

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY GMINY PANKI**  
**z dnia ..... roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 roku poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) oraz w związku z Uchwałą Nr 12.106.2016 Rady Gminy Panki z dnia 11 lutego 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Panki, uchwała co następuje:

**DZIAŁ I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Panki.
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki są następujące załączniki:
  - 1) załącznik graficzny Nr 1 - rysunek planu – obręb Kawki – skala 1:1000;
  - 2) załącznik graficzny Nr 2 – rysunek planu – obręb Koski – skala 1: 1000;
  - 3) załącznik graficzny Nr 3 – rysunek planu – obręb Panki – skala 1: 1000;
  - 4) załącznik graficzny Nr 4 – rysunek planu – obręb Panki – skala 1: 1000;
  - 5) załącznik graficzny Nr 5 – rysunek planu – obręb Praszczyki – skala 1: 1000;
  - 6) załącznik graficzny Nr 6 – rysunek planu – obręb Zwierzyniec IIII – skala 1: 1000;
  - 7) załącznik Nr 7 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 8) załącznik Nr 8 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

**§ 2.**

**Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:**

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikami graficznym, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 do 6 ;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które winno przeważać w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, lub na wydzielonych z niego działkach;
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w niniejszej uchwale;

- 7) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów małej architektury, od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi lub granicy terenów o różnych rodzajach przeznaczenia;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z prowadzeniem działalności usługowych na rzecz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej możliwą do prowadzenia na terenie działki budowlanej, wraz z obiektem niezbędnym dla jej funkcjonowania;
- 9) **terenach zabudowy mieszkaniowej mieszanej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, usługowej i drobnej wytwórczości, na warunkach ustalonych w planie;

### § 3.

1. Obowiązującymi oznaczeniami na rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) stanowisko archeologiczne;
- 6) strefa ochrony archeologicznej;
- 7) strefa ochronna urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 8) granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 9) projektowany obszar ochrony dla głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 325 – zbiornik Częstochowa;
- 10) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza.

2. Pozostałe oznaczenia rysunku planu stanowią oznaczenia informacyjne.

### § 4.

W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innych niż wynikających z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

## DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

### Rozdział 1

**Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów określonych na załączniku nr 1 – obręb Kawki.**

#### § 5.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1P/U** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
    - b) lokalizacja zieleni urządzonej;
  - 3) wyklucza się:
    - a) lokalizację stacji paliw,
    - b) lokalizację przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
    - c) lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy;
  - 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
    - a) parkingi o ilości łącznej nie mniejszej niż określona § 9,
    - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej 20%,
    - c) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej 80%,
    - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
    - e) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej 2,0,
    - f) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem 6 niniejszej uchwały.
  - 5) na terenie ustala się ochronę udokumentowanego stanowiska archeologicznego.
  
2. Dla terenu oznaczonego symbolami **1MU** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa gospodarcza i garażowa,
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - c) zieleni urządzona;
  - 3) wyklucza się:
    - a) lokalizację handlu hurtowego, obiektów produkcyjnych, stacji paliw,
    - b) lokalizację przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
    - c) lokalizację obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
    - d) składowanie na terenie działki surowców, odpadów i paliw;
  - 4) następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg,
    - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej 1,0,
    - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej 0,05,
    - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej 20%,
    - e) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej 60%,

- f) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem 6 niniejszej uchwały.
- 5) Na terenie dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkaniowych, usługowych, mieszkaniowo – usługowych lub zespołów tych budynków

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa gospodarcza i garażowa,
  - b) zabudowa zagrodowa,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wyklucza się:
  - a) lokalizację handlu hurtowego, obiektów produkcyjnych, stacji paliw,
  - b) lokalizację przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - c) lokalizację obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
  - d) składowanie na terenie działki surowców, odpadów i paliw;
- 4) następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej 0,6,
  - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej 30%,
  - e) maksymalną powierzchnie zabudowaną działki budowlanej 50%,
  - f) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem 6 niniejszej uchwały.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) ciągi piesze i rowerowe;
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu: ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 70%.

5. Dla terenów oznaczonych symbolami **1ZL, 2ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren lasów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i obiekty towarzyszące funkcji podstawowej, przewidziane w ustawie o lasach,
- 3) wyklucza się:
  - a) lokalizację obiektów kubaturowych nie związanych z gospodarką leśną,
  - b) nieuzasadnioną likwidację drzewostanu,
- 4) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie przepisami odrębnymi.

## Rozdział 2

### Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów określonych na załączniku nr 2 – obręb Koski.

