

**UCHWAŁA NR .../.../2025  
RADY GMINY MYKANÓW**

**z dnia ..... 2025 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w miejscowości Mykanów przy ul. Cichej i Zielonej w gminie Mykanów – część 2**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 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 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr 432/LVI/2023 Rady Gminy Mykanów z dnia 11 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mykanów przy ul. Cichej i Zielonej w gminie Mykanów, po stwierdzeniu iż niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mykanów” uchwalonego uchwałą Nr 411/LIII/2023 z dnia 2 czerwca 2023 r.,

**Rada Gminy Mykanów uchwala co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mykanów przy ul. Cichej i Zielonej w gminie Mykanów – część 2, dla terenu przy ul. Cichej.

**2.** Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1.1 - rysunek planu miejscowego - część graficzna planu miejscowego, w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**3.** Plan obejmuje 1 wydzielony obszar, położony w miejscowości Mykanów przy ul. Cichej w gminie Mykanów, o powierzchni 2,72 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 435/LVI/2023 Rady Gminy Mykanów z dnia 11 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Mykanów. Granice obszaru są określone na rysunku planu miejscowego stanowiącego załącznik nr 1.1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.



§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego, są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku planu miejscowego, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
- 2) teren drogi dojazdowej – **KDD**;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – **KR**.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:
  - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
  - b) elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2m;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które dominuje na danej nieruchomości, w sposób określony ustaleniami planu, w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania bezpośrednio z nim związane, warunkujące prawidłowe korzystanie z terenu w tym tereny zieleni urządzonej oraz urządzenia i obiekty towarzyszące;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie uniemożliwiając zagospodarowania terenu zgodnie z tym przeznaczeniem podstawowym oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 8) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
  - a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług produkcyjnych, warsztatów, w tym samochodowych, blacharskich i lakierniczych, usług obsługi pojazdów, w tym stacji paliw, baz transportowych, baz sprzętu budowlanego oraz usług wymagających otwartego składowania materiałów,
  - c) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii oraz hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu, kształtowania zabudowy i krajobrazu, oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 6. 1. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w Rozdziale 9.

2. Wysokości zabudowy ustalonej w Rozdziale 9, nie stosuje się do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

## **Rozdział 3**

### **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska i przyrody, oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów i ograniczenia w ich użytkowaniu**

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem, ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej, infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

2. Na obszarze objętym planem, pod względem akustycznym kwalifikuje się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – MNW, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.

3. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem, z uwagi na lokalizację całego obszaru planu w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 - Zbiornik Częstochowa (E) ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności, zakaz wprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych ścieków bez ich oczyszczenia;
- 2) wymóg zabezpieczenia przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, w tym nakaz uszczelnienia nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi.

4. Na terenach zmeliorowanych przeznaczonych pod zabudowę, ustala się nakaz przebudowy kolidujących sieci drenarskich przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, celem zapewnienia właściwego funkcjonowania systemu melioracyjnego na terenach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie zagospodarowania wód.

5. W zakresie postępowania z odpadami ustala się prowadzenie gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym z: ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska, ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

6. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła, nie spełniających warunków określonych w §11 ust. 7.

## **Rozdział 4**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

2. Ustala się następujące zasady przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości:

- 1) dla terenów MNW – powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenów MNW – szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.



3. Ustalenia, o których mowa w ust 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną (trafostację, przepompownię ścieków, pompownię), drogi, komunikację wewnętrzną oraz w celu przyłączenia ich do nieruchomości przyległych.

## **Rozdział 5**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 9. Ujawnia się granice pasa technologicznego (pas ochrony funkcyjnej) dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV – o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii).

2. W pasach technologicznych obowiązują przepisy odrębne, w tym:

- 1) zakaz sadzenia roślinności wysokiej (o wysokości powyżej 3m) i o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 2) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

## **Rozdział 6**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 10. 1. Obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:

- 1) droga dojazdowa – ul. Cicha w Mykanowie, droga gminna;
- 2) droga dojazdowa – ul. Spacerowa w Mykanowie, droga gminna;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem 1KR.

2. Podłączenia terenów objętych planem do dróg publicznych, na podstawie przepisów odrębnych w zakresie dróg.

3. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych, poza wyznaczonymi na rysunkach planu drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, przy czym:

- 1) szerokość nowo wydzielanych dojazdów wewnętrznych nie może być mniejsza niż 6m;
- 2) należy zachować trójkąty widoczności na skrzyżowaniach, o wymiarach minimum 3m x 3m.

4. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie miejsc do parkowania:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc do parkowania, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie, wliczając w to garaż,
  - b) dla usług – 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
  - a) otwartego parkingu terenowego,
  - b) garaży wbudowanych lub wolnostojących,
  - c) wiat garażowych;
- 3) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż wynikająca z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 11. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną, w zależności od potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w sposób nieograniczający realizacji przeznaczenia terenów, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych z zakresu ustaw: Prawo ochrony środowiska, Prawo wodne.



2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę - ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych.
4. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
  - 1) ustala się wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej obszarów zainwestowania;
  - 2) ustala się obowiązek podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich budynków posiadających wewnętrzną kanalizację sanitarną, w celu odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej;
  - 3) dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków bytowych - szczelne zbiorniki na nieczystości ciekłe lub przydomowe oczyszczalnie ścieków, lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) na terenach zabudowy ustala się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich;
  - 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
    - a) siecią kanalizacji deszczowej,
    - b) do rowów lub cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wód.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych lub lokalnych zbiorników;
  - 3) dopuszcza się budowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem odległości określonych w przepisach odrębnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
  - 1) obowiązek stosowania ekologicznych urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy Prawo ochrony środowiska oraz zgodnie z uchwałą Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
  - 2) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się:
  - 1) realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, Internetu szerokopasmowego a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;
  - 2) budowę i rozbudowę sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej.

**§ 12.** Na obszarze objętym planem w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), obejmujących: energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną oraz energię geotermalną, o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) nie dopuszcza się instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz wytwarzania biogazu;
- 3) ustala się zastosowanie na urządzeniach barw neutralnych (poprzez stosowanie odcieni szarości lub odcieni kolorów jak inne obiekty w granicach działki budowlanej) a w przypadku lokalizacji paneli szklanych stosowanie wyłącznie paneli o powierzchni antyrefleksyjnej.

## Rozdział 8

### Stawki procentowe opłaty planistycznej

§ 13. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30% - dla terenów MNW;
- 2) 0,01% - dla pozostałych terenów.

## Rozdział 9

### Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: **1MNW**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług.

2. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe, z zakresu: usług handlu detalicznego, usług gastronomii, usług edukacji, usług nauki, usług biurowych i administracji, usług zdrowia i opieki społecznej, usług rzemiosła, nie przekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku przeznaczenia podstawowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację funkcji i obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:

- 1) dojazdów, dojść,
- 2) miejsc do parkowania,
- 3) budynków gospodarczych, garaży, wiat,
- 4) urządzeń budowlanych,
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe,
- 6) infrastruktury technicznej,
- 7) zieleni.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna - 0,01,
  - b) maksymalna - 0,6;
- 4) maksymalna wysokość:
  - a) budynków – 10m, przy czym budynków gospodarczych oraz garaży wolnostojących - 6m,
  - b) wiat – 5m;
  - c) pozostałych obiektów budowlanych - do 12m;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 6) zasady kształtowania dachów:
  - a) dachy budynków mieszkalnych – dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o nachyleniu głównych połaci od 25° do 45°, z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych, kryte dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, w tym blachodachówką i dachówką bitumiczną;
  - b) dachy budynków gospodarczych, wiat i garaży:
    - dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci od 15° do 45°,
    - dachy płaskie;
- 7) w zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego:
  - a) stosowanie, dla pokryć dachowych dachów spadzistych, odcieni koloru czerwonego, brązowego, grafitowego, szarego,



- b) stosowanie do elewacji barw o niskich stopniach nasycenia, z dopuszczeniem dla małych powierzchni stosowania barw o innych, większych stopniach nasycenia,
- c) stosowanie materiałów w kolorach dla nich naturalnych np. materiałów z aluminium, miedzi, stali nierdzewnej, nie barwionego szkła, drewna, betonu;
- d) ustala się zakaz:
  - stosowania listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”, jako podstawowych materiałów elewacyjnych,
  - stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1000m<sup>2</sup>;
- 2) w przypadku, gdy powierzchnia działki uniemożliwia wydzielenie działek budowlanych o ustalonych w pkt. 1 parametrach, dopuszcza się pomniejszenie powierzchni jednej z wydzielanych działek o 10%;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

**§ 15. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego, symbolem **1KDD**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego (pozostała część korytarza drogi, znajduje się poza granicą opracowania planu);
- 2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) miejsc do parkowania,
  - c) zieleni, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu,
  - d) dróg pieszych i rowerowych.

**§ 16. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KR**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) miejsc postojowych,
  - c) zieleni, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu,
  - d) dróg pieszych i rowerowych.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe**

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

**§ 18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.





**Załącznik nr 2 do**  
Uchwały Nr .../XVIII/2025  
Rady Gminy Mykanów  
z dnia ... października 2025 r.

**Rozstrzygnięcie**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**w miejscowości Mykanów przy ul. Cichej i Zielonej w gminie Mykanów – część 2.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), Rada Gminy Mykanów stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mykanów przy ul. Cichej i Zielonej w gminie Mykanów – część 2, w zakresie obszaru przy ul. Cichej, został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 16 września 2025 r. do 8 października 2025 r. Termin składania uwag ustalono do dnia 15 października 2025 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mykanów przy ul. Cichej i Zielonej w gminie Mykanów – część 2, w zakresie obszaru przy ul. Cichej, w związku z tym nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.





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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1530 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572), Rada Gminy Mykanów uchwala, co następuje:

**§ 1.** W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mykanów przy ul. Cichej i Zielonej w gminie Mykanów – część 2, w zakresie obszaru przy ul. Cichej, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z budową i utrzymaniem terenów komunikacji publicznej, rozbudową i modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej obejmującej potrzeby oświetlenia ulicznego.

**§ 2.** Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 3.** Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

**§ 4.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.





## UZASADNIENIE

### **do Uchwały Nr ....XVIII/2025 RADY GMINY MYKANÓW z dnia ..... października 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mykanów przy ul. Cichej i Zielonej w gminie Mykanów**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mykanów przy ul. Cichej i Zielonej w gminie Mykanów, sporządzony został na podstawie uchwały Nr 432/LVI/2023 Rady Gminy Mykanów z dnia 11 września 2023 r.

Opracowaniem objęto 2 wydzielone obszary, położone w miejscowości Mykanów przy ul. Cichej i Zielonej w gminie Mykanów, o sumarycznej powierzchni 4,97 ha, w granicach wyznaczonych w w/w uchwale.

W obszarze objętym opracowaniem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mykanów w gminie Mykanów, uchwalony przez Radę Gminy Mykanów uchwałą Nr 213/XXV/2016 z dnia 22 listopada 2016 roku (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 9 stycznia 2017r., poz. 200). W planie tym tereny objęte opracowaniem przy ul. Cichej przeznaczone są pod zielenią parkową ZP, natomiast teren przy ul. Zielonej – pod tereny rolnicze. Tereny objęte opracowaniem planu miejscowego są uzbrojone w infrastrukturę techniczną i posiadają dostęp do dróg.

Właściciele nieruchomości objętych opracowaniem planu miejscowego zamierzają realizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przy obecnych ustaleniach planu nie było to możliwe i dlatego konieczne było opracowanie nowego planu miejscowego.

W toku prac nad projektem w/w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze miejscowości Mykanów przy ul. Cichej, zaistniała konieczność uzyskania, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych*, zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Przy ul. Cichej znajduje się kompleks gruntów kl. III o pow. ok. 1,23ha. Z uwagi na długo trwającą procedurę wniosku rolnego, podjęto decyzję o podziale obszaru opracowania na 2 etapy. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie terenów położonych przy ul. Zielonej, o powierzchni 2,25 ha, został wyłożony do publicznego wglądu, a następnie przedstawiony Radzie Gminy celem uchwalenia. W dniu 26 sierpnia 2024 r. Rada Gminy Mykanów uchwałą Nr 23/IV/2024 uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - część 1 - w zakresie terenów położonych przy ul. Zielonej. Plan został opublikowany w Dz. Urz. Woj. Śląskiego w dniu 9 września 2024 r., poz. 5985.

W dniu 28 sierpnia 2025 r., Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (pismo nr DNI.tr.602.421.2024 z dn. 28.08.2025 r.), uzyskano zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze dla obszaru w rejonie ul. Cichej, co umożliwiło kontynuowanie procedury opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mykanów w gminie Mykanów, dla drugiej części obszaru opracowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem planistycznym, określającym politykę zagospodarowania przestrzennego obszaru, dla którego jest sporządzany i określa zasady zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu. W odróżnieniu od studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego stanowi on akt prawa miejscowego. Jest zobowiązaniem władz gminy do działań zgodnie z zapisami uchwały MPZP. W dokumencie tym formułuje się zasady ogólne oraz szczegółowe dotyczące zagospodarowania danego terenu oraz integruje dokumenty programowe i wizje związane z rozwojem gospodarczym i społecznym.

Projekt planu nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mykanów, przyjętego uchwałą Rady Gminy Mykanów Nr 411/LIII/2023 z dnia 2 czerwca 2023 r.

**W przedkładanym do uchwalenia planie miejscowym zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy:**



1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury dostosowane zostały do istniejącego sposobu zagospodarowania zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów zabudowy. Uwzględniono strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz charakter terenów sąsiednich. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry, w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym obszaru planu oraz obszarów sąsiednich, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i ekonomicznymi.

2) Wyznaczając tereny pod zabudowę, uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, tak aby nowo powstałe obiekty nawiązywały do terenów sąsiednich wykorzystywanych obecnie jako tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej czy usługowej.

3) W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowaniu wodami, w obszarze objętym planem ustalono zakaz prowadzenia działalności prowadzącej do zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności: zakaz wprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych ścieków bez ich oczyszczenia oraz nakaz uszczelnienia nawierzchni narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi,

4) Ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione między innymi poprzez ustalenie stosownej liczby miejsc parkingowych przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenie opracowania nie ma obszarów szczególnego zagrożenia, które wymagałyby zastosowania odrębnych zapisów.

5) W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów.

6) Projekt planu uwzględnia zarówno walory ekonomiczne przestrzeni obszaru objętego planem jak i prawo własności a także potrzeby interesu publicznego. Przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji funkcji istniejących na obszarach przyległych z uwzględnieniem obszarów wyposażonych w infrastrukturę techniczną, w tym także dostępności do publicznego transportu zbiorowego.

7) Z uwagi na wyposażenie obszaru w podstawową infrastrukturę techniczną oraz kontynuację zagospodarowania, ustalenia planu nie generują konieczności budowy nowych sieci infrastrukturalnych związanych z realizacją ustaleń planu, jednocześnie ustalenia dopuszczają wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji infrastruktury technicznej oraz budowę przyłączy do nowych obiektów.

8) Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

a) w wyniku ogłoszenia i obwieszczenia, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o przystąpieniu do sporządzenia planu nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych, wpłynęło natomiast 5 wniosków od zawiadomionych instytucji;

b) wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Śląskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;



- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 Ustawy**, polegające na tym, że ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym istotnym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez składanie wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w dyskusjach publicznych na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy

#### **Wpływ ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy:**

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla perspektywy 5 lat wskazuje, że realizacja ustaleń planu miejscowego wpłynie pozytywnie na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Należy również podkreślić, że zagospodarowanie terenów objętych planem miejscowym, będzie skutkowało dla gminy korzyściami niefinansowymi. Do korzyści z uchwalenia planu miejscowego należy zaliczyć uporządkowanie przestrzeni, stworzenie ram prawnych określających zagospodarowanie terenów w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

#### **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mykanów przy ul. Cichej i Zielonej w gminie Mykanów, jest zgodny z uchwałą Rady Gminy Mykanów Nr 402/XLVII/2018 z dnia 16 października 2018r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Mykanów oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mykanów przy ul. Cichej i Zielonej w gminie Mykanów, sporządzono zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 - tekst jednolity z późn. zm.) oraz zgodnie z wymaganą procedurą formalno-prawną, zawartą w art. 17 ww. ustawy, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z wymaganiami 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 – tekst jedn. z późn. zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Mykanów przy ul. Cichej i Zielonej w gminie Mykanów, na środowisko:

– uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem



Ochrony Środowiska w Katowicach oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Częstochowie;

- projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono w/w organom do zaopiniowania;
- projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 września 2025 r. do 8 października 2025 r. W dniu 1 października 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Na dyskusję publiczną przybyli zainteresowani mieszkańcy i właściciele nieruchomości położnych w obszarze opracowania. Umożliwiono zainteresowanym zgłaszanie uwag do w/w dokumentów. Do udostępnionej do publicznego wglądu dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie, tj. do 15 października 2025 r., nie wniesiono żadnych uwag.

Do ww. uchwały dołącza się następujące załączniki, stanowiące jej integralne części:

- rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, wniesionych w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
  - rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Dokumentacja prac planistycznych projektu planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Śląskiego jego zgodności z prawem, została sporządzona zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.