

**UCHWAŁA NR 47.305.2023**  
**RADY GMINY PANKI**

z dnia 19 stycznia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, obszarów w obrębach Panki, Janiki, Zwierzyniec III**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185,2747) oraz w związku z Uchwałą Nr 26.185.2021 Rady Gminy Panki z dnia 27 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, obszarów w obrębach Panki, Janiki, Zwierzyniec III, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Panki, przyjętego uchwałą Nr 45.288.2022 Rady Gminy Panki z dnia 30 listopada 2022 roku, uchwała co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, obszarów w obrębach Panki, Janiki, Zwierzyniec III.

2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki są następujące załączniki:

- 1) załącznik graficzny Nr 1 - rysunek planu – obręb Zwierzyniec III – skala 1:1000;
- 2) załącznik graficzny Nr 2 – rysunek planu – obręb Zwierzyniec III – skala 1: 1000;
- 3) załącznik graficzny Nr 3 – rysunek planu – obręb Janiki – skala 1: 1000;
- 4) załącznik graficzny Nr 4 – rysunek planu – obręb Panki – skala 1: 1000;
- 5) załącznik graficzny Nr 5 – rysunek planu – obręb Panki– skala 1: 1000;
- 6) załącznik Nr 6 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 7) załącznik Nr 7 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 8) załącznik Nr 8 – dane przestrzenne.

**§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:**

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, obszarów w obrębach Panki, Janiki, Zwierzyniec III, 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 5;
- 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 infrastruktury technicznej, 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) strefa ochrony archeologicznej;
- 6) strefa ochronna urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 7) granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 8) strefa ochronna urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW;
- 9) granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW;
- 10) projektowany obszar ochrony dla głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 325 – zbiornik Częstochowa;
- 11) granica udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Zwierzyniec III.

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.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów określonych na załączniku nr 1 – obręb Zwierzyniec III.**

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1P,PG,Ef** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy produkcyjnej, powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych, elektroenergetyki - lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW - farma fotowoltaiczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) działalność w zakresie górnictwa i kopalnictwa minerałów,
  - b) usługi,
  - c) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji,
  - d) lokalizacja zieleni urządzonej i izolacyjnej;
- 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,
  - c) lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) parkingi o ilości łącznej nie mniejszej niż określona w § 11,
  - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej 60%,
  - d) ustala się minimalną intensywność zabudowy 0,01,
  - e) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 0,8,
  - f) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem 8 niniejszej uchwały,
  - g) dopuszcza się gospodarcze wykorzystanie powstałych w wyniku działalności eksploatacyjnej placów i dróg wewnętrznych,
  - h) eksploatacja surowca oraz zabezpieczenie terenu na składowanie nakładu zgodnie z projektem zagospodarowania złoża,
  - i) sposób eksploatacji złoża – w tym właściwe wyprofilowania skarp – którego skutki nie będą wykraczały poza granice wskazanego terenu, w pełni respektujący i właściwie zabezpieczający prawa własności terenów sąsiednich,
  - j) w trakcie eksploatacji złoża, stosować profilaktykę górnictwą zapewniającą maksymalną ochronę powierzchni terenu, wykorzystać w całości zwałowany nakład gleby do rekultywacji wyrobiska poeksploatacyjnego i złagodzenia jego skarp do nachylenia określonego w projekcie zagospodarowania złoża,
  - k) zabezpieczyć wyrobisko przed przenikaniem substancji ropopochodnych pochodzących od używanego do pracy sprzętu oraz wykluczyć składowanie w nim odpadów;
- 5) w granicach udokumentowanego złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Zwierzyniec III”, lokalizację zabudowy produkcyjnej, usługowej oraz urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW - farma fotowoltaiczna, dopuszcza się wyłącznie po wyeksploatowaniu złoża i jego rekultywacji lub w przypadku zaniechania eksploatacji złoża i jego wykreślenia z zasobów;
- 6) granicę terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW ustala się w liniach rozgraniczających terenu i liniach zabudowy nieprzekraczalnej, zgodnie z rysunkiem planu; granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW stanowi jednocześnie 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy produkcyjno - usługowej, elektroenergetyki - lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW - farma fotowoltaiczna;
- 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,
  - c) lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) parkingi o ilości łącznej nie mniejszej niż określona § 11,
  - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej 60%,
  - d) ustala się minimalną intensywność zabudowy 0,01,
  - e) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 1,2,
  - f) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem 8 niniejszej uchwały.

