

12. BOROWNO

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**TERENU SOŁECTW
BOROWNO; BOROWNO KOLONIA; ŁOCHYNIA**

MARZEC 2006

Uchwała nr 232/XXXIV/2006**Rady Gminy Mykanów****z dnia 28 marca 2006r****w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999r. poz. 139 z późn. zm.), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w celu ustalenia zasad realizacji polityki przestrzennej, określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Mykanów, uwzględniających poprawę ładu przestrzennego i stworzenie możliwości zaspokojenia potrzeb wspólnoty samorządowej, przy założeniu minimalizacji konfliktów oraz zachowaniu zasad ochrony środowiska

Rada Gminy Mykanów

uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu gminy Mykanów dla sołectw: Borowno, Borowno Kolonia i Łochynia, - terenu objętego uchwałą Rady Gminy Mykanów z dnia 11 grudnia 2002 r. Nr 22/II/2002 – obszaru nazwanego jednostką planistyczną **Nr 12 BOROWNO**

**Rozdział I
PRZEPISY OGÓLNE****§ 1**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru jednostki planistycznej **Nr12 BOROWNO** – zwany dalej planem stanowi:

- treść niniejszej uchwały,
- rysunek w skali 1: 5 000 - załącznik graficzny do niniejszej uchwały, będący jej integralną częścią.

Rysunek obowiązuje w zakresie określonym niniejszą uchwałą.

§ 2

Granice obszaru objętego planem, które określono na rysunku planu, stanowią granice administracyjne sołectw: Borowno, Borowno Kolonia i Łochynia.

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

planie - należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały wraz z załącznikiem graficznym - rysunkiem planu;

rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:5 000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały i jej integralną część;

obszarze planu - należy przez to rozumieć fragment gminy Mykanów w granicach administracyjnych sołectw: Borowno, Borowno Kolonia i Łochynia;

terenie - należy przez to rozumieć teren o ustalonym rodzaju i sposobie użytkowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowym i literowym;

przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć, ustalony planem, obowiązujący i przeważający na tym terenie sposób jego użytkowania;

przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć, ustalony planem, dodatkowy sposób użytkowania danego terenu, związany z przeznaczeniem podstawowym;

pasie bezpieczeństwa – należy przez to rozumieć wyznaczony odrębnymi przepisami teren znajdujący się w strefie zagrożenia lub negatywnego oddziaływania różnych źródeł, takich jak: linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia, rurociąg paliwowy, rurociąg gazowy, linie kolejowe, na którym obowiązuje zakaz zabudowy ze względu na bezpieczeństwo ludzi. Jeżeli taki pas przechodzi przez tereny przeznaczone pod zabudowę, ewentualne przekroczenie jego granic nową zabudową jest możliwe, po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień projektu zagospodarowania działki lub terenu z właściwym zarządcą sieci lub obiektu, która jest źródłem negatywnego oddziaływania;

pasie drogowym – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony - ustalonymi w niniejszym miejscowym planie - liniami rozgraniczającymi, z przeznaczeniem na drogę;

drodze wewnętrznej – należy przez to rozumieć wszystkie drogi nie zaliczone do żadnej kategorii dróg publicznych, wyznaczone planem lub powstałe w wyniku podziału geodezyjnego a w szczególności:

drogi w osiedlach mieszkaniowych,

dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych,

drogi na terenie zakładów produkcyjnych,

place przed dworcami kolejowymi, autobusowymi oraz pętle autobusowe;

procencie zabudowy - należy przez to rozumieć, wyrażony w procentach wskaźnik, określający stosunek wielkości sumy powierzchni zabudowy wszystkich obiektów budowlanych istniejących i projektowanych na działce czy terenie wraz z utwardzonymi ścieżkami i dojazdami, do powierzchni działki czy terenu;

zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pasy terenu zagospodarowane zielenią wysoką, średnią i niską, których celem jest zapobieganie przenikaniu do środowiska hałasu, wibracji i zanieczyszczeń powietrza a także mające na celu zmniejszenie ich natężenia lub ochrony terenów mieszkaniowych i pól od silnych wiatrów a dróg komunikacyjnych od zasp śnieżnych;

usługach podstawowych - należy przez to rozumieć usługi związane z funkcją mieszkaniową, t.j. z obsługą mieszkańców terenów zabudowy mieszkaniowej takimi usługami jak: apteka, detaliczna sprzedaż artykułów spożywczych i przemysłowych pierwszej potrzeby, fryzjer, kosmetyczka, naprawa sprzętu domowego, szklarz, krawiec, szewc, wykonywanie wolnego zawodu itp., dla wykonywania których wykorzystywane będą pomieszczenia w budynku mieszkalnym lub w obiekcie do niego przybudowanym a także w budynkach wolnostojących zlokalizowanych na terenie o przeznaczeniu mieszkaniowym lecz bilansowanych w zabudowie przeznaczenia podstawowego działki;

granicach strefy „OW” – obserwacji archeologicznej – należy przez to rozumieć obszar o domniemanej, na podstawie badań lub innych wskazówek, zawartości reliktyw archeologicznych, na którym w przypadku podejmowania działań związanych z naruszeniem gruntu obowiązkowe jest prowadzenie inwestycji pod nadzorem archeologicznym;

terenie zmeliorowanym – należy przez to rozumieć teren, na którym dokonano regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby, ułatwia jej uprawy oraz ochrony użytków przed powodzią;

poziomie „0” – należy przez to rozumieć poziom posadzki nad piwnicą lub posadzki parteru budynku nie podpiwniczonego;

nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną granicę lokalizacji budynków od strony drogi i wszelkich obiektów budowlanych od strony pól, mierzona od kondygnacji naziemnych obiektów;

liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć wyznaczone planem granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie użytkowania.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązujące:

- **granice obszaru objętego planem**;

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;

