

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MYKANÓW
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach:
Rybna i Lubojenka w gminie Mykanów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Gminy Mykanów uchwała

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Rybna i Lubojenka w gminie Mykanów, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mykanów przyjętego uchwałą Rady Gminy Mykanów nr 411/LIII/2023 z dnia 2 czerwca 2023 r.
2. Plan obejmuje dwa wydzielone obszary, wyznaczone w uchwale Rady Gminy Mykanów Nr 399/LI/2023 z dnia 14 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w granicach określonych na rysunku planu, na załącznikach:
 - 1) nr 1_1 – obszar położony w miejscowości Rybna przy oczyszczalni ścieków, o powierzchni ok. 1,25 ha;
 - 2) nr 1_2 – obszar położony w miejscowości Lubojenka przy ul. Głównej, o powierzchni ok. 3,55 ha.
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) część graficzna, stanowiąca załączniki nr 1_1 i 1_2;
 - 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - d) sposoby zagospodarowania obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
 - e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji,
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - g) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - h) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
 - 2) ustalenia szczegółowe dla wydzielonych obszarów, określające w zależności od potrzeb:
 - a) przeznaczenie terenów,
 - b) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy;
 - 3) przepisy końcowe.
3. Na rysunku planu wprowadzono dla wydzielonych obszarów, w zależności od potrzeb:

- 1) oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
 - a) granice obszarów objętych planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii SN;
 - 2) symbole określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) **MW-U** - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - c) **U-ZP** - teren usług lub zieleni urządzonej,
 - d) **P-I** - teren produkcji lub infrastruktury technicznej,
 - e) **KDL** - teren drogi lokalnej,
 - f) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - g) **WS-ZN** - teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej,
 - h) **ZN** - teren zieleni naturalnej,
 - i) **ZP** - teren zieleni urządzonej;
 - 3) numery porządkowe służące identyfikacji terenu spośród terenów o tym samym przeznaczeniu;
 - 4) oznaczenia terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1%,
 - b) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
 - c) granica strefy ochrony konserwatorskiej K,
 - d) granica strefy ochrony konserwatorskiej OW,
 - e) izoliny wyznaczające powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska Rudniki koło Częstochowy;
 - 5) oznaczenia informacyjne:
 - a) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
 - b) linia elektroenergetyczna SN,
 - c) oznaczenia wynikające z treści map zasadniczej i ewidencyjnej.
4. Na rysunku planu, zawarto informacje o położeniu danego obszaru w granicach podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) obszaru występowania urządzeń melioracji wodnych;
 - 2) GZWP 326 Częstochowa E.
5. 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 momencie uchwalania planu, w tym dotyczy to:
- 1) wskaźników zagospodarowania terenu lub kształtowania zabudowy dla terenów nie dopuszczonych do lokalizacji budynków;
 - 2) zasady ochrony 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 osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych;
 - 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 3.