2. Dla terenu drogi, oznaczonej symbolem **1KDD**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) ciągi piesze i rowerowe,
  - c) miejsca parkingowe,
  - d) pasy zieleni izolacyjnej;
- 3) wyklucza się: lokalizacje obiektów kubaturowych;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających 4 m,
  - b) przebudowa drogi zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych oraz rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 5) granicę terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW ustala się w liniach rozgraniczających terenu i liniach zabudowy nieprzekraczalnej, zgodnie z rysunkiem planu; granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW stanowi jednocześnie 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) ciągi piesze i rowerowe,
  - d) miejsca postojowe;
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, których maksymalna wysokość nie może przekroczyć 6 m;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%,
  - b) szerokość terenu 10 m.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów określonych na załączniku nr 2 – obręb Zwierzyniec III.**

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **1MM/Ef, 2MM/Ef** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej lub elektroenergetyki - lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW - farma fotowoltaiczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa gospodarcza i garażowa,
  - b) zabudowa zagrodowa,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - d) lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych fotowoltaicznych o mocy do 500 kW;
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach terenu łącznie zabudowy mieszkaniowej mieszanej i urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW - farma fotowoltaiczna;
- 4) w przypadku zlokalizowania na terenie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW - farma fotowoltaiczna, przy granicy terenu z obszarami zabudowy mieszkaniowej ustala się obowiązek zachowania pasa zieleni izolacyjnej o szerokości minimalnej 10 m;
- 5) 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;
- 6) następujące zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg,
  - b) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 0,8,
  - c) ustala się minimalną intensywność zabudowy 0,01,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 40%,
  - e) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej 40%,

- f) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem 6 niniejszej uchwały;
- 7) granicę terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW ustala się w liniach rozgraniczających terenu i liniach zabudowy nieprzekraczalnej, zgodnie z rysunkiem planu; granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW stanowi jednocześnie 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 500 kW na środowisko.

2. Dla terenów oznaczonych symbolem **1Ef, 2Ef** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny elektroenergetyki - lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW - farma fotowoltaiczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) dróg wewnętrzne i parkingów,
  - c) lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych fotowoltaicznych o mocy do 500 kW;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 60%,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,0,
  - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym konstrukcji wsporczych wraz z zamocowanymi ogniwami fotowoltaicznymi: 6 m;
- 4) granicę terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW ustala się w liniach rozgraniczających terenu i liniach zabudowy nieprzekraczalnej, zgodnie z rysunkiem planu; granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW stanowi jednocześnie 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 500 kW na środowisko.;
- 5) ustala się obowiązek zlokalizowania zieleni izolacyjnej na granicy pomiędzy terenami oznaczonymi symbolem Ef i MM/Ef o szerokości minimalnej 10 m;
- 6) obowiązek o którym mowa w pkt 5 nie dotyczy sytuacji kiedy inwestycja polegająca na lokalizowaniu urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW - farma fotowoltaiczna jest realizowana łącznie na terenie oznaczonym symbolem Ef i MM/Ef.

3. Dla terenów dróg, oznaczonych symbolem **1KDW, 2KDW**:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: teren poszerzenia drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) ciągi piesze i rowerowe;
  - c) miejsca parkingowe,
  - d) pasy zieleni izolacyjnej;
- 3) wyklucza się: lokalizacje obiektów kubaturowych;

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m,
- b) budowa drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **2ZI** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni izolacyjnej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) ciągi piesze i rowerowe;

3) wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, których maksymalna wysokość nie może przekroczyć 6 m;

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 70%,
- b) szerokość terenu 10 m.

### **Rozdział 3.**

#### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów określonych na załączniku nr 3 – obręb Janiki.**

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **2P,U,Ef** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy produkcyjno - usługowej, elektroenergetyki - lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100kW - farma fotowoltaiczna;

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,
- c) lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) parkingi o ilości łącznej nie mniejszej niż określona § 11,
- b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%,
- c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej 70%,
- d) ustala się minimalną intensywność zabudowy 0,01,
- e) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 1,4,
- f) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem 8 niniejszej uchwały;

