UCHWAŁA NR
RADY GMINY MYKANÓW
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowościach: Cykarzew Północny, Stary Cykarzew, Radostków Kolonia 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 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) i 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 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.), Rada Gminy Mykanów uchwala

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach: Cykarzew Północny, Stary Cykarzew, Radostków Kolonia 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 siedem wydzielonych obszarów w granicach określonych na rysunku planu, wyznaczonych w uchwale Rady Gminy Mykanów Nr 36/V/2024 z dnia 24 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
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, 1.2, 1.3 i 1.4;
   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 oraz kształtowania 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) sposoby zagospodarowania obiektów lub obszarów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
      d) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania,
      e) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
      f) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
      g) 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) strefy ograniczeń od obszaru kolejowego: 4 m, 10 m i 20 m;
e) pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV,
f) symbole określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
– **MN-RZM** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej,
– **PEF** – teren elektrowni słonecznej,
– **PEF-RZP -** teren elektrowni słonecznej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
– **RZP** – teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
g) numery porządkowe służące identyfikacji terenu spośród terenów o tym samym przeznaczeniu;

2) oznaczenia informacyjne, nie stanowiące ustaleń planu:
a) oznaczenie obiektów lub obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
– granica terenów zamkniętych,
– obszar kolejowy z linią kolejową nr 146 Wyczerpy - Chorzew Siemkowice,
– informacja o położeniu obszarów objętych planem w granicach GZWP 326 Częstochowa (E),
– informacja o położeniu obszaru objętego planem zlokalizowanego w miejscowości Lubojenka w granicach powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Rudniki koło Częstochowy – 304,18 m n.p.m.,
b) pozostałe oznaczenia informacyjne:
– linie elektroenergetyczne WN 110 kV,
– linie elektroenergetyczne SN,
c) oznaczenia wynikające z treści map zasadniczej i ewidencyjnej.

4. 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym ochrony krajobrazów kulturowych oraz ochrony dóbr kultury współczesnej;
3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie: terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
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 8, wspólnych dla obszarów objętych planem;
2) szczegółowych określonych dla wydzielonych obszarów w rozdziałach od 9 do 12;
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 lub zabudowy terenu realizowanej w granicach obszarów objętych planem.
5. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenu użyte w planie należy rozumieć i stosować zgodnie z załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

§ 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: budynków i wiat a także niebędących budynkami stacji transformatorowych i magazynów energii oraz konstrukcji wsporczych i zewnętrznego skrajnego obrysu paneli fotowoltaicznych;
6) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć grunt w otoczeniu nadziemnych urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, konieczny do zapewnienia właściwej eksploatacji tych urządzeń;
7) **usługach rzemieślniczych –** należy przez to rozumieć prowadzenie niezaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:
   a) usług w zakresie: fryzjerstwa, kosmetologii, napraw, renowacji i konserwacji oraz robót: budowlanych, instalacyjnych i montażowych,
   b) działalności w zakresie wytwórczości, w ograniczonej skali;
8) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć instalację odnawialnego źródła energii stanowiącą wyodrębniony zespół urządzeń, przy udziale których wytwarzana jest energia elektryczna z energii promieniowania słonecznego, obejmującą w szczególności panele fotowoltaiczne zamontowane na konstrukcjach wsporczych wraz z instalacjami elektroenergetycznymi i połączonymi z tym zespołem magazynami energii elektrycznej;
9) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć zapewniające użytkowanie terenów i obiektów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie: budowle, urządzenia budowlane oraz uzbrojenie terenu;
10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń złożoną z krzewów i drzew, pełniącą funkcje osłonowe.

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 panelami fotowoltaicznymi i infrastrukturą towarzyszącą;
5) **zabudowa służąca produkcji rolniczej** – odpowiada obiektom budowlanym i instalacjom przeznaczonym do prowadzenia produkcji rolniczej, zaliczonym do gruntów rolnych zabudowanych w rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 30 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r. poz. 219 z późn. zm.), z wyłączeniem zabudowy zagrodowej;
6) **przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i 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 (Dz. U. poz. 1839 z późn. zm.);
7) **DJP** – odpowiada pojęciu „duże jednostki przeliczeniowe" stosowanym w rozporządzeniu, o którym jest mowa w powyższym pkt. 6;
8) **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.);
9) **OZE** – stanowi skrót pojęcia „odnawialne źródła energii" zdefiniowanego w art. 2 pkt 22 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2024 r. poz. 1361 z późn. zm.);
10) **instalacje OZE, magazyn energii, instalacja termicznego przekształcania odpadów, instalacja spalania wielopaliwowego, biogaz, biogaz rolniczy, biometan –** odpowiadają pojęciom zdefiniowanym i używanym w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
11) **elektrownia wiatrowa, budynek o funkcji mieszanej i sieć elektroenergetyczna najwyższych napięć** – odpowiadają tym pojęciom zdefiniowanym w art. 2 pkt 1, 6 i 8 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 317);
12) **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 2025 r. poz. 960 z późn.zm.).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 5.