- ustalone planem przeznaczenie terenów oznaczone symbolem w tym:
 - MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - MN/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami podstawowymi,
 - MRP** - zabudowa rekreacyjna, pensjonatowa i mieszkaniowa jednorodzinna,
 - MR** - zabudowa zagrodowa,
 - MR MN** - zabudowa zagrodowa, jednorodzinna i agroturystyczna,
 - UT,UI** - obsługa ruchu turystycznego i usługi,
 - US** - usługi z zakresu sportu,
 - UO** - usługi z zakresu oświaty,
 - UI** – usługi różne,
 - UK** - tereny i obiekty sakralne,
 - PHU** - zabudowa produkcyjna, składy, magazyny,
 - EG** - urządzenia gospodarki gazowniczej,
 - RL-Pw i RL** - lasy zaliczone do wodochronnych i gospodarcze;
 - RLD** - dolesienia,
 - RPP** - chronione kompleksy gleb wyższych klas bonitacji,
 - ZC** - cmentarze,
 - ZP,UI** – tereny zieleni rekreacyjnej z usługami,
 - ZP,K** – teren założenia zabytkowego pałacu,
- układ komunikacji kołowej:
 - KA** - teren lokalizacji projektowanej autostrady – (obecnie droga krajowa nr 1) - wraz z miejscami obsługi podróżnych – **MOP** – do którego stosuje się przepisy odrębne,
 - KZ** - drogi klasy zbiorczej,
 - KL** - drogi klasy lokalnej,
 - KD** - drogi klasy dojazdowej,
 - KW** - drogi wewnętrzne (w tym gospodarcze),
- **trasy turystyczno-rowerowe**,
- strefy konserwatorskie:
 - „**B1**” - ochrony konserwatorskiej, rozplanowanie wsi Borowno,
 - „**B2**” - ochrony konserwatorskiej zespołów,
 - „**B3**” - cmentarze historyczne,
 - „**K1**” - krajobrazu otwartego – aleje, pasy zadrzewień, starodrzew,
 - „**K2**” zespoły pofolwarczne i podworskie,
 - „**K4**” - drogi historyczne,
- **granica strefy ochronnej od cmentarza;**
- granica i obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych podwyższonej **OWO** ochrony
- tereny zmeliorowane;
- granice pasów bezpieczeństwa;
- tereny narażone na niebezpieczeństwo podtopień i powodzi;
- **wyróżniki literowe** – zwane dalej **symbolami** - jednakowe dla terenów wydzielonych na obszarze planu, dla których w niniejszej Uchwale ustalono takie samo **przeznaczenie podstawowe**;
- **wyróżniki cyfrowe** - kolejne dla takiego samego symbolu literowego - oznaczające tereny, dla których w niniejszej Uchwale, przy takim samym przeznaczeniu podstawowym, ustalono inne **przeznaczenie uzupełniające**, dopuszczalne, inne zakazy, nakazy lub inny sposób zagospodarowania.

Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter orientacyjny.

Rozdział II

USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU I OBOWIĄZUJĄCE NA TYM TERENIE PRZEPISY

§ 5

W zakresie ładu przestrzennego i kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu wprowadza się:

1. Obowiązek:

dostosowania charakteru i skali nowych założeń urbanistycznych do skali istniejącego krajobrazu otwartego i zurbanizowanego w zakresie:
określania gabarytów projektowanych budynków i budowli w aspekcie istniejącego zagospodarowania, zwłaszcza chronionego,
utrzymania grup zieleni stanowiących dominanty lub tło dla architektury, tworzących kępy drzew i krzewów śródpolnych a także stanowiących obrzeże szlaków komunikacyjnych zwłaszcza szlaków historycznych,
na terenach przewidzianych pod zabudowę usługową i produkcyjną zaspokojenia wszystkich potrzeb parkingowych i garażowych w obrębie granic nieruchomości objętej lokalizacją danej inwestycji.

2. Zakaz:

prowadzenia wszelkiej działalności produkcyjnej oraz usługowej mogącej stwarzać uciążliwości wobec sąsiadujących nieruchomości mieszkalnych, szczególnie w postaci emisji substancji szkodliwych, wytwarzania hałasu, wibracji, drażniących woni, światła o dużym natężeniu a także prowadzenia działalności mogącej spowodować zanieczyszczenie gleby, wód podziemnych lub powierzchniowych,
obniżania estetyki otoczenia poprzez stwarzanie dysonansów stosowaną formą zabudowy, sposobem wykorzystania terenu działki lub zastosowaną reklamą wizualną.

3. Postulat:

w miarę możliwości stosowania w wystroju zewnętrznym obiektów budowlanych i budowli kolorystyki i materiałów nawiązujących do zwyczajowo używanych na danym terenie takich jak: drewno, tynk, biały kamień wykończony detalami z czerwonej cegły.

Zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje:

- projektowanie zagospodarowania terenu i obiektów użyteczności publicznej w sposób umożliwiający udostępnienie ich osobom niepełnosprawnym,
- na terenach przewidzianych pod zabudowę o funkcji użyteczności publicznej obowiązek uwzględnienia stosownych przepisów w zakresie obrony cywilnej.

§ 6

Obowiązujące przepisy i ustalenia w zakresie ochrony dóbr kultury.

1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- **kościół parafialny** p.w. Św. Wawrzyńca w Borownie **z 1845r.** nr rej. **A/13;**
pałac murowany z XVIII w. w Borownie - przebudowany w pocz. XIX w. - wraz z otaczającym terenem nr rej. **A/14;**

cmentarz grzebalny rzymsko-katolicki w Borownie nr rej. **A/428;**

aleja owocowa, związana z założeniem pałacowo-parkowym w Kruszynie, przy drodze prowadzącej z Borowna do Kruszyny;

Zgodnie z obowiązującymi przepisami obiekt wpisany do rejestru zabytków należy utrzymywać w dobrym stanie technicznym, ew. konserwować, prawidłowo eksponować oraz użytkować zgodnie z przeznaczeniem.

Budynek pałacu można, ew. po uzgodnieniu z organem d/s zabytków, zaadaptować dla funkcji obsługi turystyki, z zaleceniem przy ew. rozbudowie przywrócić dawne jego rozplanowanie.

Jakiegokolwiek działania prowadzące do zmiany obecnego stanu wymienionych obiektów wymagają uzgodnienia z organem właściwym do spraw ochrony zabytków a dla działań

inwestycyjnych uzyskania pozwolenia (niezależnie od decyzji wydanych na podstawie prawa budowlanego) na prowadzenie wszelkich prac przy obiekcie zabytkowym.

Dla alei - obowiązuje zakaz wycinania drzew (poza cięciami wynikającymi ze względów bezpieczeństwa lub sanitarnych, po uzyskaniu pozwoleń konserwatorskich).

Dopuszcza się uzupełnienia nasadzeń po uzgodnieniu z konserwatorem i uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego na wszelkie prace przy alei.

2. Ustala się strefę „B1” - ochrony konserwatorskiej- którą stanowi **rozplanowanie wsi Borowno**.

W strefie „B1”i obowiązuje wymóg:

- zachowania historycznego przebiegu dróg,
- sytuowania nowych budynków mieszkalnych we frontowej części działki przy jednoczesnym respektowaniu historycznie wykształconej linii zabudowy. Lokalizacja budynków inwentarskich w drugiej linii zabudowy na tyłach działki, kalenicą dachu równoległą do drogi,
- zachowania maksymalnych gabarytów budynków - dwie kondygnacje naziemne, w tym jedna jako poddasze użytkowe z warunkiem, że budynki gospodarcze nie mogą wysokością przewyższać budynków mieszkalnych,
- zgodnie z ustaleniami konserwatorskimi wymóg krycia wszystkich obiektów dachami o spadkach połaci dachowych od 30o do 45o, symetrycznymi, dwuspadowymi, ew. dwuspadowymi z naczółkiem,
- dla budynków mieszkalnych stosowania okapu na wys. maks. 3,5 m. od poziomu terenu,
- stosowania formy architektonicznej obiektów nawiązującej do lokalnej tradycji sztuki budowlanej,
- w wystroju zewnętrznym stosowania tradycyjnych materiałów wykończeniowych takich jak: drewno, tynk, kamień, ceramika,
- opiniowania wszelkich działań inwestycyjnych z organem właściwym d/s ochrony zabytków.

