bez konieczności realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego terenu, na którym działka ta się znajduje,
 - jako urządzeń wewnętrznych lub słupowych,
- c) dopuszcza się skablowanie istniejących sieci napowietrznych,
- d) dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu sieci, rozbudowę oraz budowę nowych sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami i obiektami;

2) zaopatrzenie w wodę:

- a) z istniejącej sieci wodociągowej, poprzez jej modernizację, przebudowę i rozbudowę, podłączenie nowych i zwiększenie dostaw do obecnych odbiorców,
- b) poprzez modernizację istniejących i realizację indywidualnych studni, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i prawa wodnego,
- c) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami z zakresu ochrony przeciwpożarowej;

3) zaopatrzenie w gaz:

- a) poprzez budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej, podłączenie nowych i zwiększenie dostaw do obecnych odbiorców,
 - b) modernizację istniejących i realizację indywidualnych systemów wyposażonych w zbiorniki na gaz płynny,
 - c) strefy kontrolowane gazociągów zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 4) odprowadzenie ścieków:
- a) komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - b) przemysłowych: zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach po ich wstępnym podczyszczeniu,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) z terenu działki budowlanej w sposób niewpływający na warunki środowiskowe sąsiednich nieruchomości,
 - b) z terenów dróg i parkingów wymaga zastosowania urządzeń do redukcji zanieczyszczeń do poziomów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i technologicznych poprzez:
- a) stosowanie indywidualnych urządzeń bazujących na energii elektrycznej, gazie, oleju opałowym lub innych niekonwencjonalnych źródłach energii cieplnej, a także nowoczesnych, wysoko sprawnych urządzeń opalanych paliwem stałym z dopuszczeniem zaopatrzenia w ciepło z lokalnych grupowych kotłowni,
 - b) realizację indywidualnych instalacji bazujących na odnawialnych źródłach energii, w tym kolektorów dachowych i gruntowych z wykorzystaniem pompy ciepła;
- 7) zaopatrzenie w łącza telefoniczne i teleinformatyczne poprzez budowę, modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci telefonicznej i teleinformatycznej, w tym sieci szerokopasmowej;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarowania odpadami oraz gminnych przepisach porządkowych.
3. Powiązanie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi w otoczeniu obszaru planu.

§ 13.

W zakresie **sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**, nie określa się ustaleń ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14.

Ustala się klasę, przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **2MN-U**: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**.

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza,
 - b) zabudowa usługowa, związana z usługami różnymi i drobną wytwórczością;
- 2) przynależne zagospodarowanie: dojścia, dojazdy, place manewrowe, parkingi, obiekty małej architektury, obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu, budynki gospodarcze i techniczne, garaże, wiaty, tarasy, zieleń urządzona, zieleń izolacyjna;

3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,7,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy: 30%,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
- d) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków: 10,0 m,
- e) maksymalny gabaryt obiektów (szerokość elewacji frontowej): 25 m,
- f) maksymalna wysokość zabudowy obiektów budowlanych nie będących budynkami: 15,0 m za wyjątkiem budowli i urządzeń telekomunikacyjnych, których wysokości plan nie limituje,
- g) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Kolejowej: 6,0 m (dla terenu **1MN-U**), zgodnie z rysunkiem planu,
- h) minimalna powierzchnia nowych działek budowlanych przewidzianych do realizacji funkcji wynikającej z przeznaczenia podstawowego: 800 m²,
- i) dachy płaskie, dwu i wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połąci do 45°, z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii i kąta nachylenia w przypadku przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
- j) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych: co najmniej 1 na każde 200 m² powierzchni użytkowej usługowej i co najmniej 1 na 4 pracowników a także co najmniej 1 na każdy lokal mieszkalny,
- k) obsługa komunikacyjna terenu od strony:
 - ul. Kolejowej (dla terenu **1MN-U**),
 - terenu **1KR** (dla terenów **1MN-U** i **2MN-U**),
- l) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy z zachowaniem warunków szczegółowych wynikających z przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

§ 15.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) przynależne zagospodarowanie: obiekty małej architektury, sieci i urządzenia uzbrojenia terenu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu 5,0 m.

Rozdział 4. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16.

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

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mykanów.

§ 18.

Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Mykanów.