1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania terenu następuje na podstawie ustaleń:
 - 1) ogólnych, określonych w rozdziałach od 2 do 9, wspólnych dla obszarów objętych planem;
 - 2) szczegółowych określonych w rozdziałach od 10 do 11, obowiązujących dla wydzielonych obszarów;
 - 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. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania numerów porządkowych oznacza to, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu.
4. 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) **terenie** – należy rozumieć teren wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu;
- 3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj użytkowania, zagospodarowania lub zabudowy terenu podporządkowanego i nie mogącego kolidować z ustalonym planem przeznaczeniem terenu;
- 4) **istniejącym zagospodarowaniu i zabudowie** – należy przez to rozumieć oprócz faktycznego użytkowania terenu w dniu uchwalenia planu również sposób zagospodarowania i zabudowy określony w prawomocnych pozwoleniach na budowę, decyzjach lub zgłoszeniach, wydanych lub przyjętych do dnia uchwalenia planu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone na rysunku planu w sposób graficzny linie ograniczające możliwość lokalizacji nowych budynków, przy czym dopuszcza się przekroczenie tych linii w odległości nie większej niż 1,5 m przez elementy budynków takie jak okapy i zadaszenia lub związane z komunikacją, takie jak: schody, podesty i pochylnie;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż linii SN** – należy przez to rozumieć określone na rysunku planu w sposób graficzny linie określające granice pasa technologicznego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, koniecznego do zapewnienia właściwej eksploatacji linii;
- 7) **produkcji** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na:
 - a) wytwarzaniu w sposób bezpośredni lub pośredni nowych wyrobów,
 - b) wytwarzaniu energii,
 - c) składowaniu lub magazynowaniu;
- 8) **drobnej wytwórczości** – należy przez to rozumieć produkcję w ograniczonej skali, prowadzoną przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców, niezaliczoną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie czynności usługowych, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej; pojęcie usług nie obejmuje:
 - a) usług wspomagających górnictwo i wydobywanie,
 - b) obsługi komunikacji oraz obsługi produktów naftowych, w tym stacji paliw płynnych,
 - c) prowadzenia działalności w zakresie gospodarowania odpadami;
- 10) **usługach rzemieślniczych** – należy przez to rozumieć prowadzenie usług w zakresie:
 - a) drobnej wytwórczości,
 - b) napraw i konserwacji oraz robót instalacyjnych i montażowych,
 - c) pozostałych usług świadczonych dla ludności, w szczególności usług: prania, czyszczenia, farbowania, fryzjerskich, kosmetycznych, pogrzebowych, opieki nad zwierzętami;
- 11) **mieszkaniam funkcyjnym** – należy przez to rozumieć lokal lub budynek o funkcji mieszkalnej zajmowany przez osoby, których charakter pracy wymaga zajmowania mieszkania na terenie o funkcji innej jak mieszkaniowa;
- 12) **systemie fotowoltaicznym** – należy przez to rozumieć system, na który składają się urządzenia, przy udziale których produkowana jest energia elektryczna z energii promieniowania słonecznego, w szczególności: moduły paneli fotowoltaicznych zamontowane na konstrukcjach wsporczych wraz z instalacjami elektroenergetycznymi;
- 13) **udziale powierzchni zabudowanej systemami fotowoltaicznymi** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego powierzchni wyznaczonej po obrysie zewnętrznych skrajnych modułów paneli do powierzchni działki budowlanej;
- 14) **urządzeniu infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć drogi oraz wszelkiego rodzaju nadziemne, naziemne i podziemne przewody lub urządzenia: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłne i telekomunikacyjne a także inne urządzenia lub przewody służące do przesyłania płynów, pary, gazów lub energii, w tym służące do przesyłania: wodoru, dwutlenku węgla, ropy naftowej lub produktów naftowych oraz innych substancji lub mieszanin;
- 15) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zapewniające użytkowanie terenów i obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie: budowle, urządzenia budowlane oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 16) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połaci dachowych większym niż 30°;

- 17) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zielenią złożoną z krzewów i drzew, pełniącą funkcje osłonowe, ograniczającą niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odorów lub hałasu;
 - 18) **starodrzewie** – należy przez to rozumieć drzewostan lub pojedyncze drzewa, które przekroczyły fazę kulminacji przyrostu lub osiągnęły wiek rębności w rozumieniu przepisów o gospodarce leśnej.
2. Użyte w uchwale pojęcia:
- 1) **uchwała** – oznacza niniejszą uchwałę Rady Gminy Mykanów;
 - 2) **rysunek planu** – oznacza część graficzną planu;
 - 3) **ustawa** - oznacza ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 4) **nadziemna intensywności zabudowy** oraz **udział powierzchni zabudowy** – zdefiniowane w art. 2 pkt 32 i 35 ustawy, nie odnoszą się do obiektów budowlanych innych jak budynki, w tym nie obejmują powierzchni zabudowanych systemami fotowoltaicznymi i infrastrukturą towarzyszącą;
 - 5) **pas technologiczny** – odpowiada pojęciu użytemu w art. 1a ust. 2a pkt 4 lit b ustawy z dnia 1 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.);
 - 6) **zabudowa zagrodowa** – odpowiada zabudowie wymienionej w art. 4 pkt 31 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
 - 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) **mikroprzedsiębiorca** i **mały przedsiębiorca** – odpowiadają definicjom zawartym w art. 7 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2023 r. poz. 221 z późn. zm.);
 - 9) **gospodarowanie odpadami** - odpowiada definicji zawartej w art. 3 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.);
 - 10) **instalacje OZE, magazyn energii, instalacja magazynowa, biomasa, biogaz, biogaz rolniczy, biometan, biopłynny, biowęgiel, instalacja spalania wielopaliwowego, instalacja termicznego przekształcania odpadów** – odpowiadają pojęciom zdefiniowanym i używanym w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436 z późn. zm.);
 - 11) **OZE** – stanowi skrót pojęcia „odnawialne źródła energii” zdefiniowanego w art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
 - 12) **przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco** oraz **przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko** – odpowiadają przedsięwzięciom wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 13) **GZWP** – stanowi skrót pojęcia „główne zbiorniki wód podziemnych” użytego w art. 329 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.).

Rozdział 2.

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

§ 5.

1. Jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:
 - 1) zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i zabudowy;
 - 2) prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;
 - 3) użytkowanie gruntów 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 i jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zieleni, a w szczególności: zieleni niskiej, zieleni urządzonej lub zieleni izolacyjnej;
 - 2) infrastruktury towarzyszącej oraz obiektów małej architektury;
 - 3) budynków lub wiat pełniących funkcje: garażowe, gospodarcze, magazynowe lub socjalne zapewniających użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym planem;
 - 4) urządzeń infrastruktury technicznej nie służących bezpośrednio do obsługi terenów objętych planem;
 - 5) niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania wodami urządzeń wodnych lub melioracji wodnych.
3. W przypadku dopuszczenia do zagospodarowania lub lokalizacji zabudowy o więcej niż jednej funkcji w granicach terenu, dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach zagospodarowanie lub zabudowę o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach, w dowolnych proporcjach.
4. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno harmonijnie wpisywać się w istniejącą zabudowę, z zachowaniem ustalonych w planie wysokości i gabarytów obiektów budowlanych.

5. Wprowadza się nakaz oddzielenia wizualnego obiektów lub obszarów dysharmonijnych od terenów sąsiadujących, w tym poprzez realizację pasów zieleni izolacyjnej lub odpowiednich ogrodzeń.
6. W przypadku lokalizacji systemów fotowoltaicznych na powierzchni terenu, w tym w granicach terenów oznaczonych symbolami 1P-I i 2WS-ZN, wprowadza się obowiązek stosowania:
 - 1) na obiektach budowlanych barw neutralnych, w tym odcieni szarości lub szarozielonych;
 - 2) paneli fotowoltaicznych z powłokami antyrefleksyjnymi.
7. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, ogranicza się wysokość nowych obiektów budowlanych do 18 m od poziomu terenu.
8. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych wysokość budynków, dopuszcza się:
 - 1) realizację akcentów wysokościowych lub pomieszczeń technicznych – o wysokości liczonej łącznie z wysokością budynku, nieprzekraczającej 120% wysokości budynków dopuszczonej planem;
 - 2) realizację elementów takich jak anteny, maszty i kominy o wysokości (liczonej łącznie z wysokością budynku) nie przekraczającej dopuszczonej planem wysokości obiektów budowlanych;
 - 3) realizację instalacji i urządzeń innych niż wymienione w pkt 1, w tym: świetlików dachowych, kolektorów słonecznych i urządzeń fotowoltaicznych - o wysokości nie przekraczającej 3 m.
9. Lokalizacja budynków z zachowaniem wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy.
10. Lokalizacja obiektów budowlanych od strony dróg publicznych, z zachowaniem wymagań wynikających z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320).
11. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, 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 50% długości tej granicy.