3. Ustala się strefę „B2” - ochrony konserwatorskiej - obejmującą:

□□**zespół kościoła parafialnego** pw. Św. Wawrzyńca w Borownie,

- **założenie pałacowe**,

W strefie „B2” obowiązuje:

- **dla obiektu kościoła** - wymogi wymienione w pkt 1.,
- zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych w obrębie ogrodzenia kościoła. Dopuszcza się jedynie realizację niewielkich obiektów małej architektury i innych związanych z wymogami kultu, o formie architektonicznej zharmonizowanej z kościołem i po uzyskaniu pozwolenia organu d/s ochrony zabytków,
- zakaz usuwania starodrzewu.

Dopuszcza się usuwanie drzew chorych i zagrażających bezpieczeństwu - po uprzednim powiadomieniu i uzyskaniu pozwolenia organu właściwego ds. ochrony zabytków. Ta sama procedura dotyczy również ewentualnych nowych nasadzeń;

- **dla zespołu pałacowego** w Borownie,

- poza ustaleniami określonymi w **ust.1** zaleca się dążyć do odtworzenia założenia parkowego i dawnego sposobu zagospodarowania terenu za zezwoleniem i pod nadzorem konserwatorskim i z warunkiem zachowania niezasłoniętej osi widokowej na kościół.

4. Ustanawia się strefę „B3” - ochrony konserwatorskiej - wyznaczoną dla cmentarza katolickiego w Borownie.

Strefa obejmuje teren wyznaczony ogrodzeniem przed powiększeniem cmentarza.

W strefie „B3” obowiązuje:

- zachowanie historycznego rozplanowania cmentarza;
- konserwacja zabytkowych obiektów architektury i małej architektury;

- konserwatorska ochrona nagrobków powstałych przed 1939r. lub wybranych na podstawie odrębnego opracowania;

W przypadku konieczności naruszenia ww rygorów obowiązuje bezwzględny obowiązek uzyskania stosownych pozwoleń organu właściwego d/s ochrony zabytków.

5. Wyznacza się strefy obserwacji archeologicznych OW -dla stanowisk archeologicznych
Na terenie strefy „OW”, w przypadku podejmowania jakichkolwiek działań związanych z naruszeniem struktury gruntu obowiązkowe jest wystąpienie do organu właściwego do spraw ochrony zabytków, w celu uzyskania stosownych decyzji, w trybie określonym w przepisach szczególnych.

6. Ustanawia się strefę „K1” - krajobrazu otwartego - obejmującą:

- aleję lipową przy drodze powiatowej w Łochyni,
- aleję lipową przy drodze w Borownie,
- aleję lipową przy drodze z Łochyni do lasów państwowych,
- alejowe zadrzewienie drogi powiatowej relacji Mykanów - Borowno,
- aleję robiniovą przy drodze powiatowej z Grabowej do Borowna.

W strefie „K1” obowiązuje wymóg:

- zachowania historycznych elementów zagospodarowania, z uwzględnieniem tradycyjnego składu gatunkowego,
- uzyskania opinii organu d/s konserwacji zabytków przed wszelkimi kompleksowymi pracami przy zieleni,
- uzupełniania nasadzeń rodzimymi gatunkami drzew odpowiednimi dla składu gatunkowego poszczególnych alei.
- w przypadku konieczności zapewnienia zjazdu z alei do przyległych działek budowlanych, obowiązuje bezwzględny wymóg lokalizowania ich między drzewami.

Zabrania się:

dojazdu do terenów przemysłowych **PHU** aleją lipową.

7. Ustala się strefę „K2” - zespoły pofolwarczne i podworski folwark Łochynia.

W strefie „K2”:

- postuluje się odtworzenia w granicach zespołu pofolwarcznego dawnego układu zagospodarowania z lokalizacją obiektów o charakterze i gabarytach zbliżonych do obiektów dawniej istniejących na tym terenie z przeznaczeniem ich na usługi z zakresu obsługi ruchu turystycznego,
- prowadzenie wszelkich prac na terenie zespołu po uprzednim uzyskaniu opinii w organie właściwym ds. ochrony zabytków.
- w strefie „K2” istniejący starodrzew winien być poddany pielęgnacji oraz zachowany i uzupełniany jako zieleń towarzysząca. Jakiegokolwiek cięcie drzew wymaga uzyskania opinii organu d/s ochrony zabytków.

8. Pozostałe obszary i obiekty wpisane do ewidencji dóbr kultury:

- 1.- kapliczka murowana,
- 2.- figura Św. Antoniego Padewskiego z 1901 r.,.
- 3.- pamiątkowa kolumna przy drodze do Kruszyny,
- 4.- stanowiska archeologiczne (zaznaczone na rysunku planu).

W odniesieniu do ww. obiektów obowiązuje każdorazowe uzyskanie opinii organu d/s ochrony zabytków dla wszelkich działań, prowadzących do zmiany stanu istniejącego.

§ 7

Obowiązujące przepisy i ustalenia w zakresie układu komunikacyjnego

1. Plan adaptuje istniejący układ dróg, przypisując poszczególnym ich kategoriom docelowe do osiągnięcia klasy oraz minimalne w obszarach zwartej zabudowy docelowe szerokości pasów drogowych.

I tak określa się:

-dla drogi powiatowej klasę **Z** - zbiorczą – na rysunku oznaczoną symbolem **KZ**,
 -dla dróg gminnych klasy **L** i **D** – oznaczone na rysunku planu symbolami **KL** i **KD**
 oraz minimalną szerokość pasów drogowych w terenach zabudowanych dla:

- drogi **KZ** – 20,0 m.,
- drogi **KL** – 12,0 m.,
- drogi **KD** – 10,0 m..

Dla dróg nie będących drogami publicznymi – wewnętrznymi - oznaczonych na rysunku planu symbolem **KW**, ustala się klasę techniczną **D**.

Minimalna szerokość pasa drogowego – 10,0 m.

Poza terenami zabudowanymi szerokość pasów drogowych należy przyjmować zgodnie z obowiązującymi przepisami dla określonych wyżej klas drogi.

Sposób zagospodarowania pasów drogowych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi - zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi.

2. Drogi nie wyznaczone planem – prywatne lub własności gminnej drogi wewnętrzne – istniejące lub ew. powstałe w wyniku podziału nowych terenów budowlanych przeznaczonych w planie pod zabudowę, muszą spełniać parametry określone obowiązującymi warunkami technicznymi i przepisami p.poż.