#### § 6.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa gospodarcza i garażowa,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wyklucza się:
  - a) lokalizację handlu hurtowego, obiektów produkcyjnych, stacji paliw,
  - b) lokalizację przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - c) lokalizację obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
  - d) składowanie na terenie działki surowców, odpadów i paliw;
- 4) następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej 0,6,
  - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej 30%,
  - e) maksymalną powierzchnie zabudowaną działki budowlanej 50%,
  - f) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem 6 niniejszej uchwały.

## Rozdział 3

### Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów określonych na załączniku nr 3 i 4 – obręb Panki.

#### § 7.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **2P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - b) lokalizacja zieleni urządzonej;
- 3) wyklucza się:
  - a) lokalizację stacji paliw,
  - b) lokalizację przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - c) lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) parkingi o ilości łącznej nie mniejszej niż określona § 9,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej 20%,
  - c) maksymalną powierzchnie zabudowaną działki budowlanej 80%,
  - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
  - e) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej 2,0,
  - f) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem 6 niniejszej uchwały.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **3P/U** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy produkcyjno - usługowej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
    - b) lokalizacja zieleni urządzonej;
  - 3) wyklucza się:
    - a) lokalizację przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
    - b) lokalizację wszelkich obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy;
  - 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
    - a) parkingi o ilości łącznej nie mniejszej niż określona § 9,
    - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej 20%,
    - c) maksymalną powierzchnie zabudowaną działki budowlanej 80%,
    - d) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
    - e) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej 2,0,
    - f) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem 6 niniejszej uchwały.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **2ZI** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni izolacyjnej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - c) ciągi piesze i rowerowe;
  - 3) wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
  - 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 70%,
    - b) szerokość terenu 10 m.
4. Dla terenów oznaczonych symbolem od **1R do 3R** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
    - b) obiekty małej architektury,
    - c) drogi wewnętrzne i ruchu rolniczego,
    - d) ciągi piesze i rowerowe,
    - e) zieleń śródpolna;
  - 3) wyklucza się zabudowę niezwiązaną z infrastrukturą techniczną,
5. Dla terenu oznaczonego symbolem **3MM** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa gospodarcza i garażowa,
    - b) zabudowa zagrodowa,
    - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) wyklucza się:
    - a) lokalizację handlu hurtowego, obiektów produkcyjnych, stacji paliw,
    - b) lokalizację przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,

- c) lokalizację obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
- d) składowanie na terenie działki surowców, odpadów i paliw;
- 4) następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg,
  - b) ustala się maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej 0,6,
  - c) ustala się minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej 30%,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej 50%,
  - f) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem 6 niniejszej uchwały.
- 5) Na terenie, ustala się zakaz lokalizowania studni do poboru wody.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **4MM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa gospodarcza i garażowa,
  - b) zabudowa zagrodowa,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wyklucza się:
  - a) lokalizację handlu hurtowego, obiektów produkcyjnych, stacji paliw,
  - b) lokalizację przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - c) lokalizację obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
  - d) składowanie na terenie działki surowców, odpadów i paliw;
- 4) następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg,
  - b) ustala się maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej 0,6,
  - c) ustala się minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej 30%,
  - e) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej 50%,
  - f) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem 6 niniejszej uchwały.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZLp** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zalesień;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy nie wydzielone,
  - b) urządzenia i obiekty towarzyszące funkcji podstawowej, przewidziane w ustawie o lasach,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wyklucza się:
  - a) lokalizację obiektów kubaturowych nie związanych z gospodarką leśną, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej,
  - b) nieuzasadnioną likwidację drzewostanu,
- 5) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie przepisami odrębnymi.

**Rozdział 4**  
**Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów określonych na załączniku nr 5 – obręb**  
**Praszczyki.**  
**§ 8.**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **5MM** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) zabudowa gospodarcza i garażowa,
    - b) zabudowa zagrodowa,
    - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 3) wyklucza się:
    - a) lokalizację handlu hurtowego, obiektów produkcyjnych, stacji paliw,
    - b) lokalizację przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
    - c) lokalizację obiektów o charakterze tymczasowym nie będących zapleczem budowy,
    - d) składowanie na terenie działki surowców, odpadów i paliw;
  - 4) następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg,
    - b) maksymalną intensywność zabudowy działki budowlanej 0,6,
    - c) minimalną intensywność zabudowy działki budowlanej 0,1,
    - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej 30%,
    - e) maksymalną powierzchnie zabudowaną działki budowlanej 50%,
    - f) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem 6 niniejszej uchwały.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **3ZI** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni izolacyjnej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - c) ciągi piesze i rowerowe;
  - 3) wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
  - 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 70%,
    - b) szerokość terenu 10 m.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Ef** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny elektroenergetyki - lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW - farma fotowoltaiczna;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) dróg wewnętrzne i parkingów;
  - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalną powierzchnie zabudowaną działki budowlanej: 60%,
    - b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej : 0,
    - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej : 0,6,
    - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,



- e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym konstrukcji wsporczych wraz z zamocowanymi ogniwami fotowoltaicznymi: 6 m;
- 4) linia rozgraniczająca terenu stanowi granicę terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW oraz granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW na środowisko.