Rozdział 3.

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

§ 6.

1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, w tym przy poborze wód i postępowaniu ze ściekami oraz z wodami deszczowymi i roztopowymi, stosuje się odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji wymagania wynikające z przepisów z zakresu: prawa wodnego, prawa budowlanego, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie;
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 ust. 1.
3. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz:
 - 1) stosowania w prowadzonej działalności instalacji i urządzeń ograniczających wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczonych przepisami prawa ochrony środowiska;
 - 2) uwzględniania ograniczeń i zakazów wprowadzonych przez przepisy prawa ochrony środowiska ograniczających emisje zanieczyszczeń związane z ogrzewaniem lub wentylacją.
4. Dla ochrony przed hałasem i drganiami:
 - 1) dla terenów faktycznie użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa i 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 prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54.);
 - 2) w granicach terenu oznaczonego symbolem 1P-I wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy wymagającej ochrony przed hałasem, wymienionej w pkt 1.
5. Zabudowa i zmiana zagospodarowania przy istniejących liniach i urządzeniach elektroenergetycznych w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych, z zapewnieniem bezpieczeństwa użytkowników terenu przed porażeniem i pożarem.
6. W granicach pasów technologicznych wyznaczonych na rysunku planu przez nieprzekraczalne linie zabudowy wzdłuż linii SN, w odległości 7 m od osi linii, wprowadza się zakaz:
 - 1) zmiany zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy służącej stałemu przebywaniu ludzi;
 - 2) sadzenia roślinności, której docelowa wysokość może przekroczyć 3 m.
7. Gospodarowanie odpadami w sposób określony w przepisach ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U. z 2023 r. poz.1587 z późn. zm.).

§ 7.

1. Prowadzenie działalności:
 - 1) nie może powodować zanieczyszczenia środowiska lub przekroczenia standardów emisyjnych i jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność;
 - 2) jest uwarunkowane zastosowaniem środków technicznych eliminujących możliwość powstania emisji: pyłów, hałasu, drgań lub oświetlenia, w tym oświetlenia jaskrawego, które mogą być szkodliwe dla stanu środowiska lub zdrowia ludzi;
 - 3) nie może powodować ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości sąsiednich w sposób dotychczasowy.
2. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w granicach obszarów objętych planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - 1) nowych przedsięwzięć kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 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 przemysłowych;
 - 4) obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń, w tym zaliczanych do instalacji OZE, służących do termicznego przekształcania odpadów lub spalania wielopaliwowego;
 - 5) elektrowni wiatrowych.
3. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w granicach terenów oznaczonych symbolami: MN-U, MW-U, U-ZP, WS-ZN, ZN i ZP wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - 1) nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, w tym kompostowni;
 - 3) obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń, w tym zaliczanych do instalacji OZE służących do: magazynowania, wytwarzania lub spalania: biomasy biogazu, biogazu rolniczego, biometanu, biopłynów i biowęgla, w tym wprowadza się zakaz lokalizacji biogazowni lub biogazowni rolniczych, niezależnie od ich mocy.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8.

1. Ochroną konserwatorską obejmuje się zlokalizowane w miejscowości Lubojenka, tereny położone w granicach wyznaczonych na załączniku nr 1_2 do uchwały strefach ochrony konserwatorskiej :
 - 1) K – terenu po dawnym założeniu folwarcznym w Lubojence;
 - 2) OW – obszaru występowania zabytków archeologicznych, chronionego zgodnie z §9 ust. 1 uchwały.
2. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej K wprowadza się nakaz:
 - 1) uczytelnienia granic dawnego założenia folwarcznego;
 - 2) zachowania terenu dawnego parku związanego z zabudową mieszkaniową folwarku;
 - 3) zachowania istniejącego starodrzewu oraz uzupełnienia drzewostanu poprzez nasadzenia drzew w układzie rzędownym i grupowym podkreślających historyczny układ komunikacyjny oraz zabudowę, z zastosowaniem rodzimego składu gatunkowego;
 - 4) uczytelnienia zachowanego układu dróg dojazdowych i alejek;
 - 5) utrzymania i rewaloryzacji zachowanej zabudowy historycznej;
 - 6) zachowanie pozostałości istniejącego ogrodzenia, z dopuszczeniem odtworzenia ogrodzenia - muru i bramy wjazdowej zgodnie z historyczną lokalizacją;
 - 7) realizacji zabudowy nawiązującej do historycznego układu, w tym poprzez stosowanie:
 - a) budynków o gabarytach i kompozycji architektonicznej nawiązującej do dawnej zabudowy, z zastosowaniem tradycyjnych materiałów elewacyjnych takich jak: tynki, cegła ceramiczna, kamień – o jednolitej, stonowanej kolorystyce elewacji budynków,
 - b) dachów symetrycznych dwuspadowych stromych, z zastosowaniem tradycyjnych pokryć dachowych takich jak: dachówka lub materiały dachówkopodobne oraz blacha kryta na rąbek – w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, szarego.
3. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej K wprowadza się zakaz lokalizacji wysokich urządzeń technicznych i masztów przewyższających istniejącą zabudowę (o wysokości ponad 10 m).

Rozdział 5.

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

§ 9.

1. Zmiana zagospodarowania terenów, w tym prowadzenie robót ziemnych, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej OW, z zastosowaniem zasad ochrony zabytków archeologicznych ustalonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.).
2. Obszar położony w miejscowości Rybna, zgodnie z oznaczeniami graficznym określonymi na załączniku nr 1_1 do uchwały, znajduje się:
 - 1) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit a ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, t.j. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
 - 2) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit b ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, t.j. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat);
 - 3) poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit c ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, t.j. obszarze między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w którym wybudowano trasę wału.
3. W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
 - 1) na terenie oznaczonym symbolem IWS-ZN, w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) lub jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat), obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
 - 2) odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji uwzględnia się regulacje wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, a w szczególności uwzględnia się:
 - a) zasady ochrony wód określone w art. 77 ust. 1 pkt 3, w szczególności wprowadzony tym przepisem zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych a także innych substancji lub materiałów, mogących zanieczyścić wody – z dopuszczeniem zwolnienia od tych zakazów na zasadach określonych w art. 77 ust. 3,
 - b) ustalenia dotyczące zarządzaniem ryzykiem powodziowym zawarte w rozdziale 1 działu IV,
 - c) obowiązek uzyskania pozwoleń wodnoprawnych, w przypadkach o których mowa w art. 390;
 - 3) wprowadza się zakaz:
 - a) lokalizacji obiektów zaliczanych do zabudowy służącej produkcji rolniczej, w szczególności obiektów, w których mogą być gromadzone lub składowane odchody zwierzęce,
 - b) lokalizacji urządzeń do gromadzenia lub oczyszczania nieczystości ciekłych i ujęć wód,
 - c) lokalizacji naziemnych urządzeń budowlanych i budowli utrudniających przepływ wód powodziowych, w tym ogrodzeń pełnych lub z podmurówkami,
 - d) zmiany ukształtowania terenów oraz zakrzewiania lub zadrzewiania terenu.
4. Zabudowa i zmiana zagospodarowania terenów, w tym prowadzenie robót ziemnych, w granicach obszaru położonego w miejscowości Rybna, określonego na załączniku nr 1_1 do uchwały:
 - 1) z uwzględnieniem położenia w granicach obszarów występowania urządzeń melioracji wodnych, z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania systemu melioracyjnego na obszarach przylegających;
 - 2) z zachowaniem wymagań wynikających z art. 234 i art. 389 pkt 6 w związku z art. 17 ust.1 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
5. Zabudowa i zmiana zagospodarowania obszarów objętych planem, jako położonych w granicach GZWP 326 z uwzględnieniem ograniczeń prawnych wprowadzonych przez przepisy Prawa wodnego chroniące wody, w szczególności chroniące zbiorniki wód śródlądowych.
6. W granicach obszaru położonego w Lubojence, obowiązują ograniczenia wynikające z położenia obszaru w zasięgu oznaczonych w sposób graficzny na załączniku nr 1_2 do uchwały powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Rudniki koło Częstochowy, w tym:
 - 1) obiekty naturalne i sztuczne, w tym obiekty budowlane, położone w granicach powierzchni ograniczających przeszkody, nie mogą być wyższe niż wysokości określone przez te powierzchnie;
 - 2) przy obliczaniu wysokości obiektów, o których mowa w pkt 1, wymagane jest uwzględnienie umieszczonych na nich kominów, reklam, anten oraz innych urządzeń a także skrajni dróg;
 - 3) obowiązuje zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
 - 4) obowiązuje zakaz hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