3. Ustala się zasadę obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów przeznaczonych w niniejszym planie pod zabudowę oraz wchodzących w skład tych terenów działek budowlanych istniejących a także tych, które powstaną w wyniku podziałów, przyległymi drogami o ustalonej planem klasie technicznej i oznaczonych na rysunku planu symbolami **KL, KD, KW**

4. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną przez inne drogi niż lokalne, dojazdowe i wewnętrzne według niżej określonych zasad:

- pozostawia się obsługę komunikacyjną poprzez istniejące zjazdy z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KZ**, działek przylegających do tej drogi;
- dopuszcza się tworzenie nowych zjazdów dla zabudowania luk ciągu istniejącej zabudowy wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KZ**, za zgodą i na warunkach określonych przez Zarządcę drogi.

5. Przez teren obszar planu przebiega droga publiczna kategorii krajowej **Nr1**. (projektowana autostrada), związana z układem drogowym planu poprzez nie skanalizowane dwa skrzyżowania z drogami powiatowymi.

Linie rozgraniczające pas drogowy drogi krajowej **KA** – projektowanej autostrady płatnej – zostały naniesione zgodnie z decyzją o ustaleniu lokalizacji autostrady wydaną na podstawie przepisów odrębnych.

Do terenów wyznaczonych tymi liniami przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nie mają zastosowania.

7. Ustala się system tras rowerowych, szer.min. 2,0m. – zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu.

§ 8

Obszary i obiekty objęte ochroną

1. Głównego Zbiornika Wód Podziemnych:

- w utworach śródkowojurajskich (**GZWP** Częstochowa **W**) wskazanego do wysokiej ochrony wód (**OWO**),

obowiązuje zakaz:

- hodowli zwierząt w systemie bezściółkowym,

- lokalizacji nowych podmiotów gospodarczych nie spełniających wymogów ochrony środowiska,
- zanieczyszczenia wód, gleby i powietrza.

2. Korytarz ekologiczny doliny rzeki Strugi i jej dopływów.

3. Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi:

- tereny doliny i dorzecza rzeki Strugi, na których na podstawie przepisów odrębnych **zakazuje się**:

- wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- sadzenia drzew lub krzewów, za wyjątkiem roślinności służącej regulacji wód oraz umocnień brzegów,
- zmiany ukształtowania terenu, wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią,
- lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów, które mogą zanieczyszczać wodę, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

Na tych terenach plan adaptuje istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków do nowych funkcji określonych w ustaleniach planu, bez możliwości wznoszenia nowych obiektów budowlanych.

Plan dopuszcza również na terenach objętych granicą zagrożenia powodzią - na wyznaczonych planem terenach - wznoszenie nowych obiektów budowlanych i wykonywanie urządzeń wodnych na warunkach określonych w ustawie Prawo wodne.

§ 9

Odprowadzanie nieczystości płynnych

W zakresie gospodarowania ściekami istnieje:

- **zakaz** budowania bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe na terenach objętych i możliwych do obsłużenia istniejącą siecią kanalizacyjną,
- **obowiązek** na wszystkich terenach objętych działalnością gospodarczą oczyszczania ścieków technologicznych – jeżeli wystąpią – z zanieczyszczeń przemysłowych (metale ciężkie, fenole, tłuszcze itp.) w granicach własnych lokalizacji;

Ustala się:

- **bezwzględny nakaz** likwidacji istniejących bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe po zrealizowaniu na danym terenie sieci kanalizacyjnej,
- **zakaz** lokalizacji indywidualnych oczyszczalni przydomowych na terenie objętym strefą ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych i w pasie korytarzy ekologicznych.

§ 10

Odprowadzanie wód opadowych

Zgodnie z odrębnymi przepisami istnieje:

- **obowiązek** odprowadzania wód opadowych na teren własnej działki,
- **obowiązek** stosowania rozwiązań technicznych, z zakresu oczyszczania odprowadzanych wód deszczowych, zabezpieczających czystość wód odbiorników w przypadku konieczności odprowadzania do nich tych wód poprzez infiltrację, spływ powierzchniowy, przydrożne rowy odwadniające oraz przez lokalne i indywidualne układy sieci kanalizacji deszczowej;

Ustala się obowiązek wyposażenia w układy sieci kanalizacji deszczowej indywidualnej lub lokalnej terenów stref działalności gospodarczej, produkcyjnej i usługowo-handlowej oraz ulic.

§ 11

Tereny zmeliorowane

Na terenach zmeliorowanych - istniejące urządzenia melioracji szczegółowej, podlegają ochronie a w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się przebudowę tych urządzeń, po uzgodnieniu z ich zarządcą i w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących.

Właściciele nieruchomości położonych na terenach zmeliorowanych, przeznaczonych w planie pod zabudowę, przed przystąpieniem do realizacji zabudowy, mają obowiązek przebudowy kolidujących z nią sieci drenarskich - po uzgodnieniu z Zarządcą tej sieci - w sposób zapewniający działanie urządzeń drenarskich na terenach sąsiednich.

§ 12

Gospodarka odpadami

Na podstawie przepisów szczególnych obowiązuje:

- wyposażania każdej nieruchomości w urządzenia utrzymywane w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym, służące do gromadzenia odpadów i ich wywozu w systemie zorganizowanym przez odpowiednio do tego celu powołane służby na urządzone wysypisko,
- czasowego przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie działki odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska, transportowania ich do zakładów przetwórczych, a części nie nadające się do wykorzystania
- na miejsca składowania specjalnie dla tych odpadów wyznaczone.

§ 13

Ochrona interesów osób trzecich

Na podstawie przepisów szczególnych obowiązuje zakaz prowadzenia wszelkiej działalności produkcyjnej i usługowej mogącej stwarzać uciążliwości wobec sąsiadujących nieruchomości mieszkalnych, takich jak: emisje substancji szkodliwych, wytwarzanie hałasu, wibracji, drażniących woni, pylenia lub światła o dużym natężeniu, za wyjątkiem terenów dla prowadzenia tych działalności wskazanych.

§ 14

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

1. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- a) rozbudowę istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę z częstochowskiego wodociągu regionalnego - zarządzanego przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego poprzez istniejącą i rozbudowywaną sieć wodociągową, równoległą z rozbudową sieci kanalizacyjnej;
- b) obowiązek zaopatrywania w wodę z sieci wodociągowej wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zagrodową, usługową i przemysłową a ujęcia indywidualne mogą być stosowane do czasu zrealizowania tej sieci wyłącznie na terenach już zagospodarowanych bez istniejącej sieci wodociągowej;
- c) przy projektowaniu nowych i modernizacji istniejących sieci wodociągowych obowiązek zapewnienia realizacji przepisów i wymogów zaopatrzenia wodnego w zakresie potrzeb p.poż.

2. W zakresie zaopatrzenia w **energię elektroenergetyczną** ustala się:

- a) wykorzystanie istniejącego systemu elektroenergetycznego i istniejących stacji trafo,
- b) możliwość lokalizacji, na terenach przeznaczonych w planie pod funkcje usługowe, produkcyjne i mieszkaniowe, nowych stacji transformatorowych wraz z układem sieci przesyłowych stanowiących przez linie kablowe - średniego i niskiego napięcia;

- c) adaptację istniejącej linii przesyłowej 220kV,
- d) z uwagi na szkodliwe oddziaływanie promieniowania elektroenergetycznego, obowiązek zachowania od linii przesyłowych, na terenach istniejącego i projektowanego zagospodarowania, pasa bezpieczeństwa o szerokości po każdej stronie od osi linii:
od 15 kV - 7 m.,
od 220kV - 30 m.,
- e) możliwość rozbudowy, przebudowy i modernizacji istniejących sieci, w tym obowiązkowego docelowego skablowania sieci średniego i niskiego napięcia w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym.

3. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- a) możliwość rozbudowy sieci gazowej średnioprężnej zasilanej, poprzez stację redukcyjno-pomiarową w Łochyni, z gazociągu wysokoprężnego relacji Śląsk-Warszawa ;
- b) obowiązek prowadzenia przewodów sieci gazociągu średnioprężnego w pasach drogowych.

4. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło**:

zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej pozostawia się do doprowadzenia z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła, wbudowanych lub wolnostojących z zastosowaniem technologii i paliw ekologicznych.

5. W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

- a) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej lub projektowanej sieci, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych przez zarządców sieci;
- b) dopuszcza się przebieg telefonicznych linii poza liniami rozgraniczającymi pasy drogowe (za wyjątkiem terenu objętego strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej) , pod warunkiem uzyskania przez właściciela prawa dysponowania terenem do celów budowlanych w zakresie koniecznym dla realizacji tej sieci;
- c) bezpośrednią obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez wybranego operatora telekomunikacyjnego;
- d) możliwość lokalizacji nowych instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowania wynosi mniej niż 15W;
- e) możliwość lokalizacji nowych instalacji jak wyżej lecz emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowania wynosi więcej niż **15W** o częstotliwościach od **30kHz** do **300GHz** pod warunkiem iż lokalizacja tych, które wymagają lub mogą wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko będzie poza terenami zabudowy mieszkaniowej i będą przeprowadzone procedury określone ustawą – prawo ochrony środowiska.

Rozdział III USTALENIA DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Poza ustaleniami zawartymi w rozdziale II dla poszczególnych terenów ustala się co następuje.

§ 15

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **12.MN** ustala się:
 - **przeznaczenie podstawowe** — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, mierzoną od osi jezdni:
 - drogi **KZ** – min.18,0 m.,

- drogi (ulicy) **KL** – min. 12,0 m.
 - drogi (ulicy) **KD** – min. 10,0 m.,
- z zastrzeżeniem, że w strefie „**B1**” obowiązuje linia wyznaczona istniejącą zabudową;
- maksymalna wysokość budynków - dwie kondygnacje naziemne, w tym jedna kondygnacja jako poddasze użytkowe;
 - poziom „0” budynku na wysokości max. 90cm od terenu;
 - dachy symetryczne o nachyleniu połaci dachowej od 32° do 42°;
 - gzyms główny budynku mieszkalnego na poziomie max. 300cm od poziomu „0” budynku;
 - lokalizacja garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych możliwa w pierwszej linii zabudowy;
 - obowiązek zapewnienia min. 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki;
 - możliwość przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i mieszkalno-usługowych, lecz w sposób zgodny z ustaleniami jak dla funkcji i formy projektowanej zabudowy;
 - procent zabudowy – max. 30% powierzchni działki budowlanej;
 - dla działek budowlanych powstałych z podziału nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną obowiązuje:
 - minimalna szerokość działki - 25,0 m,
 - minimalna powierzchnia działki – 1000,0 m².

Zakazuje się:

- sytuowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierwszej linii zabudowy,
- na nowych działkach sytuowania budynków w granicy z sąsiednimi nieruchomościami,
- na terenie strefy ochrony odprowadzania ścieków sanitarnych w jakikolwiek inny sposób niż poprzez oczyszczalnię ścieków.

Dopuszcza się:

- lokalizację budynków gospodarczych w zabudowie jednorodzinnej i garaży, jako budynków wolnostojących w drugiej linii zabudowy, pod warunkiem, że będą to budynki jednokondygnacyjne,
- lokalizację nieuciążliwych usług bytowych związanych z zabudową jednorodziną.
- dla uzupełnienia luk w ciągach istniejącej zabudowy, na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 18,0 m. sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki, pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce.

Dla budynków w strefie „B1” obowiązują warunki określone w § 6 pkt 1.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 12.MN/U ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- **przeznaczenie uzupełniające** - zabudowa usługowa.

Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, mierzona od osi jezdni:
 - drogi **KZ** – min. 18,0 m.,
- z zastrzeżeniem, że w strefie „**B1**” obowiązuje linia wyznaczona istniejącą zabudową;
- budynki mieszkalne – max. dwie kondygnacje naziemne w tym jedna jako poddasze mieszkalne;
 - poziom „0” budynku na wysokości max. 90cm od terenu;
 - dachy o nachyleniu połaci dachowej od 32° do 42°;
 - gzyms główny budynku mieszkalnego na poziomie max. 300cm od poziomu „0” budynku;
 - lokalizacja garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych możliwa w pierwszej linii zabudowy;
 - obowiązek zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki;

- możliwość przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i mieszkalno-usługowych, lecz zgodny z ustaleniami jak dla funkcji i formy projektowanej zabudowy;
- procent zabudowy – max. 30% powierzchni działki budowlanej;
- dla działek budowlanych powstałych z podziału nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę **MN/U** obowiązuje:
 - minimalna szerokość działki 25,0 m,
 - minimalna powierzchnia działki – 1000,0 m².

Zakazuje się:

- odprowadzania ścieków sanitarnych w jakikolwiek inny sposób niż poprzez oczyszczalnię ścieków,
- sytuowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierwszej linii zabudowy,
- na nowych działkach budowlanych sytuowania budynków w granicy z sąsiednimi nieruchomościami,
- zakłócania warunków zamieszkania w sąsiedztwie oraz powodowania kolizji ze sposobem użytkowania terenów położonych w sąsiedztwie.

Dopuszcza się:

- lokalizację budynków gospodarczych, usługowych i garaży, jako budynków wolnostojących w drugiej linii zabudowy pod warunkiem, że będą to budynki jednokondygnacyjne,
- lokalizację jednokondygnacyjnych budynków usługowych w pierwszej linii zabudowy, w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą działkę z pasem drogowym a nieprzekraczalną czy obowiązującą linią zabudowy,
- dla uzupełnienia luk w ciągach istniejącej zabudowy, na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 18,0 m. sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki, pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce.