## **Rozdział 5**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów określonych na załączniku nr 6 – obręb Zwierzyniec III.**

#### **§ 9.**

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2Ef** ustala się:
- 2) przeznaczenie podstawowe: tereny elektroenergetyki - lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW - farma fotowoltaiczna;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) dróg wewnętrzne i parkingów;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowaną działki budowlanej: 60%,
  - b) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej : 0,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej : 0,6,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym konstrukcji wsporczych wraz z zamocowanymi ogniwami fotowoltaicznymi: 6 m;
- 5) linia rozgraniczająca terenu stanowi granicę terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW oraz granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowania znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW na środowisko.

## **Rozdział 6**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

#### **§ 10.**

1. Działalność usługowa lub produkcyjna, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji, z uwagi na wytwarzany hałas, wibracje, pyły, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu – winna być odseparowana pasem zieleni lub ogrodzeniem ograniczającym rozprzestrzenianie się uciążliwości do granic nieruchomości, na której jest prowadzona.
2. Ustala się następujące standardy zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego: dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki lub w odległości od 1,5m. do 3,0m. pod warunkiem nie naruszania interesów osób trzecich i innych obowiązujących przepisów dot. sytuowania budynków na działce;
  - 2) dla budynków mieszkalnych – projektowanych i podlegających przebudowie lub rozbudowie ustala się: wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – maksymalnie 2 kondygnacje naziemne, do 10,0 m w kalenicy, poziom parteru maksymalnie 1,20 m nad poziomem terenu;

- 3) dla budynków gospodarczych i garaży związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustala się: wysokość zabudowy – maksymalnie do 6,0m w kalenicy;
- 4) dla budynków pozostałych ( produkcyjnych, usługowych ) ustala się wysokość zabudowy – maksymalnie 3 kondygnacje naziemne, do 12,0 m w kalenicy;
- 5) dla wszystkich budynków projektowanych i podlegających przebudowie lub rozbudowie ustala się:
  - a) dla nowych realizacji w obrębie jednej działki budowlanej wymagane jednolite wykończenie elewacji i pokrycia dachów budynków,
  - b) geometria dachów:
    - układ kalenicy równoległy lub prostopadły do granic działki,
    - kąt nachylenia połaci – do 45°,
  - c) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące, powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%;
- 6) dla nowo realizowanych i przebudowywanych ogrodzeń we frontowej części działki, ustala się: realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg;
- 7) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
  - a) 6 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych gminnych przyległych do granicy opracowania planu,
  - b) 10 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej w Pankach na terenach oznaczonych symbolem 4MM i 3P/U oraz w Kawkach na terenie oznaczonym symbolem 1P/U
  - c) 20 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej w Pankach na terenie oznaczonym symbolem 2P/U.

## **Rozdział 7**

### **Zasady kształtowania krajobrazu.**

#### **§ 11.**

1. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) forma i gabaryty nowoprojektowanych i przebudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki winny być kształtowane w nawiązaniu do cech krajobrazu lokalnego w celu:
  - a) harmonijnego wkomponowania nowych elementów zagospodarowania w otoczenie, uwzględniającego ich położenie oraz ekspozycję widokową,
  - b) wzbogacenia walorów estetycznych lokalnego krajobrazu;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków gospodarczych we frontowej części działki;
- 3) maksymalną wysokość budowli 30 m.

## **Rozdział 8**

### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków**

#### **§ 12**

Obowiązuje ochrona konserwatorska stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, prace ziemne naruszające strukturę gruntu (takie jak niwelacje, wykopy i inne prace ziemne budowlane) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi zabytków archeologicznych.

## **Rozdział 9**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.**

#### **§ 13.**

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych i wewnętrznych poza granicami planu.
3. Ustala się następująca minimalną liczbę miejsc postojowych dla:
  - 1) lokali mieszkalnych – 1 miejsce postojowe na mieszkanie;
  - 2) obiekty produkcyjne - 2 miejsca postojowe, na 10 zatrudnionych na 1 zmianę;
  - 3) usługi opieki społecznej – domy opieki – 1 miejsce postojowe na 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej
  - 4) inne obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 50 m<sup>2</sup> powierzchni dostępnej dla klientów.
4. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.
6. Dopuszcza się na wszystkich terenach w obszarze opracowania planu prowadzenie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, tras i ścieżek rowerowych.

## **Rozdział 9**

### **Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków**

#### **§ 13**

Obowiązuje ochrona konserwatorska stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, prace ziemne naruszające strukturę gruntu (takie jak niwelacje, wykopy i inne prace ziemne budowlane) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi zabytków archeologicznych.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.**

#### **§ 14.**

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną: wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, mogą przebiegać w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz w liniach rozgraniczających innych przestrzeni publicznych; dopuszcza się przeprowadzenie sieci infrastruktury technicznej poza układem ulic z zachowaniem ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu tych sieci.
2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - 1) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych na działkach inwestorów, z zachowaniem warunków technicznych dla nich obowiązujących;
  - 2) dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej kablowej lub napowietrznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej;
  - 3) ustala się zapewnienie dostępu do infrastruktury elektroenergetycznej dla celów eksploatacyjnych i modernizacyjnych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się: doprowadzenie wody z istniejącej, w miarę potrzeby rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej; w przypadku braku dostępności do sieci dopuszcza się studnie indywidualne.
4. W zakresie odprowadzanie ścieków bytowo - komunalnych ustala się:
  - 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków gruntu, cieków powierzchniowych oraz wód podziemnych;
  - 2) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej;
  - 3) odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MM;
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:
  - 1) odprowadzenie wód opadowych poprzez istniejące i projektowane systemy kanalizacji deszczowej;
  - 2) dopuszcza się gromadzenie oraz rozprowadzanie wody opadowej na terenie.
6. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się: gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi: w zakresie gospodarowania odpadami oraz Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Panki.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
  - 1) dopuszcza się stosowanie niskoemisyjnych źródeł ciepła – energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego lub innych niekonwencjonalnych źródeł energii cieplnej, a także nowoczesnych wysokosprawnych źródeł energii opalanych paliwem stałym;
  - 2) dla istniejących obiektów dopuszcza się stosowanie dotychczasowych źródeł ciepła;
  - 3) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych.
8. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - 1) dopuszcza się budowę sieci dystrybucyjnej gazowej;
9. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:
  - 1) rozbudowę linii kablowych telekomunikacyjnych w ciągach komunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami o lokalizacji sieci;
  - 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

## **Rozdział 11**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

#### **§ 15.**

Nie ustala się terenów przestrzeni publicznej.

## **Rozdział 12**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.**

#### **§ 16.**

1. Obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325. W związku z tym obowiązują następujące ustalenia:
  - 1) zakaz chowu zwierząt w systemie bezściółkowym;
  - 2) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych, komunalnych i przemysłowych do wód lub ziemi,

- 4) zakaz składowania odpadów komunalnych i produkcyjnych.
2. Dla terenu projektowanego obszaru ochrony dla głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 325 – zbiornik Częstochowa ustala się:
  - 1) zakaz lokalizowania stacji paliw,
  - 2) zakaz chowu zwierząt w systemie bezściółkowym;
  - 3) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych, komunalnych i przemysłowych do wód lub ziemi,
  - 4) zakaz składowania odpadów komunalnych i produkcyjnych.
3. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu: dla terenów oznaczonych symbolem literowym MM i MU obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej określone, w przepisach odrębnych.
4. Na obszarach zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, dopuszcza się likwidację lub przebudowę istniejącej sieci melioracyjnej pod warunkiem nie naruszenia funkcjonowania sieci poza terenem inwestycji.

### **Rozdział 13**

#### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

##### **§ 17.**

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki:
  - 1) w terenach oznaczonych symbolami MM: 20 m;
  - 2) w terenach oznaczonych symbolami P/U, MU; Ef: 20 m;
  - 3) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolniczych: 10 m.
2. Ustala się minimalne powierzchnie wydzielanych działek:
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolami MM: 1000m<sup>2</sup>;
  - 2) dla terenów oznaczonych symbolami P/U, MU: 900 m<sup>2</sup>;
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolami Ef: 3000 m<sup>2</sup>;
  - 4) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolniczych: 400 m<sup>2</sup>.
3. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości.
4. Granice działek należy wytyczać w stosunku do pasa drogowego pod kątem od 40 stopni do 140 stopni.

### **Rozdział 14**

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

##### **§ 18.**

Wyznacza się, określoną na rysunku planu, strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w której muszą się zawrzeć ograniczenia w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz znaczące oddziaływania na środowisko, a w szczególności przekroczenia normatywnych parametrów jakości środowiska w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego wynikające z funkcjonowania urządzeń zlokalizowanych w ramach terenów oznaczonych symbolem 1Ef i 2Ef.

### **Rozdział 15**

#### **Oплата, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

##### **§ 19.**

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące:

- 1) tereny oznaczone symbolem MM; P,U; MU; Ef – 20%;
- 2) pozostałe tereny – 10%.

### **DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE**

#### **§ 20.**

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Panki.

#### **§ 21.**

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.