Rozdział 6.

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

§ 10.

1. Dla obszaru położonego w miejscowości Rybna:
 - 1) utrzymuje się istniejące powiązania z przylegającą drogą gminną, łączącą ulice Lipową i Szkolną;
 - 2) wyznacza się pas terenu na poszerzenie pasa drogowego istniejącej drogi gminnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL, w sposób uwzględniający dotychczasowe przeznaczenie terenu.
2. Dla obszaru położonego w miejscowości Lubojenka:
 - 1) utrzymuje się istniejące powiązania z przylegającą ul. Główną (drogą publiczną, gminną);
 - 2) wyznacza się drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KR, w części z wykorzystaniem istniejącego dojazdu.
3. Tereny wyznaczonych na rysunku planu dróg przeznaczone są do lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia ruchu drogowego, z dopuszczeniem lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej i wodnych - nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego.
4. Jeżeli ustalenia szczegółowe dla terenów nie regulują inaczej, dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych stanowiących dojazdy do gruntów rolnych lub działek budowlanych.
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. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.
7. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
 - 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa lub w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny, poprzez realizację miejsc i placów postojowych lub garaży;
 - 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, wielorodzinnej i zagrodowej – 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej - 1 stanowisko postojowe dla pojazdów samochodowych / na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej budynku lub lokalu, z obowiązkiem zapewnienia 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,
 - c) dla zabudowy o innych funkcjach - 1 stanowisko postojowe dla pojazdów samochodowych / na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej budynku,
 - d) dla osób zatrudnionych w granicach terenów dodatkowo 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych / 5 zatrudnionych na jedną zmianę, z obowiązkiem zapewnienia 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;
 - 3) dla działek budowlanych na terenie oznaczonym symbolem 1P-I, w przypadku ich zagospodarowania jako elektrowni słonecznych, bez lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, nie ustala się obowiązkowej minimalnej ilości miejsc do parkowania.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11.

1. W granicach obszarów objętych planem dopuszcza się modernizację, przebudowę i budowę urządzeń infrastruktury technicznej:
 - 1) zapewniających użytkowanie terenów i obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie, w tym przewodów i urządzeń łączących z istniejącymi układami zewnętrznymi;
 - 2) nie służących bezpośrednio do obsługi terenów objętych planem.
2. Przebudowa i budowa urządzeń infrastruktury technicznej jest uwarunkowana:
 - 1) zachowaniem przepisowych, normatywnych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
 - 2) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń.
3. Wprowadza się zakaz lokalizacji nowych przesyłowych urządzeń infrastruktury technicznej uniemożliwiających zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu.