Dla budynków w strefie „B1” obowiązują warunki określone w § 6 pkt 1.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 12.MR MN, ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, rolnych i ogrodniczych,
- **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- **funkcja uzupełniająca** – agroturystyka.

Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, mierzona od osi jezdni:
 - od drogi (ulicy) **KZ** – min. 18,0 m.,
 - od drogi (ulicy) **KL** – min. 12,0 m.,
 - od drogi (ulicy) **KD** – min. 10,0 m.,
- budynki mieszkalne - max. dwie kondygnacje naziemne – w tym jedna jako poddasze użytkowe;
- poziom „0” budynku na wysokości max. 90cm od terenu;
- budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej – jedna kondygnacja naziemna;
- dachy o nachyleniu połaci dachowej od 32° do 42°;
- obowiązek zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki;
- możliwość przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i mieszkalno-usługowych, lecz zgodny z ustaleniami jak dla funkcji i formy projektowanej zabudowy;
- procent zabudowy – max. 40% powierzchni działki budowlanej;
- dla działek budowlanych powstałych z podziału nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę **MR MN** obowiązuje
- minimalna szerokość działek:

- a) dla zabudowy zagrodowej – 30,0 m.,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 25,0 m.,
- minimalna powierzchnia działek:
- a) dla zabudowy zagrodowej – 3000,0 m²,
- b) dla zabudowy jednorodzinnej – 1000,0 m².

UWAGA: w pasie drogowym drogi powiatowej **KZ** relacji Mykanów-Borowno przez Łochynię, na odcinku strefy **K1** wyznaczonej dla alei, zjazdu indywidualne do projektowanych działek należy projektować w sposób maksymalnie ochraniający drzewa tworzące tę aleję. Projekty zagospodarowania terenu wymagają uzyskania opinii konserwatorskiej

Zakazuje się:

- sytuowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierwszej linii zabudowy,
- na nowych działkach budowlanych sytuowania budynków w granicy z sąsiednimi nieruchomościami,
- odprowadzania ścieków sanitarnych w jakikolwiek inny sposób niż poprzez oczyszczalnię ścieków,
- z uwagi na ochronę zbiornika wód wglębnych, wprowadza się zakaz prowadzenia hodowli zwierząt metodą bezściółkową.

Dopuszcza się:

- możliwość lokalizacji w drugiej linii zabudowy nieuciążliwych, drobnych zakładów wytwórczych,
- dla uzupełnienia luk w ciągach istniejącej zabudowy, na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 18,0 m., sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki, pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce,
- lokalizację usług podstawowych w zabudowie mieszkaniowej, o których mowa w § 3 niniejszej uchwały.

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 12.MN,MR/U ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa zagrodowa,
- **przeznaczenie uzupełniające** – zabudowa usługowa.

Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, mierzona od osi jezdni:
 - drogi **KZ** – min. 18,0 m.
- budynki mieszkalne - max. dwie kondygnacje naziemne – w tym jedna jako poddasze mieszkalne,
- poziom „0” budynku na wysokości max. 90cm od terenu;
- budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej – jedna kondygnacja naziemna;
- dachy o nachyleniu połaci dachowej od 32° do 42°;
- obowiązek zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki;
- możliwość przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i mieszkalno-usługowych, lecz zgodny z ustaleniami jak dla funkcji i formy projektowanej zabudowy;
- procent zabudowy – max. 40% powierzchni działki budowlanej;
- dla działek budowlanych powstałych z podziału nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę **MR MN/U** obowiązuje
- minimalna szerokość działek:
 - a) dla zabudowy zagrodowej – 30,0 m.,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 25,0 m.;
- minimalna powierzchnia działek:

c) dla zabudowy zagrodowej – 3000,0 m²,

d) dla zabudowy jednorodzinnej – 1000,0 m².

Zakazuje się:

- sytuowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierwszej linii zabudowy,
- na nowych działkach sytuowania budynków w granicy z sąsiednimi nieruchomościami,
- odprowadzania ścieków sanitarnych w jakikolwiek inny sposób niż poprzez oczyszczalnię ścieków,
- zakłócania warunków zamieszkania w sąsiedztwie oraz powodowania kolizji ze sposobem użytkowania sąsiednich terenów,
- prowadzenia hodowli zwierząt metodą bezściółkową, z uwagi na ochronę zbiornika wód wglębnych, na terenach gdzie występuje połowiczna izolacja pierwszego użytkowego poziomu wodonośnego.

Dopuszcza się:

- możliwość lokalizacji w drugiej linii zabudowy nieuciążliwych, drobnych zakładów wytwórczych,
- dla uzupełnienia luk w ciągach istniejącej zabudowy, na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 18,0 m., sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki, pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce,

5. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **12.MR** ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, rolnych i ogrodnich,
- **funkcja uzupełniająca** – agroturystyka.

Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, mierzona od osi jezdni:
 - od drogi (ulicy) **KZ** – min. 18,0 m.,
 - od drogi (ulicy) **KL** – min. 12,0 m.,
 - od drogi (ulicy) **KD** – min. 10,0 m.,
- budynki mieszkalne - max. dwie kondygnacje naziemne – w tym jedna jako poddasze użytkowe;
- poziom „0” budynku na wysokości max. 90cm od terenu;
- budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej i jednorodzinnej – jedna kondygnacja naziemna;
 - dachy o nachyleniu połaci dachowej od 32° do 42°;
- możliwość przebudowy, rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i mieszkalno-usługowych, lecz w sposób zgodny z ustaleniami jak dla funkcji i formy projektowanej zabudowy;
- procent zabudowy – max. 40% powierzchni działki budowlanej;
- obowiązek zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki;

Dla działek budowlanych powstałych z podziału nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę

12. MR obowiązuje:

- minimalna szerokość działek – 30,0 m.,
- minimalna powierzchnia działek – 3000,0 m².

UWAGA: w pasie drogowym drogi powiatowej **KZ** relacji Mykanów-Borowno przez Łochynię, na odcinku strefy **K1** wyznaczonej dla alei, zjazdu indywidualne do projektowanych działek należy projektować w sposób maksymalnie ochraniający drzewa tworzące tę aleję.

Projekty zagospodarowania terenu wymagają uzyskania opinii konserwatorskiej.

Zakazuje się:

- sytuowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierwszej linii zabudowy,

- na nowych działkach budowlanych sytuowania budynków w granicy z sąsiednimi nieruchomościami,
- zakłócania warunków zamieszkania w sąsiedztwie oraz powodowania kolizji ze sposobem użytkowania terenów sąsiednich,
- z uwagi na wysoką i najwyższą ochronę zbiornika wód wglębnych i ograniczeń związanych z bezpośrednią strefą od ujęć wody, wprowadza się zakaz prowadzenia hodowli zwierząt metodą bezściółkową i odprowadzania ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe.

