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

z dnia ..... 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Nowy Kocin przy ul. Leśnej, Tylin przy ul. Letniskowej i Łochynia przy ul. Spacerowej w gminie Mykanów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 - tekst jednolity), art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 - tekst jednolity), w nawiązaniu do uchwały Nr 488/LXII/2024 Rady Gminy Mykanów z dnia 3 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Nowy Kocin przy ul. Leśnej, Tylin przy ul. Letniskowej i Łochynia przy ul. Spacerowej 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 Nowy Kocin przy ul. Leśnej, Tylin przy ul. Letniskowej i Łochynia przy ul. Spacerowej w gminie Mykanów.

2. Załącznikami do uchwały są:
1) załączniki nr 1.1, 1.2 i 1.3 - część graficzna planu miejscowego, zwane dalej rysunkami planu miejscowego, w skali 1:1000, stanowiące integralną część uchwały;
2) załącznik nr 2 - 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;
3) załącznik nr 3 - 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 3 wydzielone obszary, położone w miejscowości Nowy Kocin przy ul. Leśnej, Tylin przy ul. Letniskowej i Łochynia przy ul. Spacerowej w gminie Mykanów, o sumarycznej powierzchni 2,37 ha, w granicach wyznaczonych w uchwale Nr 489/LXII/2024 Rady Gminy Mykanów z dnia 3 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Mykanów. Granice obszarów są określone na rysunkach planu miejscowego stanowiącej załączniki nr 1.1, 1.2 i 1.3 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 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
5) 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – **MNW**;
2) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy – **RN**.

§ 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) **terenie** – 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:
1) 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 z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach, ustawą z dnia z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska, ustawa 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 m²;
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, pompownie), drogi, komunikację wewnętrzną oraz w celu przyłączenia ich do nieruchomości przyległych.

Rozdział 5
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 9. Zabudowa i zmiana zagospodarowania obszarów objętych planem, jako położonych w granicach GZWP 326 lub GZWP 408, z uwzględnieniem ograniczeń prawnych wprowadzonych przez przepisy Prawa wodnego chroniące wody, w szczególności chroniące zbiorniki wód śródlądowych.

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 zewnętrznym, na który składają się:

1) droga dojazdowa – ul. Leśna w miejscowości Nowy Kocin, droga gminna;
2) droga lokalna – ul. Letniskowa, w miejscowości Tylin, droga powiatowa;
3) droga dojazdowa – ul. Spacerowa w miejscowości Łochynia, droga gminna.

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^2 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 odprowadzenie 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 cieplną:
   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 tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego, symbolami **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku przeznaczenia podstawowego.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

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.

3. Na terenach, o których 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.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1000m^2;

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 **1RN**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
1) ustala się zakaz zabudowy, w tym również związanej z produkcją rolniczą i leśną, z zastrzeżeniem pkt 2;
2) dopuszcza się lokalizację, z zachowaniem przepisów odrębnych:
   a) infrastruktury technicznej,
   b) rowów melioracyjnych oraz gospodarczych dróg transportu rolnego.

Rozdział 10
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mykanów.

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