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;
 - 2) dopuszcza się budowę ujęć wód podziemnych wyłącznie poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 3) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych należy zapewnić poprzez realizację sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów lub poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych.
5. Odprowadzenie ścieków:
 - 1) dla obszaru położonego w Rybnej - do położonej na terenie przylegającym gminnej oczyszczalni ścieków, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków wyłącznie poza granicami obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
 - 2) dla obszaru położonego w Lubojence - do indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków, z dopuszczeniem odprowadzenia ścieków docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej.
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - 1) w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną, z dopuszczeniem rozbudowy sieci;
 - 2) z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z OZE.
7. Zaopatrzenie w gaz:
 - 1) w oparciu o istniejącą sieć gazową, z dopuszczeniem rozbudowy sieci;
 - 2) dopuszcza się z wykorzystaniem skroplonego gazu płynnego
8. Zaopatrzenie w ciepło:
 - 1) w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu prawa ochrony środowiska;
 - 2) z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z OZE.
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, z uwzględnieniem ograniczeń obowiązujących w granicach strefy ochrony konserwatorskiej K.
10. Wprowadzenie wyprodukowanej energii do układów zewnętrznych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach z zakresu Prawa energetycznego, poprzez realizację sieci i urządzeń łączących z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem wykorzystania magazynów energii i instalacji magazynowych.
11. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - 1) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi na zasadach określonych w przepisach przywołanych w §6 ust.1 uchwały, w sposób zabezpieczający czystość wód;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub nieuszczelniony, w tym poprzez stosowanie urządzeń służących zatrzymaniu wód, z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do: rowów, cieków wodnych lub systemów kanalizacyjnych;
 - 3) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie na zasadach określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 12.

W przypadku dokonania scalenia i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne lub 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 9

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 10

Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego w miejscowości Rybna przy oczyszczalni ścieków określonego na załączniku graficznym nr 1_1

§ 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P-I** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren produkcji lub infrastruktury technicznej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren przeznaczony dla zagospodarowania jako:
 - zaplecze techniczno – magazynowe jednostek wykonujących zadania własne gminy z zakresu gospodarki komunalnej, poprzez dopuszczenie lokalizacji służących do obsługi tych jednostek: składów i magazynów, w tym baz pojazdów,
 - punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych,
 - b) zabudowa produkcyjna dopuszczona wyłącznie jako teren składów i magazynów oraz teren produkcji energii, z uwzględnieniem ograniczeń określonych w §7 ust. 2 uchwały,
 - c) infrastruktura techniczna dopuszczona wyłącznie w zakresie terenów: elektroenergetyki, wodociągów, kanalizacji oraz punktu selektywnego gromadzenia odpadów komunalnych,
 - d) teren dopuszczony do lokalizacji instalacji OZE, za wyjątkiem instalacji wymienionych w §7 ust. 2 pkt 4 i 5 uchwały,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej systemami fotowoltaicznymi – 0,8,
 - f) wprowadza się nakaz oddzielenia od terenów sąsiadujących pasami zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 3 m wraz z realizacją odpowiednich ogrodzeń;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy oraz gabaryty obiektów:
 - wysokość budynków – do 12 m,
 - wysokość wiat - do 8 m.
 - łączna wysokość systemów fotowoltaicznych – do 6 m od poziomu terenu,
 - wysokość budowli - do 15 m od poziomu terenu, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości wież lub masztów telekomunikacyjnych do 60 m od poziomu terenu.

§ 15

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS-ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu jako ciek wód powierzchniowych Sękowica wraz z przylegającą obudową biologiczną – terenami zieleni naturalnej,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat,
 - c) dopuszcza się lokalizację obiektów służących ochronie przeciwpowodziowej lub utrzymaniu ciek wód powierzchniowych,
 - d) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują ustalenia §9 ust. 3 uchwały;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9,
 - b) maksymalna wysokość budowli - do 3 m od poziomu terenu.

§ 16

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren przeznaczony na poszerzenie istniejącego pasa drogowego,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) klasa techniczna – droga lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – ok. 5 – 7 m,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

Rozdział 11

Ustalenia szczegółowe dla obszaru położonego w miejscowości Lubojenka przy ul. Głównej określonego na załączniku graficznym nr 1_2

§ 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa zagrodowa;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) wyklucza się lokalizację usług z zakresu: handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) ogranicza się produkcję zwierzęcą do 20 DJP, z uwzględnieniem ograniczeń określonych w §9 ust. 6 uchwały,
 - c) dla stref ochrony konserwatorskiej K i OW stosuje się odpowiednio do zakresu projektowanej inwestycji ustalenia §8 ust. 2 i 3 oraz §9 ust. 1 uchwały;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna – 0,02,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – do 10 m,
 - wiat – do 6 m,
 - budowli – do 10 m.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MN-U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;
 - 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) wyklucza się lokalizację usług z zakresu: handlu hurtowego i handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) zabudowa terenu winna uwzględnić położenie w sąsiedztwie zbiornika wodnego i rowu;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,75,
 - minimalna – 0,02,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – do 12 m,
 - wiat – do 6 m,
 - budowli – do 15 m.

§ 18

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie w zakresie usług rzemieślniczych i biurowych,
 - b) dla stref ochrony konserwatorskiej K i OW stosuje się odpowiednio do zakresu projektowanej inwestycji ustalenia §8 ust. 2 i 3 oraz §9 ust. 1 uchwały;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna - 0,02,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – do 10 m,
 - wiat – do 6 m,
 - budowli – do 10 m.

§ 19

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług lub zieleni urządzonej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zabudowa usługowa dopuszczona wyłącznie w zakresie usług sportu i rekreacji oraz usług użyteczności publicznej: zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, kultury i rozrywki,
 - b) dopuszcza się lokalizację mieszkań funkcyjnych,
 - c) dla stref ochrony konserwatorskiej K i OW stosuje się odpowiednio do zakresu projektowanej inwestycji ustalenia §8 ust. 2 i 3 oraz §9 ust. 1 uchwały;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna - 0,02,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – do 12 m,
 - wiat – do 6 m,
 - budowli – do 10 m.

§ 20

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, z poszerzeniem w rejonie placu do zawracania,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1.

§ 21

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2WS-ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu jako terenu zieleni niskiej, z pasem zieleni naturalnej stanowiącej obudowę biologiczną zlokalizowanego na terenie przylegającym ciekowi wodnemu Sękowica,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat,
 - c) dopuszcza się:
 - realizację zbiorników wodnych,
 - lokalizację instalacji fotowoltaicznych o mocy większej jak 150 kW,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowanej systemami fotowoltaicznymi – 0,4,
 - e) dla strefy ochrony konserwatorskiej OW stosuje się odpowiednio do zakresu projektowanej inwestycji ustalenia §9 ust. 1 uchwały;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy oraz gabaryty obiektów:
 - łączna wysokość systemów fotowoltaicznych – do 6 m od poziomu terenu,
 - wysokość budowli - do 15 m od poziomu terenu.

§ 22

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni naturalnej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania terenu jako zieleni naturalnej stanowiącej obudowę biologiczną zlokalizowanego na terenie przylegającym rowu,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,9,
 - b) maksymalna wysokość budowli - do 15 m od poziomu terenu.

§ 23

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne terenu: zabudowa mieszkaniowa lub usługi;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) teren przeznaczony do zagospodarowania jako tereny zieleni urządzonej związanej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną, z miejscami wypoczynku i rekreacji,
 - b) dopuszcza się lokalizacji obiektów integralnie związanych z funkcją parkową terenu takich jak: altany, obiekty małej architektury, terenowe obiekty sportu i rekreacji, ścieżki i place przeznaczone dla pieszych,
 - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy uzupełniającej:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej, o charakterze rezydencjonalnym,
 - usługowej w zakresie usług: turystyki, gastronomii lub zdrowia i pomocy społecznej;
 - d) dla stref ochrony konserwatorskiej K i OW stosuje się odpowiednio do zakresu projektowanej inwestycji ustalenia §8 ust. 2 i 3 oraz §9 ust. 1 uchwały;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,4,
 - minimalna – równa lub większa od 0,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – do 10 m,
 - wiat i altan – do 6 m,
 - budowli – do 10 m.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mykanów.

§ 25.

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