1. Wprowadza się nakaz stosowania na budynkach i wiatach dachów: dwuspadowych, wielospadowych lub jednospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych do 45°, z dopuszczeniem stosowania:
   1) dachów płaskich;
   2) na obiektach służących produkcji rolniczej dachów o geometrii i o nachyleniu połaci dachowych dostosowanych do wymagań konstrukcyjnych lub technologicznych, w tym dachów łukowych.
2. Dla urządzeń wytwarzających energię z OZE wprowadza się obowiązek stosowania:
   1) barw neutralnych, w tym odcieni szarości lub szarozielonych;
   2) paneli fotowoltaicznych z powłokami antyrefleksyjnymi.
3. 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, łąk, pastwisk i gruntów pod rowami.
4. Z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, a także jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:
   1) zieleni, a w szczególności zieleni niskiej lub zieleni izolacyjnej;
   2) infrastruktury towarzyszącej;
   3) budynków lub wiat pełniących funkcje: garażowe, gospodarcze, magazynowe lub socjalne zapewniających użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym planem;
   4) uzbrojenia terenu nie służącego bezpośrednio do obsługi terenów objętych planem;
   5) niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania wodami urządzeń wodnych lub melioracji wodnych.
5. 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.
6. Na terenach oznaczonych symbolami MN-RZM, PEF-RZP i RZP dopuszcza się sytuowanie na działce budowlanej nowych budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki, w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy, pod warunkiem, że zabudowa przy granicy działki nie przekracza 30% długości tej granicy.
7. Ustalona planem dla poszczególnych terenów maksymalna wysokość budowli nie dotyczy wysokości budowli takich jak anteny i maszty oraz podbudowa słupowa / konstrukcja wsporcza sieci technicznych, dla których ustala się maksymalną wysokość wynoszącą 15 m, z dopuszczeniem zwiększenia do 35 m wysokości konstrukcji wsporczych dla linii elektroenergetycznej WN o napięciu 110 kV

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:
   1) wymagania wynikające z przepisów z zakresu: prawa wodnego, prawa budowlanego, ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie;
   2) ograniczenia prawne wprowadzone przez przepisy prawa wodnego chroniące wody, w szczególności chroniące zbiorniki wód śródlądowych.
2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem.
3. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz:
   1) stosowania 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. Gospodarowanie odpadami w sposób określony w przepisach z zakresu ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. z uwzględnieniem ustaleń § 7 ust. 1 pkt 6 i 7.

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 wyznaczonych w planie pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV, w odległości 11 m od osi tej linii, wprowadza się zakaz:
   1) zmiany zagospodarowania terenu i lokalizacji obiektów na cele służące stałemu przebywaniu ludzi;
   2) lokalizacji paneli fotowoltaicznych;
   3) sadzenia roślinności, której docelowa wysokość może przekroczyć 3 m.
7. Dla ochrony przed hałasem i drganiami dla terenów faktycznie użytkowanych jako zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach prawa ochrony środowiska, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących zgodnie z art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.).
8. Zmiana zagospodarowania i zabudowa gruntów rolnych, z uwzględnieniem zasad zawartych w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82).
9. Zagospodarowanie powierzchni terenów pod panelami fotowoltaicznymi winno umożliwić w maksymalnie możliwym zakresie funkcjonowanie tej powierzchni jako biologicznie czynnej.
10. Prowadzenie działalności w zakresie: usług, produkcji energii lub produkcji rolniczej nie może:
    1) powodować zanieczyszczenia środowiska lub przekroczenia standardów emisyjnych i jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność;
    2) uniemożliwić użytkowania nieruchomości sąsiednich w sposób dotychczasowy.

§ 7.

1. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, wprowadza się zakaz lokalizacji:
   1) nowych przedsięwzięć kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu uzbrojenia terenu;
   2) nowych 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 handlu wielkopowierzchniowego;
   5) elektrowni wiatrowych oraz sieci elektroenergetycznych najwyższych napięć;
   6) obiektów lub instalacji związanych z prowadzeniem działalności w zakresie gospodarowania odpadami oraz kompostowni;
   7) obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń, w tym zaliczanych do instalacji OZE, służących do:
      a) termicznego przekształcania odpadów lub spalania wielopaliwowego,
      b) magazynowania, wytwarzania lub spalania: biogazu, biogazu rolniczego i biometanu, w tym wprowadza się zakaz lokalizacji biogazowni lub biogazowni rolniczych.
2. W granicach terenu oznaczonego symbolem MN-RZM wprowadza się ponadto zakaz lokalizacji zabudowy zagrodowej lub usługowej zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 4.

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

§ 8.

1. Zmiana zagospodarowania i zabudowa obszarów objętych planem, jako położonych w granicach GZWP 326 Częstochowa (E), do czasu ustanowienia obszarów ochronnych zbiorników wód podziemnych, z zachowaniem zasad ochrony wód ustalonych w przepisach z zakresu prawa wodnego.
2. Lokalizacja zabudowy i zmiana zagospodarowania terenów, w tym prowadzenie robót ziemnych, w granicach obszarów występowania urządzeń melioracji wodnych w sposób:
   1) zapewniający prawidłowe funkcjonowanie sytemu melioracyjnego na obszarach przylegających;
   2) zgodny z zasadami wynikającymi z przepisów prawa wodnego.
3. Zabudowa i zmiana zagospodarowania pasów gruntów przyległych do obszaru kolejowego z linią kolejową o znaczeniu państwowym nr 131 Chorzów-Batory – Tczew, zlokalizowanych w granicach obszarów objętych planem, położonych w miejscowości Stary Cykarzew, z zastosowaniem następujących zasad:

1) inwestycje nie mogą powodować zagrożeń dla eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w tym nie mogą powodować: niszczenia lub uszkadzanie istniejącego torowiska i jego urządzeń lub zmniejszenia ich trwałości, ograniczenia możliwości przebudowy lub remontu linii kolejowej;
2) obowiązuje uwzględnienie określonych na rysunku planu stref ograniczeń od strony obszaru kolejowego w odległości mniejszej lub równej: 4 m, 10 m i 20 m, w granicach których obowiązują ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z przepisów z zakresu ustawy o transporcie kolejowym;
3) usytuowanie budynków i budowli w sąsiedztwie linii kolejowej z zachowaniem odległości określone w art. 53 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1234);
4) urządzanie terenów zieleni oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej z uwzględnieniem odległości wskazanych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247 z późn. zm);
5) lokalizacja projektowanych obiektów, w tym paneli fotowoltaicznych, w sposób zabezpieczający przed oślepianiem uczestników ruchu na linii kolejowej;
6) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania na te cele kolejowych urządzeń odwadniających.

4. W granicach obszaru objętego planem położonego w miejscowości Lubojenka, obowiązują ograniczenia zawarte w przepisach ustawy z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2025 r. poz. 1431 z późn. zm), wynikające z położenia w zasięgu aktualnie wyznaczonych powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska Rudniki koło Częstochowy, w szczególności:
   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 5.

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

§ 9.

1. Utrzymuje się dotychczasowe powiązania komunikacyjne obszarów objętych planem z istniejącymi drogami publicznymi: ulicą Rumiankową w Cykarzewie Północnym, ulicami Południową i Kolejową w Starym Cykarzewie, ulicą Nową w Radostkowie Kolonii oraz ulicą Prostą w Lubojence, w tym poprzez przylegające do obszarów objętych planem drogi wewnętrzne.
2. Utrzymuje się istniejące powiązania komunikacyjne terenów nie położonych bezpośrednio przy drogach publicznych lub wewnętrznych, poprzez dojścia i dojazdy zlokalizowane na terenach przylegających.
3. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów lub dróg wewnętrznych.
4. Parametry dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu winny być dostosowane do sposobu ich użytkowania, przy czym ich szerokość nie może być mniejsza niż 4 m.
5. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.

§ 10.

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:
   a) dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
   b) dla zabudowy usługowej - 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m^2 powierzchni użytkowej budynku lub lokalu,
   c) dla zabudowy o innych funkcjach - 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m^2 powierzchni użytkowej budynku;

3) dla zabudowy usługowej obowiązuje zapewnienie 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 889);
4) dla terenów oznaczonych symbolami PEF nie ustala się obowiązkowej minimalnej ilości miejsc do parkowania, z zastrzeżeniem, że zagospodarowanie tych terenów, w tym usytuowanie dojazdów, placów manewrowych lub postojowych, winno umożliwić postój pojazdów obsługujących tereny elektrowni słonecznych.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11.

1. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w granicach obszarów objętych planem dopuszcza się modernizację, przebudowę i budowę uzbrojenie terenu:
   1) zapewniającego użytkowanie terenów, zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w planie,
   2) nie służących bezpośrednio do obsługi terenów objętych planem.
2. Modernizacja, przebudowa i budowa uzbrojenia terenu 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 uzbrojenia terenu.
3. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych.
4. 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. Zaopatrzenie w energię elektryczną:
   1) w oparciu o istniejącą w sąsiedztwie sieć elektroenergetyczną, z dopuszczeniem rozbudowy sieci;
   2) z wykorzystaniem urządzeń wytwarzających energię z OZE.
6. Wprowadzenie wyprodukowanej energii elektrycznej do układów zewnętrznych zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, w tym w przepisach z zakresu Prawa energetycznego, poprzez realizację sieci i urządzeń łączących z układem zewnętrznym, z dopuszczeniem wykorzystania magazynów energii elektrycznej.
7. Zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz, z dopuszczeniem rozbudowy sieci.
8. Zaopatrzenie w ciepło należy zapewnić:
   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 w sąsiedztwie linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
10. Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
    1) postępowanie ze ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi na zasadach określonych w przepisach przywołanych w § 6 ust. 1 uchwały, w sposób zabezpieczający czystość wód oraz w sposób niezakłócający stosunków wodnych na terenach sąsiednich;
    2) odprowadzenie ścieków do indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków, z dopuszczeniem odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie;
    3) 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;
    4) postępowanie z wodami opadowymi i roztopowymi z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie na zasadach określonych w przepisach z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 7.

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 i leśne:

1) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna wielkość wydzielanych działek – 1200 m^2,
   b) minimalne szerokości wydzielanych działek - 18 m;

2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach niż ustalone w pkt 1 dla obiektów uzbrojenia terenu oraz na poszerzenie powierzchni działek przylegających;
3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60º do 120º.

Rozdział 8.

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 9.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem położonego w Cykarzewie Północnym

§ 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF** ustala się:
1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznych;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: teren przeznaczony dla lokalizacji instalacji OZE:
   a) o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW,
   b) wykorzystujących energię promieniowania słonecznego;
3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
   a) nadziemna intensywność zabudowy:
   – maksymalna – 0,2,
   – minimalna – równa lub większa od 0,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w tym powierzchni biologicznie czynnej zlokalizowanej pod panelami fotowoltaicznymi – 0,4,
   d) gabaryty obiektów - łączna wysokość paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi ograniczona do 6 m od poziomu terenu,
   e) maksymalna wysokość zabudowy:
   – budynków, wiat i obiektów kontenerowych - 6 m,
   – pozostałych budowli – 12 m.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla obszarów objętych planem położonych w Starym Cykarzewie

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2PEF** i **3PEF** ustala się:
1) przeznaczenie terenów: teren elektrowni słonecznych;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) tereny przeznaczone dla lokalizacji instalacji OZE:
   – o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW,
   – wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
   b) wprowadza się nakaz oddzielenia wizualnego terenu oznaczonego symbolem 3PEF od położonych po stronie południowej terenów zabudowy zagrodowej, w tym poprzez realizację pasów zieleni izolacyjnej lub poprzez realizację odpowiednich ogrodzeń;
3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
   a) nadziemna intensywność zabudowy:
   – maksymalna – 0,2,
   – minimalna – równa lub większa od 0,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w tym powierzchni biologicznie czynnej zlokalizowanej pod panelami fotowoltaicznymi – 0,4,
   d) gabaryty obiektów - łączna wysokość paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi ograniczona do 6 m od poziomu terenu,
   e) maksymalna wysokość zabudowy:
   – budynków, wiat i obiektów kontenerowych - 6 m,
   – pozostałych budowli – 10 m.