Dopuszcza się:

- możliwość lokalizacji w drugiej linii zabudowy nieuciążliwych, drobnych zakładów wytwórczych,
- lokalizację usług podstawowych w zabudowie mieszkaniowej, o których mowa w § 3 niniejszej uchwały,
- lokalizację usług z zakresu obsługi ruchu turystycznego,
- dla uzupełnienia luk w ciągach istniejącej zabudowy, na działkach budowlanych o szerokości mniejszej niż 18,0 m. sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki, pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce.

6. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **12.MRP** ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** - zabudowa rekreacyjna, pensjonatowa - ,
- **przeznaczenie uzupełniające** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy, mierzona od osi jezdni:
 - od drogi (ulicy) **KD** – min.10,0 m.,
- minimalna szerokość działek:
 - a) dla zabudowy pensjonatowej – 30,0 m.,
 - b) dla zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej – 25,0 m.,
- minimalna powierzchnia działek:
 - e) dla zabudowy pensjonatowej – 3000,0 m²,
 - f) dla zabudowy jednorodzinnej i rekreacyjnej – 1500,0 m²,
- linia zabudowy - wyznaczona przez budynki istniejące na sąsiednich działkach lecz również zgodnie z warunkami technicznymi,
- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, modernizacji z jednoczesnym podporządkowaniem sposobu użytkowania terenu, funkcji rekreacyjnej i pensjonatowej terenów sąsiednich,
- budynki pensjonatowe o wysokości max. trzy kondygnacje naziemne, w tym jedna jako poddasze użytkowe,
- budynki rekreacyjne i mieszkalne jednorodzinne max. dwie kondygnacje naziemne, w tym jedna kondygnacja jako poddasze mieszkalne,
- poziomu „0” budynku - na wysokości maksimum 90 cm dla budynków rekreacyjnych i mieszkalnych oraz 50 cm dla budynków pensjonatowych z dostosowaniem dla obsługi osób niepełnosprawnych,
- procent zabudowy – maksimum 30% powierzchni działki,
- obowiązek zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych i parkingowych na terenie działki.

Zakazuje się:

- sytuowania budynków gospodarczych i garaży wolnostojących w pierwszej linii zabudowy,
- sytuowania budynków w granicy z sąsiednimi nieruchomościami, jeżeli przy tej granicy na działce sąsiada nie został zrealizowany żaden obiekt budowlany,
- odprowadzania ścieków sanitarnych w jakikolwiek inny sposób niż poprzez oczyszczalnię ścieków, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 9.

Dopuszcza się:

- lokalizację budynków gospodarczych i garaży, jako budynków wolnostojących, pod warunkiem, że będą to budynki z jedną kondygnacją naziemną,
- lokalizację usług podstawowych w zabudowie mieszkaniowej, o których mowa w § 3 niniejszej uchwały,
- lokalizację usług z zakresu obsługi ruchu turystycznego.

7. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **12.UO** ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** – zabudowa usług oświaty.

Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy wraz ze zmianą zagospodarowania terenu dla potrzeb rekreacji przyszkolnej;
- dostępność poziomu „0” budynków z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych.

Zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych innych niż dla funkcji podstawowej.

8. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **12.UK** ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** - teren usług sakralnych,
- **przeznaczenie uzupełniające** – plebania i budynki związane z działalnością kościelną.

Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

Teren objęty jest strefą konserwatorską „B2” i obowiązują na tym terenie zakazy i nakazy, o których mowa w § 6 niniejszej uchwały.

9. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.ZP UK** ustala się:

przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa otaczająca pałac,

przeznaczenie uzupełniające – usługi rekreacji i wypoczynku.

Teren objęty jest strefą konserwatorską „B2” i na tym terenie obowiązują zakazy i nakazy, o których mowa w § 6 pkt 1 i 3 niniejszej uchwały.

10. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.ZP, UI** ustala się:

przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni publicznej i rekreacyjnej,

przeznaczenie uzupełniające – usługi turystyczne, hotelowe i inne,

Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- gabaryty ewentualnie lokalizowanych budynków - zgodnie z wymogami określonymi w § 6 pkt 2 niniejszej uchwały dla zabudowy strefy „B1”,

- przy zagospodarowaniu terenu **12.ZP,UI** obowiązuje pozostawienie 80% jego powierzchni biologicznie czynnej,

- przy projektowaniu zagospodarowania zieleni obowiązuje pozostawienie osi widokowej na kościół, a w doborze gatunków obsadzeń stosowanie wyłącznie gatunków rodzimych.

Każdorazowo, dla wszelkich działań na tym terenie wymaga się uzyskania pozytywnej opinii organu d/s ochrony zabytków.

Dopuszcza się:

- małą zabudowę mieszkalną związaną z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, pod warunkiem uzyskania dla takiego zamierzenia pozytywnej opinii organu d/s ochrony zabytków.

11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **12.UI** ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** – usługi inne niż podstawowe w tym: obsługa zdrowia, straż pożarna, administracja, banki, obsługa turystyki i.t.p.
- **przeznaczenie dopuszczalne** - usługi handlu, gastronomia, garaże i infrastruktura techniczna z tym związana.

Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- zachowanie istniejących obiektów z możliwością ich modernizacji, rozbudowy i uzupełnienia z jednoczesnym podporządkowaniem sposobu ich użytkowania funkcji podstawowej,
- realizacja nowych budynków o gabarytach pionowych nie przekraczających wysokości obiektów istniejących,
- poziom „0” budynków z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
- maksymalny procent zabudowy – 50% powierzchni działki,
- zapewnienia właściwych dojazdów, miejsc postojowych dla samochodów osobowych i dostawczych,
- nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowych budynków mierzona od granicy pasa drogowego 10,0 m.

Zakazuje się:

- sytuowania budynków gospodarczych i garażowych w pierwszej linii zabudowy,
- stosowania jako wykładzin elewacji budynków - tworzyw sztucznych,
- odprowadzania ścieków sanitarnych w jakikolwiek inny sposób niż poprzez oczyszczalnię ścieków, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 9.

12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **12.PHU** ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** - teren przemysłu, usług, składów i magazynów.

Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- nieprzekraczalna linia zabudowy, liczona od osi jezdni:
 - drogi (ulicy) **KZ** – 18,0 m.,
 - drogi (ulicy) **KL** – 12,0 m.,
- maksymalna wysokości zabudowy dwie kondygnacje naziemne,
- poziom „0” budynków z uwzględnieniem potrzeb osób niepełnosprawnych,
- obowiązek zapewnienia miejsc postojowych i dla wyładowania towarów na terenie działki.

Zakazuje się:

- odprowadzania ścieków sanitarnych do środowiska w jakikolwiek inny sposób niż poprzez oczyszczalnię ścieków, z zachowaniem ustaleń, o których mowa w § 9,
- zakłócania warunków zamieszkania w sąsiedztwie oraz powodowania kolizji ze sposobem użytkowania terenów sąsiednich.