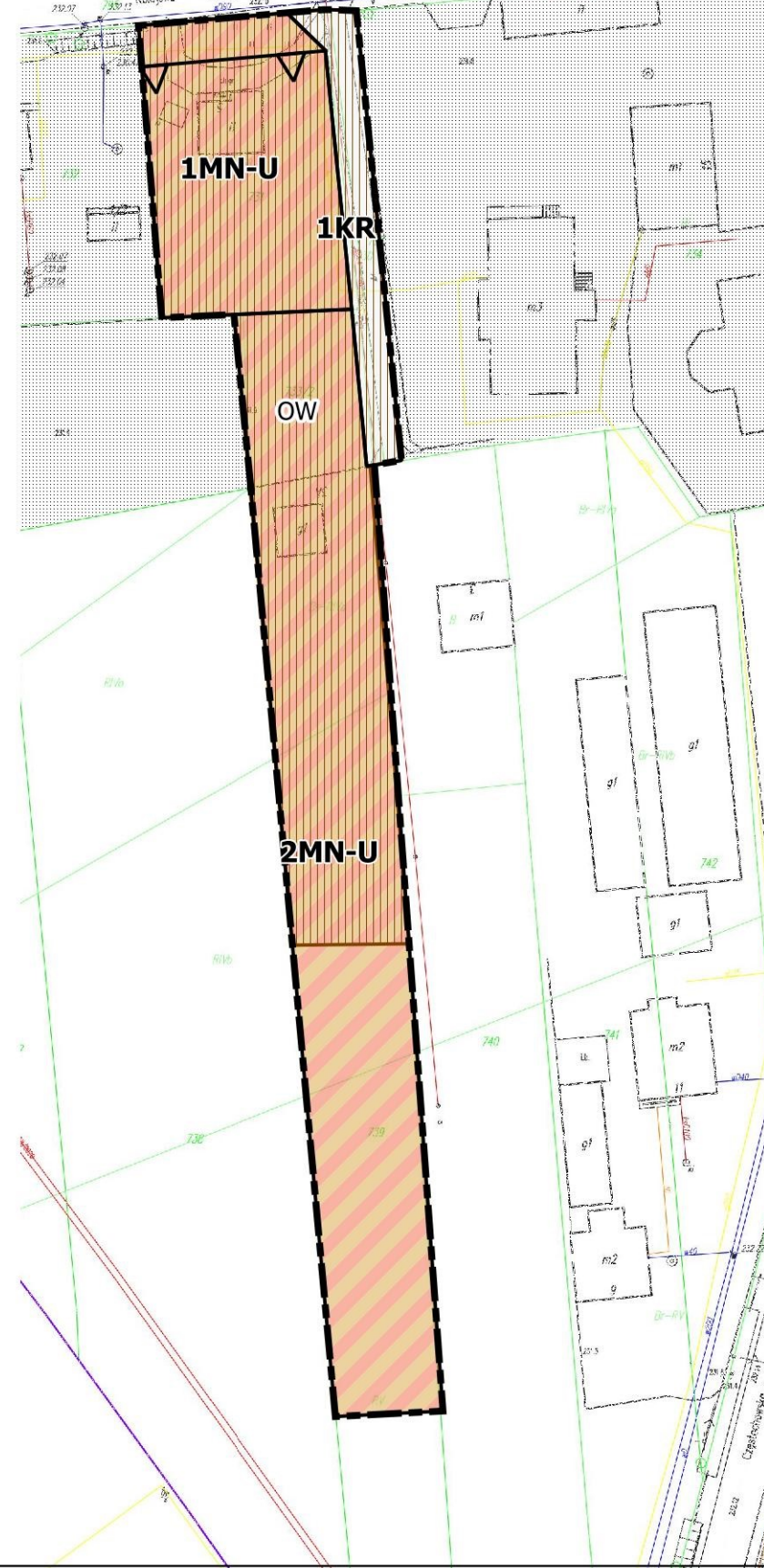
§ 19.

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

Przewodniczący Rady Gminy
inż. Włodzimierz Cichoń

Stary Cykarzew

ul. Kolejowa



Gmina MYKANÓW

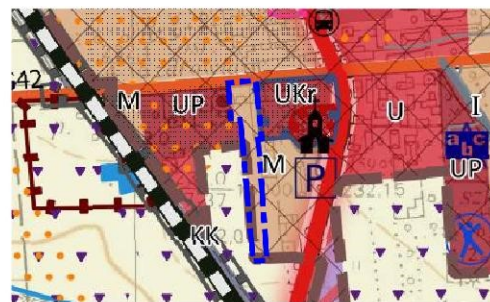


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Stary Cykarzew przy ul. Kolejowej
w gminie Mykanów

Projekt rysunku planu

Skala 1:1000

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Mykanów
z zaznaczonymi granicami obszaru objętego planem



Legenda

Oznaczenia graficzne będące ustaleniami planu

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

Oznaczenia graficzne i literowe terenów:

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

Oznaczenia strefowe:

- Strefa "OW" obserwacji archeologicznej

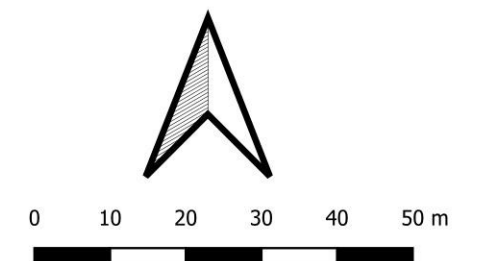
Oznaczenia graficzne pełniące funkcję informacyjną

- Tereny otaczające przeznaczone pod zainwestowanie w obowiązującym mppz

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

Układ współrzędnych rysunku planu zgodny z PUWG 2000
strefa 6

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



LEGENDA STUDIUM:

OZNACZENIA FORMALNE:

- GRANICA OPRACOWANIA - TĘSAMĄ Z GRANICĄ GMINY MYKANÓW
- GRANICE OBSZARÓW GEODEZYJNYCH
- GRANICE OBSZARÓW PLANOWYCH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- GRANICE TERENÓW ZAPLANOWANYCH (kolejnych, wyznaczonych przez Ministerstwo Infrastruktury i Rozwoju)

STREFY:

- STREFA I - ZURBANIZOWANA
- STREFA II - ROLNA
- STREFA III - TERENY OTWARTYCH I KOSÓW I WÓD POWIERZCHNIOWYCH

OBSZARY W RAMACH STREF:

- M - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI USŁUG, OGRANICZONYCH ZASAD ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U - TERENY USŁUG I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UP - TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- UK - TERENY USŁUG KULTURALNO-REKREACYJNYCH
- US - TERENY SPÓKIU I REKREACJI
- UC - TERENY USŁUGOWO-PRZEMYSŁOWE, SKŁADOWE I MAGAZYNOWE, Z MOŻLIWOŚCIĄ KOLEJNYCH OBSZARÓW O POTENCJALNYM POWRZĘTU 2000m kw.
- ZP - TERENY ZIELONE PARKOWE I URZĄDZENIOWE
- LC - TERENY OPRACOWAŃ
- L - LASY
- Z - TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ I ROLNICZEJ (ŁĄKI, PASTWISKA, SĄDY)
- R - TERENY ROLNE
- KR - TERENY ROLNOLEŚNE
- KS - TERENY KOMUNIKACJI I OŚRODKI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- IT - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- PE - TERENY EKSPLOATACJI ŻŁOŻ
- WS - WODY POWIERZCHNIOWE - KANAŁY, SIEMENIARIE, SIARKI
- WS - WODY POWIERZCHNIOWE - CIECI WODNE

- OBSZARY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI OZE - JEDNĄ WIAŁ KORYCZKI, O MOŻLIWOŚCI KORYCZKI
- OBSZARY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI OZE - FOTOWOLTAKI, O MOŻLIWOŚCI KORYCZKI

ELEMENTY UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

- AUTOSTRADA A1
- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGI ZBIORCZE
- DROGI LOKALNE
- DROGI DOJAZDOWE
- INNE DROGI
- LINIA KOLEJOWA
- SIŁKOLANIE
- PRZYSTANKI AUTOBUSOWE
- WAZNIARSKIE PARKINGI
- STACJE DOJAZDOWE

ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN
- ROPOKŁAD
- GŁÓWNA STACJA ZASILANIA
- TRAFOSTACJE
- ROZDZIELNIE WODNE
- ŻÓŁD
- STUJENIE GLEZNIOWE
- WILCZY (KANAŁY) KANAŁOWE
- STACJE TURBINY WIAKOWE

ELEMENTY ZAGOSPODAROWANIA GMINY:

- JAZDOKŁAD
- CEKOWNIA (składowiska, przedskładowiska)
- CEKOWNIA SPOWONIE, BOISKA
- CEKOWNIA KULTURNA
- OŚRODEK SZKOLNY
- KOŚCIELNY, KAPLICA
- STACJA OSP
- JAZDOKŁAD

SZLAKI I TRASY TURYSTYCZNE

- TRASA ROZWOJOWA

OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- OBIEKTY I OBSZARY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- GRANICE STREFY "B1" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B2" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B3" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B4" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B5" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B6" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B7" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B8" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B9" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B10" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B11" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B12" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B13" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B14" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B15" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B16" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B17" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B18" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B19" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B20" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- SPECJALNY OBSZAR OCHRONY NATURY (SO)
- GRANICE KORYTARZA WODNOGOSPODAROWANIA WODNOGOSPODAROWANIA
- GRANICE KORYTARZA WODNOGOSPODAROWANIA WODNOGOSPODAROWANIA
- GRANICE KORYTARZA WODNOGOSPODAROWANIA WODNOGOSPODAROWANIA
- GRANICE KORYTARZA WODNOGOSPODAROWANIA WODNOGOSPODAROWANIA
- GRANICE KORYTARZA WODNOGOSPODAROWANIA WODNOGOSPODAROWANIA
- GRANICE KORYTARZA WODNOGOSPODAROWANIA WODNOGOSPODAROWANIA
- GRANICE KORYTARZA WODNOGOSPODAROWANIA WODNOGOSPODAROWANIA
- GRANICE KORYTARZA WODNOGOSPODAROWANIA WODNOGOSPODAROWANIA
- GRANICE KORYTARZA WODNOGOSPODAROWANIA WODNOGOSPODAROWANIA

GÓRNICICTWO I KOPALINY

- UDOKUMENTOWANE ŻŁOŻA SUROWCOWE
- TERENY GÓRNICZE
- OBSZARY GÓRNICZE

ZAGROŻENIE POWODZIOWE

- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO, NA KTÓRYCH
- PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI, JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO, NA KTÓRYCH
- PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI, JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%

INNE OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA

- KOPALNIA SUROWCOWA O WYSOKICH KOSZACH EKSPLOATACJI
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CENTRALI (50 m)
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ WOKÓŁ CENTRALI (150 m)
- ZASIEG TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ JĘCJA WODY - OBSZAR A
- ZASIEG TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ JĘCJA WODY - OBSZAR B
- GRANICE STREF OGRANICZENIA WYSOKOŚCI ZABUDOWY
- OGRANICZENIA WYSOKOŚCI ZABUDOWY
- GRANICE STREF OGRANICZENIA WYSOKOŚCI ZABUDOWY
- OGRANICZENIA WYSOKOŚCI ZABUDOWY
- GRANICE STREF OGRANICZENIA WYSOKOŚCI ZABUDOWY
- OGRANICZENIA WYSOKOŚCI ZABUDOWY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Mykanów

z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY MYKANÓW O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W MIEJSCOWOŚCI STARY CYKARZEW PRZY
UL KOLEJOWEJ W GMINIE MYKANÓW**

ZGŁOSZONYCH W CZASIE WYŁOŻENIA PLANU DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

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

Przewodniczący Rady Gminy
inż. Włodzimierz Cichoń

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Mykanów

z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) i art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.)

Rada Gminy Mykanów rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Stary Cykarzew przy ul. Kolejowej w gminie Mykanów, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych.

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Przewodniczący Rady Gminy
inż. Włodzimierz Cichoń

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Mykanów

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.xml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

Uzasadnienie

do uchwały nr Rady Gminy Mykanów z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Stary Cykarzew przy ul. Kolejowej w gminie Mykanów

Zgodnie z podjętą przez Radę Gminy Mykanów uchwałą intencyjną nr 295/XXXVIII/2022 Rady Gminy Mykanów z dnia 4 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Cykarzew Północny przy ul. Ogrodowej, Stary Cykarzew przy ul. Kolejowej i Grabówka przy ul. Kasztanowej w gminie Mykanów, Wójt Gminy Mykanów przeprowadził procedurę sporządzenia projektu planu, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.). Równocześnie na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jedn. Dz. U. 2023 poz. 1094 z późn. zm.) przeprowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko uchwalenia planu, w ramach której została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

Projekt planu opracowano w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mykanów, nie naruszając jego ustaleń. Zgodność ze studium i zasadność przystąpienia do opracowania planu wykazały analizy wykonane przed przystąpieniem do jego opracowania. Środowiskowe uwarunkowania dla projektu planu zawarte zostały w opracowaniu ekofizjograficznym, zawierającym analizy dotyczące środowiska przyrodniczego na obszarze Gminy Mykanów.

Rysunek planu sporządzono na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, pobranej z powiatowego zasobu geodezyjnego.

Plan uwzględnia wymogi określone w art. 1 ust 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, walorów architektonicznych i krajobrazowych, ustalono funkcję terenów oraz wskaźniki ich zagospodarowania umożliwiające racjonalne zainwestowanie nieruchomości, przy zachowaniu odpowiednich proporcji i przy uwzględnieniu aktualnego stanu zagospodarowania terenów. Określono sposób lokalizowania zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz jej maksymalne gabaryty.
2. W zakresie ochrony środowiska i ochrony gruntów rolnych i leśnych, zainwestowanie przewidziano na gruntach bezleśnych, pozbawionych naturalnych siedlisk. Nie wystąpiła konieczność uzyskania zgodny na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Uwzględniono położenie obszaru planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Częstochowa”. Ustalono tereny chronione przed hałasem oraz zasady prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej.
3. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w planie ustalono strefę ochrony archeologicznej „OW”.
4. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeb osób niepełnosprawnych w nawiązaniu do zasad uniwersalnego projektowania, ustalono konieczność realizacji miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
5. W zakresie walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono istniejące funkcje terenów mieszkaniowo-usługowych i umożliwiono ich rozwój.
6. W zakresie prawa własności, linie rozgraniczające tereny o różnej funkcji i różnych sposobach zagospodarowania poprowadzono tam gdzie to było możliwe w śladzie granic działek oraz oddzielając tereny dróg publicznych od terenów pod zabudowę.
7. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wystąpiła konieczność wprowadzania ustaleń.
8. W zakresie potrzeb interesu publicznego, określono zasady zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej służącej do zapewnienia dostaw mediów.
9. W zakresie potrzeb rozwoju infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych ustalono możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej (w tym sieci szerokopasmowych).
10. W zakresie potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności,

ustalono możliwość modernizacji, przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej oraz studni.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 23 sierpnia do 21 września 2022 r. Umożliwiono każdemu zainteresowanemu złożenie uwagi do projektu, także z wykorzystaniem środków komunikacji elektronicznej. W trakcie wyłożenia zorganizowano dyskusje publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami.

Procedura planistyczna została przeprowadzona w sposób jawny i przejrzysty. Do publicznej wiadomości zostały podane informacje o:

- przystąpieniu do sporządzenia planu wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko i możliwości składania wniosków,
- wyłożeniu projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu i możliwości składania uwag,
- sposobie rozpatrzenia uwag do projektu,
- sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

W procedurze sporządzenia planu wzięte zostały pod uwagę wnioski prywatnych inwestorów oraz instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu. W nawiązaniu do nich, do istniejącego zagospodarowania terenu oraz potrzeb i możliwości rozwojowych tej części gminy opracowano projekt planu uwzględniający lokalne uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Umożliwiono rozwój funkcji mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowej, z wyłączeniem przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii, z uwagi na położenie obszaru objętego planem w obrębie terenów mieszkaniowych. Ze względu na powierzchnię obszaru, nie rozpatrywano szczegółowo sposobów minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, wykorzystania publicznego transportu zbiorowego i rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Przyjęte w planie rozwiązania uzupełniają strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru, umożliwiając rozwój funkcji użytkowych w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania terenów, sąsiadujących planów miejscowych oraz potrzeb inwestorów. Projekt planu dla całego zakresu wynikającego z uchwały intencyjnej, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został zaopiniowany i pozytywnie uzgodniony przez właściwe instytucje. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, procedura sporządzania planu dla obszarów położonych w Starym Cykarzewie została wyodrębniona do osobnej uchwały Rady Gminy.

Plan jest zgodny z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (uchwała Nr 402/XLVII/2018 Rady Gminy Mykanów z dnia 16 października 2018r.).

Wpływ na finanse gminy został szczegółowo przeanalizowany w sporządzonej w trakcie trwania procedury prognozie skutków finansowych uchwalenia planu. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasady ich finansowania zostały określone w załączniku do uchwały Rady Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

inż. Włodzimierz Cichoń