§ 16

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1PEF-RZP** i **2PEF-RZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: teren elektrowni słonecznych lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) tereny użytkowane rolniczo dopuszczone do lokalizacji:
   – elektrowni słonecznych, poprzez lokalizację instalacji OZE o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
   – zabudowy służącej produkcji rolniczej roślinnej i ogrodniczej,
   b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków inwentarskich,
   c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków o funkcji mieszkalnej lub mieszanej,
   d) dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej, wymagane uwzględnienie odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji ustaleń zawartych w § 8 ust. 3 uchwały;
3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
   a) nadziemna intensywność zabudowy:
   – maksymalna – 0,2,
   – minimalna – równa lub większa od 0,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w tym powierzchni biologicznie czynnej zlokalizowanej pod panelami fotowoltaicznymi – 0,4,
   d) gabaryty obiektów - łączna wysokość paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi ograniczona do 6 m od poziomu terenu,
   e) maksymalna wysokość zabudowy
   – budynków i wiat – 8 m,
   – pozostałych budowli – 12 m.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RZP**, **2RZP**, **3RZP**, **4RZP** i **5RZP** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
   a) tereny użytkowane rolniczo dopuszczone do lokalizacji zabudowy służącej produkcji rolniczej roślinnej i ogrodniczej,
   b) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków inwentarskich,
   c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków o funkcji mieszkalnej lub mieszanej,
   d) dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowej, wymagane uwzględnienie odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji ustaleń zawartych w § 8 ust. 3 uchwały;
3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
   a) nadziemna intensywność zabudowy:
   – maksymalna – 0,2,
   – minimalna – równa lub większa od 0,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
   d) maksymalna wysokość zabudowy –
   – budynków i wiat – 8 m,
   – pozostałych budowli – 12 m.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem położonego w Radostkowie Kolonii

§ 18.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-RZM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
2) przeznaczenie uzupełniające:
   a) teren usług handlu,
   b) teren usług rzemieślniczych,
   c) teren usług biurowych;
3) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
   a) zachowuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej dopuszczonego do lokalizacji usług podstawowych,
   b) wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej ograniczona do 3 DJP;
5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
   a) nadziemna intensywność zabudowy:
   – maksymalna – 0,7,
   – minimalna – 0,01,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
   d) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.

§ 19.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4PEF** ustala się:
1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznych;
2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
   a) teren przeznaczony dla lokalizacji instalacji OZE:
   – o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW,
   – wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
   b) wprowadza się nakaz oddzielenia wizualnego od położonych po stronie północnej terenów przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, w tym poprzez realizację pasów zieleni izolacyjnej lub poprzez realizację odpowiednich ogrodzeń;
3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
   a) nadziemna intensywność zabudowy:
   – maksymalna – 0,2,
   – minimalna – równa lub większa od 0,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w tym powierzchni biologicznie czynnej zlokalizowanej pod panelami fotowoltaicznymi – 0,4,
   d) gabaryty obiektów - łączna wysokość paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi ograniczona do 6 m od poziomu terenu,
   e) maksymalna wysokość zabudowy:
   – budynków, wiat i obiektów kontenerowych - 6 m,
   – pozostałych budowli – 10 m.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe dla obszaru objętego planem położonego w Lubojence

§ 20.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5PEF** ustala się:
1) przeznaczenie terenu: teren elektrowni słonecznych;
2) przeznaczenie uzupełniające: teren składów i magazynów;
3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
   a) teren przeznaczony dla lokalizacji instalacji OZE o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
   b) teren dopuszczony do lokalizacji składów i magazynów, w tym dla lokalizacji samodzielnych magazynów energii elektrycznej (magazynów energii elektrycznej nie połączonych z instalacjami OZE),
   c) wymagane uwzględnienie ustaleń zawartych w § 8 ust. 4 uchwały;
4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
   a) nadziemna intensywność zabudowy:
   – maksymalna – 0,6,
   – minimalna – równa lub większa od 0,
   b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6,
   c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
   d) gabaryty obiektów - łączna wysokość paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcjami wsporczymi do 6 m od poziomu terenu,
   e) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 21.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mykanów.

§ 22.

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

Załącznik nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy Mykanów
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych

Działając 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.), 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 z późn. zm.), Rada Gminy Mykanów stwierdza, że przyjęcie niniejszej uchwały nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania nowych, dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, które są bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr
Rady Gminy Mykanów
z dnia

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Mykanów o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Działając zgodnie z 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.) 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 z późn. zm.), *Rada Gminy Mykanów przyjmuje do wiadomości, że w terminie określonym na składanie uwag, do udostępnionego do publicznego wglądu projektu planu:*

nie wpłynęły żadne uwagi.

nie wpłynęły żadne uwagi, które nie zostały uwzględnione.

wpłynęły uwagi ……..

Załącznik nr 4
do uchwały Nr
Rady Gminy Mykanów
z dnia

Załącznik gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 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 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.), ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę