

UCHWAŁA NR
RADY GMINY MYKANÓW
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w miejscowości Wierzchowisko i Wola Kiedrzyńska 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.) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) 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 miejscowości Wierzchowisko i Wola Kiedrzyńska 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 obszar o powierzchni 314 ha, w granicach określonych na rysunku planu, zgodnie z zakresem określonym w uchwale Nr 26/IV/2024 Rady Gminy Mykanów z dnia 26 sierpnia 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 załącznik nr 1;
 - 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 obszaru objętego planem, ustanawiające:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
 - e) granice i sposoby zagospodarowania obszarów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów,
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji wraz z ustaleniem minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania,
 - g) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - h) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy;
 - 2) ustalenia szczegółowe dla wydzielonych terenów, określające w zależności od potrzeb:
 - a) przeznaczenie terenu,
 - b) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu,
 - c) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy;
 - 3) przepisy końcowe.
3. Część graficzna planu zawiera:
 - 1) oznaczenia graficzne stanowiące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- d) zabytkowa kaplica – obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
- e) oś linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400V,
- f) pasy technologiczne wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej 400 kV,
- g) pasy technologiczne wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi:
 - a) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MNW** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - c) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - d) **MN-U-RZ** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług lub zabudowy związanej z rolnictwem,
 - e) **MN-RZ** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy związanej z rolnictwem,
 - f) **U** - teren usług,
 - g) **UE** - teren usług edukacji,
 - h) **UR** - teren usług kultu religijnego,
 - i) **U-P** - teren usług lub produkcji,
 - j) **RN** - teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - k) **KDL** - teren drogi lokalnej,
 - l) **KDD** - teren drogi dojazdowej,
 - m) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - n) **IE** - teren elektroenergetyki,
 - o) **IKP** - teren pompowni ścieków;
- 3) numery porządkowe służące identyfikacji terenu spośród terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 4) oznaczenia obszarów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) zasięg obszaru A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Wierzchowisko,
 - b) GZWP 326 Zbiornik Częstochowa (E) – cały obszar objęty planem;
- 5) oznaczenia informacyjne:
 - a) granica administracyjna gminy Mykanów,
 - b) linie elektroenergetyczne 110 kV,
 - 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 kształtowania zabudowy dla terenów nie dopuszczonych do lokalizacji budynków;
 - 2) zasad kształtowania krajobrazu;
 - 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 5) 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3.

1. Określenie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania terenu następuje na podstawie ustaleń właściwych dla danego terenu, określonych w uchwale oraz wyrażonych graficznie na rysunku planu.
2. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów użytych 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. poz. 2404).
3. Ustalenia planu, w tym definicje sformułowane w § 4 uchwały, nie wyłączają stosowania obowiązujących przepisów w zakresie wymaganym dla zmiany zagospodarowania terenu lub zabudowy realizowanej w granicach obszaru objętego planem.
4. Położenie linii, które nie zostały zwymiarowane w części tekstowej planu, należy określać poprzez odczyt rysunku planu, z uwzględnieniem jego skali.
5. Użycie wyrażenia „ok.” (skrót słowa „około”), oznacza tolerancję do 10%, lecz nie więcej jak 1 m.
6. W przypadku użycia w uchwale samego symbolu literowego oznaczającego przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, bez przytaczania numerów porządkowych, oznacza to, że ustalenia planu dotyczą wszystkich terenów o tym symbolu.

§ 4.

1. Ilekcioć 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 dopuszczonego na działce budowlanej lub działce, na warunkach określonych w planie: uzupełniającego, podporządkowanego i nie mogącego kolidować z ustalonym planem przeznaczeniem terenu;
- 4) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, na którym ma być realizowana inwestycja;
- 5) **istniejącym zagospodarowaniu i zabudowie** – należy przez to rozumieć oprócz faktycznego użytkowania terenu i gruntu 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;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć określone na rysunku planu linie ograniczające możliwość lokalizacji budynków, z dopuszczeniem przekroczenia tej linii przez:
 - a) elementy budynków związane z komunikacją i elementy takie jak: balkony, okapy, zadaszenia,
 - b) termoizolację wykonywaną na istniejących budynkach;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dachowych mniejszym niż 12° – niezależnie od układu głównych połaci dachowych, w tym dachy pograżone;
- 8) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć grunt w otoczeniu nadziemnych urządzeń służących do przesyłania energii elektrycznej, konieczny do zapewnienia właściwej eksploatacji tych urządzeń;
- 9) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną, w której budynki mieszkalne jednorodzinne są lokalizowane jako wolno stojące, t.j. gdy każdy budynek mieszkalny jednorodzinny jednocześnie:
 - a) stanowi konstrukcyjnie i funkcjonalnie samodzielną całość,
 - b) nie przylega do żadnego innego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 10) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej** – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną, w której budynki mieszkalne jednorodzinne są lokalizowane w zabudowie bliźniaczej, t.j. gdy dwa samodzielne konstrukcyjnie i funkcjonalnie budynki mieszkalne jednorodzinne lokalizowane na przylegających do siebie odrębnych działkach budowlanych, przylegają do siebie jedną ze ścian zewnętrznych;
- 11) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej** – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną, w której budynki mieszkalne jednorodzinne są lokalizowane w zabudowie szeregowej lub grupowej t.j. gdy co najmniej trzy samodzielne konstrukcyjnie i funkcjonalnie budynki mieszkalne jednorodzinne lokalizowane na przylegających do siebie odrębnych działkach budowlanych, przylegają do siebie jedną lub dwiema ścianami zewnętrznymi, tworząc zespół budynków;
- 12) **mieszkanu funkcyjnym** – należy przez to rozumieć lokal o funkcji mieszkalnej wydzielony w budynku o innej funkcji, zajmowany przez osoby, których charakter pracy wymaga zajmowania mieszkania na terenie o przeznaczeniu innym jak zabudowa mieszkaniowa;
- 13) **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 prowadzonej przez mikroprzedsiębiorców lub małych przedsiębiorców;
- 14) **terenach ogrodów** – należy przez to rozumieć tereny wykorzystywane do produkcji ogrodniczej lub ogrody przydomowe, i jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, dopuszczone do lokalizacji obiektów takich jak: tunele foliowe, altany i wiaty, o wysokości do 4,5 m;
- 15) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni złożoną z krzewów i drzew, pełniącą funkcje osłonowe, ograniczającą niekorzystne oddziaływanie powodowane przez emisję: pyłów, odoru lub hałasu;
- 16) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć zieleni ukształtowaną w sposób zaplanowany, w szczególności obejmującą: trawniki, rabaty, kwietniki oraz pełniące funkcje dekoracyjne krzewy i drzewa wraz z towarzyszącymi zieleni obiektami małej architektury.

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) **działka budowlana, uzbrojenie terenu, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy** - odpowiadają pojęciom zdefiniowanym odpowiednio w art. 2 pkt: 12, 13, 29, 30, 32 i 35 ustawy;
 - 5) **zabudowa służąca produkcji rolniczej** – odpowiada obiektom budowlanym i instalacjom przeznaczonym do prowadzenia produkcji rolniczej lub przetwórstwa rolno-spożywczego, zaliczonym zgodnie z Rozporządzeniem 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.) do gruntów rolnych zabudowanych;
 - 6) **zabudowa zagrodowa** – odpowiada zabudowie wymienionej w art. 4 pkt 31 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82);
 - 7) **mikroprzedsiębiorca i mały przedsiębiorca** – odpowiadają definicjom zawartym w art. 7 ust.1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 6 marca 2018 r. Prawo przedsiębiorców (Dz. U. z 2025 r. poz. 1480 z późn. zm.);
 - 8) **DJP** – odpowiada pojęciu „duże jednostki przeliczeniowe” stosowanym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.);
 - 9) **przedsięwzięcia mogące 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;
 - 10) **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 2026 r. poz. 68);
 - 11) **instalacje OZE, biogaz, biogaz rolniczy** – odpowiadają pojęciom stosowanym w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
 - 12) **gospodarowanie odpadami** - odpowiada definicji tego pojęcia zawartej w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.);
 - 13) **GZWP** – stanowi skrót pojęcia „główne zbiorniki wód podziemnych” użytego w art. 329 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5

1. Jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, uznaje się jako zgodne z ustaleniami planu:
 - 1) zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania i zabudowy;
 - 2) prowadzenie robót budowlanych polegających na: remoncie, przebudowie, odbudowie lub rozbiórce istniejących obiektów budowlanych;
 - 3) użytkowanie gruntów rolnych jako terenów ogrodów lub gruntów rolnych niezabudowanych: gruntów ornych, sadów, trwałych użytków zielonych (łąk i pastwisk), gruntów zadrzewionych i zakrzewionych na użytkach rolnych, gruntów pod stawami lub rowami oraz nieużytków.
2. Z zachowaniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych i jeżeli pozostałe ustalenia planu tego nie wykluczają, w granicach terenów dopuszcza się lokalizację:
 - 1) zieleni, a w szczególności zieleni urządzonej lub izolacyjnej, z dopuszczeniem urządzenia terenów zieleni z miejscami do wypoczynku i rekreacji takich jak: parki kieszonkowe, skwery, zieleńce, siłownie terenowe, place zabaw dla dzieci;
 - 2) uzbrojenia terenu;
 - 3) niezbędnych dla prawidłowego gospodarowania wodami urządzeń wodnych;
 - 4) zapewniających użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym planem:
 - a) budynków lub wiat pełniących funkcje: garażowe, gospodarcze, magazynowe, socjalne,
 - b) budowli, urządzeń budowlanych oraz obiektów małej architektury,
 - c) terenowych obiektów sportu i rekreacji,
 - d) budowli ochronnych.
3. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, w przypadku dopuszczenia do zagospodarowania lub lokalizacji zabudowy o więcej niż jednej funkcji określonej jako przeznaczenie terenu lub przeznaczenie uzupełniające terenu, dopuszcza się lokalizację na poszczególnych działkach zagospodarowanie lub zabudowę o jednej lub jednocześnie o kilku funkcjach, w dowolnych proporcjach.

4. Z dopuszczeniem zachowania istniejącego zagospodarowania i zabudowy oraz jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, wprowadza się zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w granicach jednej działki budowlanej.
5. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, wprowadza się zakaz:
 - 1) podziału budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego zrealizowanego jako budynek wolno stojący na dwa odrębne budynki mieszkalne jednorodzinne w granicach terenów nie dopuszczonych w planie do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
 - 2) podziału budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w tym dwulokalowych, zrealizowanych jako budynki w zabudowie bliźniaczej, na trzy lub cztery odrębne budynki mieszkalne jednorodzinne w granicach terenów nie dopuszczonych w planie do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej.
6. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 1) od 1MN do 40MN – 800 m²,
 - 2) 41MN, 29MN-U, 1U-P, 3U-P i 4U-P - 1000 m²;
 - 3) 42MN, 43MN, 1MN-RZ, 2MN-RZ oraz: od 1MNW do 40MNW, od 1MN-U do 28MN-U a także od 1MN-U-RZ do 5MN-U-RZ – 1000 m², z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działek budowlanych do 800 m² dla działki budowlanej wydzielanej dla lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
 - 4) od 44MN do 46MN - 800 m², z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działek budowlanych:
 - a) do 600 m² - dla działki budowlanej wydzielanej dla lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej;
 - b) do 300 m² - dla działki budowlanej wydzielanej dla lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej lub grupowej;
 - 5) 1U i 2U – 1000 m², z dopuszczeniem zmniejszenia powierzchni działki budowlanej wydzielanej dla lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1U;
 - 6) 2U-P – 3000 m².
7. Dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o mniejszych parametrach niż ustalone w ust. 6:
 - 1) dla obiektów uzbrojenia terenu takich jak: stacje transformatorowe, pompownie lub drogi;
 - 2) w przypadku wydzielania działek na poszerzenie powierzchni nieruchomości przylegających.
8. Lokalizacja, odbudowa, rozbudowa lub nadbudowa budynków od strony dróg:
 - 1) z zachowaniem wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, z dopuszczeniem rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących w odległości mniejszej, z zachowaniem wymagań art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889);
 - 2) na terenach, dla których na rysunku planu nie wyznaczono nieprzekraczalnych linii zabudowy – w oparciu o przepisy odrębne, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.
9. 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.

§ 6.

1. Projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu powinno harmonijnie wpisywać się w istniejącą zabudowę, z zachowaniem ustalonych w planie wysokości i gabarytów obiektów budowlanych.
2. W granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MNW:
 - 1) wprowadza się nakaz ograniczenia wysokości nowych budynków do 2 kondygnacji nadziemnych;
 - 2) wprowadza się nakaz stosowania na elewacjach budynków barw pastelowych, złamanych lub bladych, o niskiej intensywności zabarwienia, z dopuszczeniem stosowania barw o większym nasyceniu wyłącznie na fragmentach ścian budynku;
 - 3) dopuszcza się stosowanie szkła, w tym szkła barwionego oraz materiałów w kolorach dla nich naturalnych, w szczególności takich jak: kamień wapienny, cegła klinkierowa, beton;
 - 4) wprowadza się nakaz stosowania na dachach koloru pokrycia dachowego w odcieniach czerwieni, nawiązującego do naturalnego koloru dachówki ceramicznej, z dopuszczeniem stosowania:
 - a) koloru grafitowego lub ciemnobrązowego,
 - b) na dachach płaskich koloru pokrycia dachowego w odcieniach koloru szarego.
3. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, wprowadza się nakaz stosowania na budynkach i wiatkach dachów symetrycznych dwuspadowych lub naczółkowych lub wielospadowych, o nachyleniu głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub dachów płaskich, z dopuszczeniem:

- 1) stosowania dachów jednospadowych na wiatkach i budynkach lokalizowanych przy granicy działki;
- 2) zwiększenia nachylenia połaci dachowych do 75° w przypadku realizacji dachów mansardowych;
- 3) realizacji na obiektach: kultu religijnego, sportowych, produkcyjnych oraz służących produkcji rolniczej – dachów o geometrii i o nachyleniu połaci dachowych dostosowanych do wymagań konstrukcyjnych lub technologicznych, w tym dachów łukowych;
- 4) zachowania geometrii dachów na istniejących w dniu uchwalenia planu budynkach lub wiatkach.
4. Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów określające maksymalną wysokość budowli nie dotyczą wysokości budowli takich jak: anteny, maszty, słupy i kominy oraz podbudowa słupowa / konstrukcja wsporcza: sieci technicznych, znaków drogowych lub urządzeń bezpieczeństwa ruchu, dla których maksymalną wysokość ustala się do 15 m od poziomu terenu, z dopuszczeniem:
 - 1) zachowania wysokości istniejących w dniu uchwalenia planu budowli;
 - 2) zwiększenia wysokości istniejących w dniu uchwalenia planu napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i najwyższego napięcia, w przypadku ich odtworzenia w całości lub w części, przy czym wysokość konstrukcji wsporczych tych linii nie może przekroczyć:
 - a) dla linii o napięciu 110 kV - 35 m od poziomu terenu,
 - b) dla linii o napięciu 400 kV - 65 m od poziomu terenu.
5. Na budynkach, ponad dopuszczoną w ustaleniach szczegółowych planu wysokość, dopuszcza się:
 - 1) realizację instalacji i urządzeń, o wysokości nieprzekraczającej 3 m ponad wysokość budynków;
 - 2) realizację na powierzchni nieprzekraczającej łącznie 0,3 powierzchni zabudowy budynku: akcentów wysokościowych oraz nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub pomieszczenia techniczne lub wyjście z klatki schodowej – o wysokości liczonej łącznie z wysokością budynku, nieprzekraczającej 130% wysokości budynków dopuszczanej planem.
6. W przypadku konieczności nadbudowy lub rozbudowy, ze względów technicznych, istniejących w dniu uchwalenia planu budynków:
 - 1) o wysokości równej lub większej od wysokości budynków ustalonej w planie, dopuszcza się ich nadbudowę nie więcej niż o 1 m ponad istniejącą wysokość budynków w dniu uchwalenia planu;
 - 2) na działkach budowlanych o udziale powierzchni zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę – w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu powierzchni zabudowy o nie więcej niż 10%, z dopuszczeniem odpowiedniego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej;
 - 3) na działkach budowlanych o nadziemnej intensywności zabudowy równej lub większej od ustalonej w planie, dopuszcza się ich rozbudowę lub nadbudowę – w sposób powodujący zwiększenie istniejącej w dniu uchwalenia planu nadziemnej intensywności zabudowy o nie więcej niż 20%.

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 7.

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 wydzielanych działek dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1UE, 1UR, 2U-P: minimalna powierzchnia 3000 m², minimalna szerokość 28 m,
 - b) 1U, 2U, 2UE, 1U-P, 3U-P, 4U-P: minimalna powierzchnia 1000 m², minimalna szerokość 20 m,
 - c) 1MN-RZ, 2MN-RZ oraz: od 41MN do 43MN, od 1MNW do 40MNW, od 1MN-U do 29MN-U, od 1MN-U-RZ do 5MN-U-RZ: minimalna powierzchnia 1000 m², minimalna szerokość 18 m,
 - d) od 1MN do 40MN i od 44MN do 46MN: minimalna powierzchnia 800 m², minimalna szerokość 18 m,
 - e) dla pozostałych terenów: minimalna powierzchnia 5 m², minimalna szerokość 2 m;
- 2) dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszych parametrach niż ustalone w pkt 1:
 - a) dla obiektów uzbrojenia terenu i na poszerzenie powierzchni nieruchomości przylegających;
 - b) dla działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej dla terenów oznaczonych symbolami:
 - 42MN, 43MN, 1MN-RZ, 2MN-RZ, 1U oraz: od 1MNW do 40MNW, od 1MN-U do 28MN-U i od 1MN-U-RZ do 5MN-U-RZ: minimalna powierzchnia 800 m², minimalna szerokość 14 m,
 - od 44MN do 46MN: minimalna powierzchnia 600 m², minimalna szerokość 12 m,
 - c) dla działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej dla terenów oznaczonych symbolami od 44MN do 46MN: minimalna powierzchnia 300 m², minimalna szerokość 9 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60° do 120° .

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.

1. Przy prowadzeniu gospodarowania wodami, a w szczególności 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 oraz ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
 - 2) ograniczenia wprowadzone przez przepisy z zakresu prawa wodnego, w tym przepisy przywołane w §10 uchwały chroniące ujęcie wody podziemnej Wierzchowisko i zbiorniki wód śródlądowych.
2. W celu ochrony przed możliwością zanieczyszczenia wód oraz gruntu wprowadza się nakaz:
 - 1) utwardzenia lub uszczelnienia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem;
 - 2) ujęcia i zagospodarowania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami przywołanymi w ust. 1.
3. Dla ochrony powietrza wprowadza się nakaz:
 - 1) stosowania instalacji i urządzeń zapewniających ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczonych przepisami z zakresu prawa ochrony środowiska;
 - 2) uwzględniania ograniczeń i zakazów wprowadzonych przez przepisy prawa ochrony środowiska, w szczególności ograniczających emisje zanieczyszczeń związane z ogrzewaniem lub wentylacją.
4. Postępowanie z odpadami w sposób określony w przepisach z zakresu ustawy o odpadach oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w ust. 11.
5. Lokalizacja zabudowy przy istniejących sieciach gazowych, z uwzględnieniem stref kontrolowanych dla gazociągów ustalonych na podstawie przepisów określających warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.
6. 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, w sposób uwzględniający wyznaczone na rysunku planu pasy technologiczne wzdłuż:
 - 1) napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400 kV - w odległości 40 m od osi linii;
 - 2) napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV - w odległości 11 m od osi linii.
7. W granicach wyznaczonych w planie pasów technologicznych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, wprowadza się zakaz:
 - 1) zmiany zagospodarowania terenu na cele służące stałemu przebywaniu ludzi, w tym lokalizacji nowych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w tym lokalizacji nowych budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej;
 - 2) sadzenia roślinności, której docelowa wysokość może przekroczyć 3 m;
 - 3) zwiększania istniejących w dniu uchwalenia planu rzędnych terenu.
8. Dla ochrony przed hałasem i drganiami:
 - 1) dla terenów faktycznie użytkowanych jako: zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa lub tereny rekreacyjno – wypoczynkowe oraz dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu ustalone w przepisach odrębnych, z ochroną przed hałasem obiektów istniejących w sposób określony art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 z późn. zm.);
 - 2) warunkiem lokalizacji nowej zabudowy, o której jest mowa w pkt 1 na terenach sąsiadujących z ulicami: Długą, Mykanowską i Ludową oraz z linią elektroenergetyczną 400 kV, jest zabezpieczenie tej zabudowy w sposób gwarantujący dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń, w tym poprzez stosowanie: zieleni izolacyjnej, elementów ochrony przeciwhałasowej lub rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach;
 - 3) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych obiektów powodujących hałas lub drgania uciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej, takich jak lądowiska śmigłowcowe.
9. Prowadzenie działalności usługowej lub produkcyjnej:
 - 1) nie może powodować zanieczyszczenia środowiska lub przekroczenia standardów emisyjnych i jakości środowiska poza granicami terenu, do którego ma prawo prowadzący działalność;
 - 2) jest uwarunkowane zastosowaniem środków technicznych eliminujących możliwość powstania emisji, które mogą być szkodliwe dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, w szczególności w zakresie: zanieczyszczenia powietrza, wytwarzanego hałasu i drgań oraz oświetlenia.

10. Warunkiem lokalizacji nowej zabudowy usługowej lub produkcyjnej na działkach przylegających do działek budowlanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe lub zabudowanych budynkami mieszkalnymi, jest:
 - 1) zapewnienie obsługi komunikacyjnej i parkingowej nie powodującej uciążliwości dla ludzi w budynkach przeznaczonych na cele mieszkaniowe spowodowanych występowaniem hałasu i drgań;
 - 2) oddzielenie wizualne obiektów lub obszarów dysharmonijnych od terenów sąsiadujących, w tym poprzez realizację pasów zieleni izolacyjnej lub odpowiednich ogrodzeń.
11. Z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu, w granicach obszaru objętego planem wprowadza się zakaz lokalizacji:
 - 1) nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć związanych z budową dróg, inwestycji z zakresu uzbrojenia terenu oraz inwestycji celu publicznego;
 - 2) instalacji i urządzeń, których funkcjonowanie, ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w niej działalności, może spowodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości;
 - 3) zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a zwłaszcza zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
 - 4) obiektów handlu wielkopowierzchniowego;
 - 5) nowych obiektów inwentarskich (budynków lub budowli) mogących służyć do prowadzenia chowu lub hodowli zwierząt powyżej 3 DJP;
 - 6) obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń służących do prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami, w tym kompostowni;
 - 7) elektrowni wiatrowych;
 - 8) wolno stojących magazynów energii elektrycznej o pojemności nominalnej większej niż 300 kWh;
 - 9) obiektów budowlanych, instalacji i urządzeń, w tym zaliczanych do instalacji OZE służących do magazynowania i wytwarzania biogazu i biogazu rolniczego, w tym obowiązuje zakaz lokalizacji biogazowni lub biogazowni rolniczych, niezależnie od ich mocy.
12. W granicach terenów oznaczonych symbolami: MN i MNW ponadto wprowadza się zakaz:
 - 1) lokalizacji nowej zabudowy usługowej zaliczanej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) lokalizacji nowych:
 - a) usług rzemieślniczych w zakresie prowadzenia wytwórczości,
 - b) obiektów usługowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m²,
 - c) składów, baz, obiektów sprzedaży i magazynowania: pojazdów, materiałów budowlanych, opału,
 - d) stacji paliw, w tym stacji paliw na gaz płynny oraz myjni samochodowych.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 9.

1. Ochroną konserwatorską obejmuje się wyznaczoną w sposób graficzny na rysunku planu, wpisaną do Gminnej Ewidencji Zabytków, kaplicę położoną w miejscowości Wierzchowisko przy ulicy Długiej.
2. W stosunku do zabytkowej kaplicy wprowadza się:
 - 1) nakaz zachowania zabytkowego obiektu w pierwotnej lokalizacji;
 - 2) nakaz zachowania gabarytów, spadków głównych połaci dachowych, kompozycji elewacji;
 - 3) nakaz zachowania lub przywrócenia detalu architektonicznego i elementów wystroju;
 - 4) zakaz ocieplania lub zabudowy z zewnątrz;
 - 5) nakaz utrzymania i urządzenia zieleni niskiej w otoczeniu kaplicy;
 - 6) dopuszczenie prowadzenia remontów lub przebudowy w sposób nie obniżający wartości historycznej i architektonicznej zabytkowego obiektu, z wprowadzeniem nakazu:
 - a) zachowania w maksymalny sposób oryginalnych elementów obiektu,
 - b) stosowania tradycyjnych, odpowiadających oryginalnym, materiałów, z dopuszczeniem pokryć z papy lub blachy płaskiej,
 - c) stosowania stonowanej kolorystyki.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania obszarów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 10.

1. W granicach obszaru objętego planem obowiązują ograniczenia wprowadzone przez przepisy z zakresu prawa wodnego chroniące ujęcie wody podziemnej Wierchowisko, w szczególności do czasu wydania nowych aktów prawa miejscowego, odpowiednio do zakresu planowanej inwestycji, stosuje się Rozporządzenie Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 3 grudnia 2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej Wierchowisko (Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 227, poz. 4585, z 2013 r. poz. 4172), w szczególności w granicach obszaru A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody Wierchowisko obowiązują zakazy:
 - 1) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych;
 - 2) lokalizacji składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych;
 - 3) wprowadzania ścieków do wód lub ziemi, z wyjątkiem oczyszczonych ścieków opadowych.
2. Zabudowa i zmiana zagospodarowania obszaru w granicach GZWP 326 Zbiornik Częstochowa (E) z uwzględnieniem przepisów prawa wodnego chroniących zbiorniki wód śródlądowych.

Rozdział 7.

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

§ 11.

1. Dla obszaru objętego planem utrzymuje się istniejące powiązania z ponadlokalnym układem dróg.
2. Układ komunikacyjny obsługujący obszar objęty planem obejmuje:
 - 1) przylegające do obszaru objętego planem istniejące drogi publiczne:
 - a) ulicę Mykanowską i ulicę Ludową (droga wojewódzka nr 483 o ograniczonej dostępności) - komunikacja nowych terenów budowlanych zlokalizowanych przy drodze wojewódzkiej nr 483 winna odbywać się poprzez zjazdy z dróg niższej kategorii,
 - b) ulicę Długą (droga powiatowa),
 - c) ulicę Krzemionki (droga gminna) oraz położone na styku gminy Mykanów i miasta Częstochowy ulice św. Brata Alberta i Jemiołowa;
 - 2) zlokalizowane w granicach obszaru objętego planem drogi publiczne gminne, wyznaczone w oparciu o istniejące pasy drogowe, z korektami uwzględniającymi dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie terenów:
 - a) oznaczone symbolami KDL ulice: Tęczowa (1KDL), Szkolna (2KDL), Słoneczna i odcinek Sadowej (5KDL) oraz Osiedlowa (4KDL, 6KDL i 9KDL),
 - b) fragmenty ulicy św. Brata Alberta, stanowiące poszerzenie pasa drogowego tej ulicy zlokalizowanego w granicach miasta Częstochowy – oznaczone symbolami 3KDL i 10KDL,
 - c) ulicę Jemiołową, na części stanowiącą poszerzenie pasa drogowego tej ulicy zlokalizowanego w granicach miasta Częstochowy - oznaczoną symbolem 8KDL,
 - d) oznaczone symbolami KDD ulice:
 - Działkowa (13KDD) wraz z ulicami: Lazurówą (9KDD), Spokojną (10KDD), odcinkiem Sadowej (14KDD), Gwieźdą (33KDD), Jowiszową (34KDD), Księżycową (35KDD), Proszą (36KDD), Spadową (37KDD), Nową (38KDD), Wesołą (39KDD), Miłą (40KDD), Cichą (41KDD), Spacerową (42KDD),
 - Kolorową (11KDD) oraz Parkową i Świerkową (12KDD) wraz z ulicami: Krótką (1KDD), Ogrodową (2KDD), Olchową (3KDD), Jagodową (4KDD), Truskawkową (5KDD), Poziomkową (6KDD), Wiśniową (7KDD), Brzoskwiniową (8KDD), Leszczynową i Kasztanową (16KDD), Akacjową (17KDD), Lipową (18KDD), Modrzewiową (19KDD), Leśną (20KDD), Sosnową (21KDD), Brzozową i Topolową (22KDD), Cisową (23KDD),
 - Dębową (29KDD) wraz z ulicami: Czereśniową i Wrzosową (24KDD), Jodłową (25KDD), Berberysową (26KDD), Głogową (27KDD), Polną (28KDD), Kalinową (30KDD), Jaśminową (31KDD), Bukową (32KDD);
 - 3) projektowane drogi publiczne:
 - a) drogę łączącą ulice Szkolną i Osiedlową - służącą do obsługi terenów mieszkaniowych pomiędzy ulicami: Szkolną, Jemiołową, Osiedlową i Słoneczną – oznaczoną symbolem 7KDL,
 - b) odcinek projektowanej drogi, prostopadłej do ulicy Jorgusia – oznaczony symbolem 15KDD,

- c) drogę wyznaczoną na styku sołectw Wierchowisko i Wola Kiedrzyńska, w oparciu o istniejącą drogę dojazdową do pól oraz istniejące wydzielienia geodezyjne – oznaczoną symbolem 43KDD,
 - d) drogę stanowiącą przedłużenie ulicy Jemiółowej, wyznaczoną w oparciu o istniejącą drogę dojazdową do pól – oznaczoną symbolem 44KDD,
- 4) drogi wewnętrzne w Wierchowisku:
- a) istniejące drogi wewnętrzne: ulice: Klonową (1KR), Jorgusia (2KR i 3KR), Palmową (4KR), Magnoliową (5KR);
 - b) projektowany układ dróg wewnętrznych między ulicami: Szkolną, Jemiółową, Osiedlową i Słoneczną, obejmujących istniejące i projektowane drogi wewnętrzne, wyznaczone częściowo w oparciu o istniejące dojazdy i wydzielienia geodezyjne – oznaczone symbolami od 6KR do 40KR,
 - c) projektowaną drogę wewnętrzną na zachód od ulicy Osiedlowej - oznaczoną symbolem 41KR,
 - d) układ dróg wewnętrznych położonych na wschód od ulicy Osiedlowej i na południe od ulicy Jemiółowej, obejmujący wyznaczoną w oparciu o istniejącą drogę dojazdową do pól projektowaną ulicę Laurową (45KR) oraz istniejące drogi oznaczone symbolami 46KR i 47KR;
- 5) drogi wewnętrzne w Woli Kiedrzyńskiej:
- a) projektowaną drogę wewnętrzną - oznaczoną symbolem 42KR;
 - b) istniejące drogi wewnętrzne włączone do ulicy Mykanowskiej – oznaczone symbolami 43KR i 44 KR.
3. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych służących jako dojazdy do działek budowlanych lub dojazdów do gruntów rolnych.
4. Regulacja szerokości pasów drogowych istniejących odcinków dróg a także wydzielanie nowych odcinków dróg, w dostosowaniu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz potrzeb inwestycyjnych związanych z wykonaniem obiektów drogi lub uzbrojenia.
5. Parametry dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu winny być dostosowane do przeznaczenia terenów i sposobu ich użytkowania, a szerokość nowych dróg wewnętrznych służących jako dojazdy do działek budowlanych nie może być mniejsza niż 5 m, z wprowadzeniem nakazu zakończenia nieprzelotowych dróg wewnętrznych i dojazdów placem o parametrach umożliwiających zawracanie przez pojazdy komunalne.
6. Utrzymuje się istniejące powiązania komunikacyjne terenów nie położonych bezpośrednio przy drogach publicznych lub wewnętrznych, poprzez dojścia i dojazdy zlokalizowane na terenach przylegających.
7. Warunkiem lokalizacji zabudowy na poszczególnych działkach budowlanych jest zapewnienie dostępu do drogi publicznej, na zasadach określonych w art. 2 pkt 14 ustawy.
8. Tereny wyznaczonych na rysunku plan dróg publicznych i wewnętrznych przeznaczone są do lokalizacji budowli, obiektów i urządzeń służących bezpośrednio lub pośrednio do prowadzenia, zabezpieczenia, zarządzania i obsługi ruchu pojazdów, rowerów i pieszych, w tym drogowych obiektów inżynierskich, z dopuszczeniem lokalizacji w granicach tych terenów:
- 1) zjazdów oraz zieleni: przydrożnej, izolacyjnej lub urządzonej;
 - 2) urządzeń i przewodów uzbrojenia terenu oraz urządzeń wodnych - nie związanych z prowadzeniem ruchu drogowego.
9. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
- 1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach nieruchomości, na której realizowana jest zabudowa;
 - 2) realizacja miejsc postojowych jako parkingów terenowych lub w garażu;
 - 3) dla nowych inwestycji ustala się wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc do parkowania:
 - a) 2 m.p. dla pojazdów samochodowych osobowych / na każdy lokal mieszkalny;
 - b) 1 m.p. dla pojazdów samochodowych osobowych / na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali o funkcji usługowej,
 - c) 1 m.p. dla pojazdów samochodowych osobowych lub dostawczych / na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej budynków lub lokali o innych funkcjach,
 - d) dla osób zatrudnionych w granicach terenów dodatkowo 1 m.p. postojowe dla samochodów osobowych na 3 zatrudnionych na jedną zmianę;
 - 4) dla terenów, w granicach których nie jest dopuszczona lokalizacja budynków - nie ustala się obowiązkowej minimalnej ilości miejsc do parkowania;
 - 5) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej obowiązuje zapewnienie w granicach nieruchomości, na której jest realizowana ta zabudowa, 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.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12.

1. Dopuszcza się modernizację, przebudowę i budowę uzbrojenia terenu, pod warunkiem:
 - 1) zachowania przepisowych lub eksploatacyjnych odległości od istniejących i dopuszczonych planem obiektów budowlanych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
 - 2) zapewnieniem dostępu w zakresie niezbędnym dla obsługi urządzeń, w szczególności poprzez lokalizację urządzeń w granicach ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych (drogach, dojazdach) lub w bezpośrednim sąsiedztwie takich ciągów.
2. Wprowadza się zakaz lokalizacji nowych przesyłowych urządzeń infrastruktury technicznej uniemożliwiających zabudowę i zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami planu.
3. Zaopatrzenie w wodę:
 - 1) w oparciu o istniejącą sieć wodociągową, z dopuszczeniem realizacji indywidualnych ujęć wód podziemnych w ramach zwykłego korzystania z wód;
 - 2) zabezpieczenie możliwości czerpania wody do celów przeciwpożarowych należy zapewnić poprzez realizację przeciwpożarowych zbiorników wodnych lub sieci wodociągowych o odpowiedniej średnicy wraz z zainstalowaniem na tych sieciach hydrantów.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną - w oparciu o istniejącą sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia, z dopuszczeniem wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z OZE.
5. Zaopatrzenie w gaz - w oparciu o istniejącą sieć gazową, z dopuszczeniem rozbudowy sieci, w tym poprzez budowę nowych sieci gazowych w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów.
6. Zaopatrzenie w ciepło;
 - 1) w oparciu o indywidualne źródła energii cieplnej, z uwzględnieniem ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, wprowadzonych na podstawie przepisów z zakresu prawa ochrony środowiska;
 - 2) z dopuszczeniem wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z OZE.
7. Jeżeli pozostałe ustalenia planu nie regulują inaczej, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z OZE na zasadach określonych w art. 15 ust. 4 ustawy, pod warunkiem:
 - 1) uwzględnienia zakazów określonych w § 8 ust. 11 uchwały;
 - 2) ograniczenia wysokości urządzeń wolnostojących do 5 m powyżej poziomu terenu;
 - 3) zastosowania na urządzeniach barw neutralnych, w tym odcieni szarości lub szarozielonych;
 - 4) zastosowania paneli fotowoltaicznych z powłokami antyrefleksyjnymi.
8. Obsługę telekomunikacyjną należy zapewnić w oparciu o istniejące linie i urządzenia telekomunikacyjne, z dopuszczeniem rozbudowy na zasadach określonych w przepisach prawa telekomunikacyjnego oraz ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
9. 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 § 8 ust. 1 uchwały, z uwzględnieniem ograniczeń dotyczących ochrony ujęcia wody podziemnej Wierchowisko, w sposób zabezpieczający czystość wód;
 - 2) jako podstawową zasadę określa się odprowadzanie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji zbiorczej, z dopuszczeniem odprowadzenia ścieków do:
 - a) szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe – na terenach położonych w granicach obszaru A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Wierchowisko,
 - b) indywidualnych systemów gromadzenia lub oczyszczania ścieków – na terenach położonych poza granicami obszaru A terenu ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Wierchowisko;
 - 3) jako podstawową zasadę określa się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony lub stosowanie urządzeń służących zatrzymaniu wód (w tym zbiorników lub studni chłonnych), z dopuszczeniem odprowadzenia nadmiaru wód do gruntu lub do kanalizacji deszczowej.

Rozdział 9

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy

§ 13.

Ustala się stawkę procentową służącą do naliczenia jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, pobieranej przez Wójta Gminy Mykanów w przypadku zbycia nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w wysokości 30%.

Rozdział 10
Ustalenia szczegółowe

§ 14.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **1MN** do **34MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług rzemieślniczych w zakresie określonym w § 4 ust. 1 pkt 12 lit a uchwały,
 - c) teren usług gastronomii,
 - d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - e) teren usług edukacji,
 - f) teren usług biurowych;
 - 3) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,5, z dopuszczeniem zwiększenia wskaźnika do 0,7 dla terenów oznaczonych symbolami: 7MN, 19MN, 28MN, 29MN, 30MN i 34MN,
 - minimalna – 0,01,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5, z dopuszczeniem zmniejszenia wskaźnika do 0,4 dla terenów oznaczonych symbolami: 7MN, 19MN, 29MN, 30MN i 34MN,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25, z dopuszczeniem zwiększenia wskaźnika do 0,35 dla terenów oznaczonych symbolami: 7MN, 19MN, 28MN, 29MN, 30MN i 34MN,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 10 m,
 - pozostałych budynków i budowli – 6 m.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **35MN** do **41MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 3) szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dla lokali w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych ogranicza się rodzaj usług wyłącznie do:
 - usług handlu detalicznego,
 - usług rzemieślniczych w zakresie określonym w § 4 ust. 1 pkt 12 lit a uchwały,
 - usług gastronomii,
 - usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - usług edukacji,
 - usług biurowych,
 - b) zabudowa i zmiana zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 35MN i 37MN z uwzględnieniem położenia w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 400kV, z obowiązkiem przestrzegania w granicach pasów technologicznych zakazów ustalonych w §8 ust. 6-7 uchwały,
 - c) zabudowa i zmiana zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 41MN z uwzględnieniem położenia w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 400kV i zbiornika wodnego retencyjnego;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,4, z dopuszczeniem zwiększenia wskaźnika do 0,5 dla terenu oznaczonego symbolem 37MN,
 - minimalna – 0,01,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,6, z dopuszczeniem zmniejszenia wskaźnika do 0,4 dla terenu oznaczonego symbolem 37MN,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2, z dopuszczeniem zwiększenia wskaźnika do 0,25 dla terenu oznaczonego symbolem 37MN,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 10 m,
 - pozostałych budynków i budowli – 6 m.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **42MN** i **43MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług gastronomii,
 - d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - e) teren usług edukacji,
 - f) teren usług biurowych;
 - 3) przeznaczenie wykluczone: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zabudowa i zmiana zagospodarowania terenów z uwzględnieniem położenia w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych 400kV i 110kV, z obowiązkiem przestrzegania w granicach pasów technologicznych zakazów ustalonych w §8 ust. 6-7 uchwały,
 - b) lokalizacja zakładów rzemieślniczych w zakresie określonym w § 4 ust. 1 pkt 12 lit b uchwały jest dopuszczona wyłącznie w głębi terenu, w odległości co najmniej 100 m od ulicy Osiedlowej;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,5,
 - minimalna – 0,01,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – 10 m,
 - budowli – 6 m.
4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **44MN**, **45MN** i **46MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług rzemieślniczych w zakresie określonym w § 4 ust. 1 pkt 12 lit a uchwały,
 - c) teren usług gastronomii,
 - d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - e) teren usług edukacji,
 - f) teren usług biurowych;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zabudowa i zmiana zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: 44MN i 45MN z uwzględnieniem położenia w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 400kV, z obowiązkiem przestrzegania w granicach pasów technologicznych zakazów ustalonych w §8 ust. 6-7 uchwały;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 10 m,
 - pozostałych budynków i budowli – 6 m.

§ 15.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MNW** do **40MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu detalicznego,
 - b) teren usług rzemieślniczych,
 - c) teren usług gastronomii,
 - d) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,

- e) teren usług edukacji,
- f) teren usług biurowych;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,5, z dopuszczeniem zwiększenia wskaźnika do 0,6 dla terenów oznaczonych symbolami: 18MNW, 19MNW i 20MNW,
 - minimalna – 0,01,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5, z dopuszczeniem zmniejszenia wskaźnika do 0,4 dla terenów oznaczonych symbolami: 18MNW, 19MNW i 20MNW,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25, z dopuszczeniem zwiększenia wskaźnika do 0,3 dla terenów oznaczonych symbolami: 18MNW, 19MNW i 20MNW,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – 10 m,
 - pozostałych budynków i budowli – 6 m.

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **1MN-U** do **11MN-U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług nauki,
 - d) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zabudowa i zmiana zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 10MN-U i 11MN-U z uwzględnieniem położenia w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 110kV, z obowiązkiem przestrzegania w granicach pasów technologicznych zakazów ustalonych w §8 ust. 6-7 uchwały;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,0,
 - minimalna – 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków usługowych – 12 m,
 - wysokość pozostałych budynków i budowli – 10 m.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **12MN-U** do **28MN-U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług nauki,
 - d) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna – 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - wysokość budynków – 10 m,
 - wysokość budowli – 6 m.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **29MN-U** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług nauki,
 - d) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zabudowa i zmiana zagospodarowania terenu z uwzględnieniem położenia w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych 110kV, z obowiązkiem przestrzegania w granicach pasów technologicznych zakazów ustalonych w §8 ust. 6-7 uchwały,
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,4,
 - minimalna – 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m.

§ 17.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN-U-RZ** do **5MN-U-RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy usługowej,
 - c) teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług nauki,
 - d) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - e) teren wielkotowarowej produkcji rolnej;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) ogranicza się wielkość prowadzonej hodowli zwierząt do 3DJP,
 - b) zabudowa i zmiana zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 4MN-U-RZ oraz 5MN-U-RZ z uwzględnieniem położenia w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych 400kV i 110kV, z obowiązkiem przestrzegania w granicach pasów technologicznych zakazów ustalonych w §8 ust. 6-7 uchwały;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 8,0,
 - minimalna – 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – 12 m,
 - pozostałych budynków oraz budowli – 10 m.

§ 18.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN-RZ** i **2MN-RZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług handlu,
 - b) teren usług rzemiosła,
 - c) teren usług biurowych;

- 3) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - b) teren wielkotowarowej produkcji rolnej;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) ogranicza się wielkość prowadzonej hodowli zwierząt do 3DJP,
 - b) zabudowa i zmiana zagospodarowania terenów z uwzględnieniem położenia w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych 400kV i 110kV, z obowiązkiem przestrzegania w granicach pasów technologicznych zakazów ustalonych w §8 ust. 6-7 uchwały;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,65,
 - minimalna – 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,2,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m.

§ 19.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) przeznaczenia wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez realizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy tych budynków nie przekroczy powierzchni zabudowy budynków usługowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji,
 - b) lokali o funkcji mieszkalnej w budynkach usługowych - pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa tych lokali nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej budynków usługowych zlokalizowanych w granicach terenu inwestycji;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna – 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych – 12 m,
 - pozostałych budynków oraz budowli – 10 m.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren usług;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren telekomunikacji;
 - 3) przeznaczenia wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego;
 - 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: zabudowa i zmiana zagospodarowania terenu z uwzględnieniem położenia w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 110kV, z obowiązkiem przestrzegania w granicach pasów technologicznych zakazów ustalonych w §8 ust. 6-7 uchwały;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,8,
 - minimalna – 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – 12 m,
 - budowli – 50 m.

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UE** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren usług edukacji;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
 - b) usługi sportu i rekreacji,
 - c) teren usług kultury i rozrywki,
 - d) teren usług biurowych i administracji;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) utrzymuje się istniejący sposób użytkowania terenu jako terenu usług publicznych, z dopuszczeniem lokalizacji dodatkowej zabudowy o funkcjach określonych w pkt 1 i 2,
 - b) dopuszcza się mieszkania funkcyjne;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 2,4,
 - minimalna – 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UE** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu: teren usług edukacji
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren sportu i rekreacji,
 - c) teren usług kultury i rozrywki,
 - d) teren usług biurowych i administracji;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) dopuszcza się: utrzymanie istniejącego sposobu użytkowania terenu jako terenu usług edukacji, lokalizację dodatkowej zabudowy o funkcjach określonych w pkt 1 i 2 lub przekształcenie terenu dla funkcji określonych w pkt 2,
 - b) dopuszcza się mieszkania funkcyjne;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,5,
 - minimalna – 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,3
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków 12 m,
 - budowli – 10 m.

§ 21.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren usług kultu religijnego;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: utrzymuje się istniejący sposób użytkowania i przeznaczenia jako terenu usług sakralnych (teren kościoła);
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,6,
 - minimalna – 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,4,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,3,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków kultu religijnego – 18 m,
 - pozostałych budynków oraz budowli – 12 m.

§ 22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-P, 3U-P i 4U-P** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenów:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji;
 - 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług edukacji,
 - d) teren usług kultu religijnego,
 - e) teren przemysłu portowego;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zabudowa i zmiana zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 3U-P i 4U-P z uwzględnieniem położenia w sąsiedztwie linii elektroenergetycznej 110kV, z obowiązkiem przestrzegania w granicach pasów technologicznych zakazów ustalonych w §8 ust. 6-7 uchwały;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 0,9,
 - minimalna – 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,45,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy - 12 m.
2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U-P** ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji;
 - 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług edukacji,
 - d) teren usług kultu religijnego,
 - e) teren przemysłu portowego;
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu: dopuszcza mieszkania funkcyjne w budynkach o funkcji usługowej, pod warunkiem, że powierzchnia użytkowa części mieszkalnej jest mniejsza niż 50% całkowitej powierzchni użytkowej budynku;
 - 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,2,
 - minimalna – 0,01,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,45,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków – 14 m,
 - budowli – 20 m.

§ 23.

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

- 1) przeznaczenie terenów: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren elektroenergetyki;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zachowuje się istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczne najwyższych napięć, z dopuszczeniem:
 - przebudowy, nadbudowy lub odbudowy linii elektroenergetycznej,
 - lokalizacji innych obiektów uzbrojenia terenu nie kolidujących z linią elektroenergetyczną,
 - b) zmiana zagospodarowania terenów, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć 400kV, z obowiązkiem przestrzegania w granicach pasów technologicznych zakazów ustalonych w §8 ust. 6-7 uchwały,

- c) wprowadza się zakaz:
 - lokalizacji: budynków, wiat i altan, w tym jako obiektów tymczasowych, a także innych obiektów budowlanych zaliczanych do zabudowy służących produkcji rolniczej,
 - zadrzewiania terenów,
 - lokalizacji terenowych obiektów sportu i rekreacji;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,7,
 - b) z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4 uchwały, maksymalna wysokość budowli – 3 m.

§ 24.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami do **1KDL** do **10 KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: teren drogi lokalnej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) tereny przeznaczone w szczególności dla lokalizacji jezdni, poboczy, urządzeń odwadniających oraz części dróg przeznaczonych dla ruchu pieszych lub rowerów,
 - b) dopuszcza się lokalizację: zieleni przydrożnej lub urządzonej, parkingów przydrożnych oraz uzbrojenia terenu nie związanego z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat, z dopuszczeniem lokalizacji przystanków komunikacji publicznej o maksymalnej wysokości do 3,5 m i powierzchni zabudowy do 12 m²;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dla istniejących dróg w granicach terenów oznaczonych symbolami: 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 8KDL i 10KDL zachowuje się istniejące szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, z dokonaniem poszerzeń zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem terenów, w rejonie skrzyżowań i zakrętów - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla istniejącej drogi w granicach terenu oznaczonego symbolem 9 KDL dokonuje się poszerzeń zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem terenu do 12 m, z lokalnym zwężeniem przy granicy z miastem Częstochowa - zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla projektowanej drogi oznaczonej symbolem 7KDL zachowuje się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem 12 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,
 - e) z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4 uchwały, maksymalna wysokość budowli – 6 m.

§ 25.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **44KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: teren drogi dojazdowej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) tereny przeznaczone dla lokalizacji: jezdni, poboczy, urządzeń odwadniających oraz części dróg przeznaczonych dla ruchu pieszych lub rowerów, z dopuszczeniem realizacji dróg jako jednoprzestrzennych (bez wydzielenia jezdni i pasów przeznaczonych dla ruchu pieszych),
 - b) dopuszcza się lokalizację: zieleni przydrożnej lub urządzonej, parkingów przydrożnych oraz uzbrojenia terenu nie związanego z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dla istniejących dróg w granicach terenów oznaczonych symbolami od 1KDD do 14KDD oraz od 16KDD do 42KDD, zachowuje się istniejące szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, z dokonaniem niezbędnych poszerzeń zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem terenów, w tym w rejonie skrzyżowań i zakrętów oraz miejsc do zawracania - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla projektowanych dróg szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań, w granicach terenów oznaczonych symbolami:
 - 15KDD – 10 m – zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem,
 - 43KDD – 12 m,
 - 44KDD – 10 m – zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1, z dopuszczeniem utwardzenia 100% odcinków dróg o szerokości do 6 m,
 - d) z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4 uchwały, maksymalna wysokość budowli – 6 m.

§ 26.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1KR** do **47KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) tereny przeznaczone dla lokalizacji: jezdni, poboczy, urządzeń odwadniających oraz części dróg przeznaczonych dla ruchu pieszych lub rowerów, z dopuszczeniem realizacji dróg:
 - jako jednoprzestrzennych (bez wydzielenia jezdni i pasów przeznaczonych dla ruchu pieszych),
 - na odcinkach o szerokości równej lub mniejszej jak 5 m jako ciągów pieszo-jezdnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację: zieleni przydrożnej lub urządzonej oraz uzbrojenia terenu nie związanego z prowadzeniem ruchu drogowego,
 - c) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i wiat;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) dla istniejących dróg w granicach terenów oznaczonych symbolami od 1KR do 5KR oraz oznaczonych symbolami: 43KR, 44KR, 46KR i 47KR, zachowuje się istniejące szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających, z niezbędnymi poszerzeniami w miejscach włączenia do dróg publicznych lub w miejscu do zawracania - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla projektowanego układu dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami od 6KR do 40KR, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem od 4,5 m do 8 m, z lokalnymi poszerzeniami: w miejscach włączenia do dróg publicznych lub wewnętrznych, w rejonie zakrętów lub w miejscu do zawracania – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla projektowanych dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 41KR i 42KR szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, z lokalnymi poszerzeniami: w miejscach włączenia do dróg publicznych, w rejonie zakrętów lub w miejscu do zawracania – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) dla projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 45KR szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem od 4,5 m do 8 m, z lokalnymi poszerzeniami: w miejscu włączenia do drogi publicznej, w rejonie zakrętów lub w miejscu do zawracania – zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1, z dopuszczeniem utwardzenia 100% odcinków dróg o szerokości do 6 m,
 - f) z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4 uchwały, maksymalna wysokość budowli – 4 m.

§ 27.

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

- 1) przeznaczenie terenu: teren elektroenergetyki;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:
 - a) zachowuje się sposób użytkowania terenu jako terenu stacji transformatorowej,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - b) z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4 uchwały, maksymalna wysokość budowli – 4 m.

§ 28.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1IKP** i **2IKP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów: teren pompowni ścieków;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) zachowuje się sposób użytkowania terenów jak terenów pompowni ścieków,
 - b) wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków i wiat;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów i zasady kształtowania zabudowy:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - b) z uwzględnieniem ustaleń § 6 ust. 4 uchwały, maksymalna wysokość budowli – 4 m.

Rozdział 11

Przepisy końcowe

§ 29.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mykanów.

§ 30.

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