Dla terenów **PHU** w m. Łochynia obowiązuje bezwzględny zakaz dojazdu z przyległej aleji lipowej.

Projektuje się dojazd drogą klasy technicznej **KD**.

13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **12.US** ustala się :

- **przeznaczenie podstawowe** - tereny sportowe,
- **przeznaczenie uzupełniające** - usługi związane z funkcją podstawową.

Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- realizacja zespołu obiektów sportowych w oparciu o plan zagospodarowania całego terenu **US**,
- rozmieszczenie obiektów sportowych zgodnie z przepisami obowiązującymi w zakresie funkcji podstawowej,
- możliwość lokalizacji pawilonu socjalnego dla obsługi terenu sportowego,
- zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków – opracować w połączeniu z infrastrukturą techniczną otaczających obiektów budowlanych.

Zakazuje się:

- innego sposobu użytkowania terenu, niż zgodnego z przeznaczeniem podstawowym,
- realizacji obiektów kubaturowych innych niż dla funkcji podstawowej.

14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **12.ZC** ustala się :
 - **przeznaczenie podstawowe** - teren zabytkowego cmentarza.

Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wokół cmentarza obowiązuje, ustalona odrębnymi przepisami, strefa sanitarna od cmentarza szer. 50,0 m. od jego granic.

Zakazuje się:

realizacji wszelkich obiektów kubaturowych poza związanymi z obsługą cmentarza.

Obowiązują warunki zapisane w § 6 pkt 1 i 4 niniejszej uchwały.

15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **12.EG** ustala się:

- przeznaczenie podstawowe - urządzenia niezbędne do korzystania z przewodów i urządzeń służących do przesyłania gazu, w tym stacje przesyłowe.

Zakazuje się:

realizacji obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej innych niż związanych z funkcją przeznaczenia podstawowego.

16. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem **12.RZ** ustala się:
 przeznaczenie podstawowe – użytki zielone - teren stałych upraw łąkowych.

Obowiązujące ustalenia dla użytkowania terenów 12.RZ:

przy użytkowaniu rolniczym terenu, należy zachować trwałe użytki łąk.

Zakaz realizacji obiektów budowlanych.

17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **12.RL** ustala się:

- przeznaczenie podstawowe – tereny lasów gospodarczych,
- przeznaczenie uzupełniające – ścieżki rowerowe.

Na terenie lasów sposób zagospodarowania terenu i gospodarkę leśną prowadzi się na podstawie planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu.

Zakazuje się:

- sposobu zagospodarowania terenu innego niż określonego w planie urządzenia lasu lub w uproszczonym planie urządzenia lasu,
- innego użytkowania terenu niż określonego w przeznaczeniu podstawowym z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego.

18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12.RL-Pw** ustala się:
 przeznaczenie podstawowe – lasy wodochronne,
 przeznaczenie uzupełniające – rekreacja i wypoczynek.

Tereny **12.RLP-w** stanowią tereny lasów własności Skarbu Państwa, uznane za wodochronne Zarządzeniem nr 100 M.O.Ś.Z.N.i.L. z dnia 23 lipca 1996r. Zarząd i nadzór nad gospodarką leśną w tych lasach sprawuje P.G.L.-Lasy Państwowe w Kłobucku.

Zakazuje się:

- sposobu zagospodarowania terenu innego niż określonego w planie urządzenia lasu lub w uproszczonym planie urządzenia lasu,
- innego użytkowania terenu niż określonego w przeznaczeniu podstawowym z dopuszczeniem przeznaczenia uzupełniającego.

Dopuszcza się:

- przez teren lasów w duktach leśnych poprowadzenie ścieżek rowerowych,
- lokalizacji parkingów dla obsługi ruchu turystycznego i rekreacyjnego.

19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **12.RLD** ustala się:
przeznaczenie podstawowe – teren pod zalesienie.

Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

zalesienie terenu i prowadzenie gospodarki leśnej według planu urządzenia lasu lub uproszczonego planu urządzenia lasu,
prowadzenie robót ziemnych w miejscach zaznaczonych stanowisk archeologicznych wymaga pisemnego zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
na obrzeżu projektowanego do zalesienia terenu w sołectwie Borowno i Kolonia Borowno przebiegają szlaki historyczne, które należy uczynić poprzez pozostawienie zasadzeń w odległości 20,0m. od tego szlaku.

Zakazuje się:

realizacji wszelkich obiektów budowlanych poza związanych z gospodarką leśną.

Dopuszcza się:

ścieżki pieszo-rowerowe.

20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **12.RZ.2**, ustala się:

przeznaczenie podstawowe – trwałe użytki zielone.

Tereny **12.RZ.2**, są częścią pasa korytarza ekologicznego, który wyznacza się dla doliny rzeki Strugi i jej dopływów.

Na terenach **12.RZ.2** wprowadza się:

- obowiązek pozostawienia nurtu rzeki i jej dopływów bez zmian.

Jakiegokolwiek zmiany w tym zakresie wprowadzane działalnością człowieka muszą być poprzedzone kompleksowymi opracowaniami uwzględniającymi skutki takich zmian dla środowiska przyrodniczego, istniejącego zainwestowania terenów sąsiednich oraz przyjętego w planie miejscowym przeznaczenia terenów.

Zabrania się:

- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem obiektów związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
- zaśmiecania rzeki i terenu wokół niej,
- dokonywania zmian stosunków wodnych bez specjalnego pozwolenia,
- likwidowania małych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- umieszczania tablic reklamowych.

Na terenach **12.RZ.2** zakazuje się realizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **12.RPP** ustala się:

- **przeznaczenie podstawowe** - teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej polowej lub sadowniczej.

Obowiązujące zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Ze względu na to, że teren stanowi bardzo duże kompleksy gleb chronionych w przeważającej części zmeliorowane, wolne od zabudowy, na terenie **12.RPP** wprowadza się **bezwzględny zakaz realizacji wszelkiej zabudowy.**

Z uwagi na ochronę zbiornika wód wglębnych, wprowadza się **zakaz stosowania na tym terenie nawozów sztucznych.**

W związku z powyższym, rolniczą przestrzeń produkcyjną preferuje się przeznaczyć dla uprawiania żywności z zastosowaniem metod ekologicznych.

Rozdział; IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16

Uchwała się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 26 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym

- 1) dla terenów przeznaczonych lub dopuszczonych dla realizacji celów publicznych i urządzeń infrastruktury technicznej - 0%,
- 2) dla pozostałych terenów - 30%.

§ 17

Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia niniejszej uchwały.

§ 18

Z dniem wejścia w życie niniejszego planu tracą moc i wygasają, sprzeczne z ustaleniami tego planu, wszystkie wcześniej uchwalone plany i wydane uprzednio decyzje o warunkach zabudowy.

§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi gminy Mykanów.

§ 20

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

*Przewodnicząca
Rady Gminy Mykanów*

Anna Gurtman