5) granicę terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW ustala się w liniach rozgraniczających terenu i liniach zabudowy nieprzekraczalnej, zgodnie z rysunkiem planu; granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW stanowi jednocześnie 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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren 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 zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) parkingi o ilości łącznej nie mniejszej niż określona § 9,
  - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%,
  - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej 70%,
  - d) ustala się minimalną intensywność zabudowy 0,01,
  - e) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 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 **3ZI** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni izolacyjnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) ciągi piesze i rowerowe;
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, których maksymalna wysokość nie może przekroczyć 6 m;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 70%,
  - b) szerokość terenu 10 m.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 8. 1.** Dla terenów oznaczonych symbolem **3Ef** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny elektroenergetyki - lokalizowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW - farma fotowoltaiczna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) dróg wewnętrzne i parkingów,
  - c) lokalizowanie urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych fotowoltaicznych o mocy do 500 kW;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 60%,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,0,



- c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
  - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 40%,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym konstrukcji wsporczych wraz z zamocowanymi ogniwami fotowoltaicznymi: 6 m;
- 4) granicę terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW ustala się w liniach rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu; granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW stanowi jednocześnie 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 500 kW na środowisko.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **4ZI** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni izolacyjnej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
    - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - b) ciągi piesze i rowerowe;
  - 3) wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, których maksymalna wysokość nie może przekroczyć 6 m;
  - 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
    - a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 70%,
    - b) szerokość terenu 10 m.

## **Rozdział 5.**

### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów określonych na załączniku nr 5 – obręb Panki.**

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **2P,U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren 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 zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych;
  - 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
    - a) parkingi o ilości łącznej nie mniejszej niż określona § 11,
    - b) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 30%,
    - c) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej 70%,
    - d) ustala się minimalną intensywność zabudowy 0,01,
    - e) ustala się maksymalną intensywność zabudowy 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 **5ZI** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni izolacyjnej;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) ciągi piesze i rowerowe,
  - c) miejsca postojowe;
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej, których maksymalna wysokość nie może przekroczyć 6 m;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 50%,
  - b) szerokość terenu 10 m.

## **Rozdział 6.**

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

**§ 10. 1.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) forma i gabaryty 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 w zabudowie mieszkaniowej.

2. 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.

3. 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 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) ustala się maksymalną wysokość budowli 30 m;
- 6) 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°;
- 7) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- a) 6 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych gminnych przyległych do granicy opracowania planu oraz oznaczonych symbolem KDD, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 1P,U,Ef; 1P,PG,Ef i 2P,U na których linię nieprzekraczalną zabudowy ustala się w linii rozgraniczającej z terenem zielni izolacyjnej,
- b) 8 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych powiatowych przyległych do granicy opracowania planu,
- c) 6 m od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych oznaczonych symbolem KDW,
- d) 10 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej.

## **Rozdział 7.**

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

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych i wewnętrznych w granicach planu oraz poza granicami planu.

2. Ustala się następująca minimalną liczbę miejsc postojowych dla:

- 1) lokali mieszkalnych – 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie;
- 2) obiektów produkcyjnych - 2 miejsca postojowe, na 10 zatrudnionych na 1 zmianę;
- 3) obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej zabudowy.

3. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 8.**

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

§ 12. 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; 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;
- 4) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW, za wyjątkiem energii wiatrowej.

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 do 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;

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, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) dla istniejących obiektów dopuszcza się stosowanie dotychczasowych źródeł ciepła;
- 3) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 4) dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW, za wyjątkiem energii wiatrowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz: 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 9.**

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

§ 13. Nie ustala się terenów przestrzeni publicznej.

## **Rozdział 10.**

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

§ 14. 1. Obszary objęte planem, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem 2P,U i 5ZI, położone są w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325. Dla terenów położonych w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz chowu zwierząt w systemie bezściółkowym;
- 2) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych, komunalnych i przemysłowych do wód lub ziemi,
- 3) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków,
- 4) zakaz składowania odpadów komunalnych i produkcyjnych.

2. Dla terenu projektowanego obszaru ochrony dla głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 325 – zbiornik Częstochowa, obejmującego tereny oznaczone symbolem 3Ef i 4ZI, ustala się:

- 1) zakaz chowu zwierząt w systemie bezściółkowym;
- 2) zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych, komunalnych i przemysłowych do wód lub ziemi,
- 3) zakaz rolniczego wykorzystania ścieków,
- 4) zakaz składowania odpadów komunalnych i produkcyjnych.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem literowym MM/Ef 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 11.**

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

§ 15. Ustala się strefę ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu, prace ziemne w strefie naruszające strukturę gruntu (takie jak niwelacje, wykopy i inne prace ziemne budowlane) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi zabytków archeologicznych

#### **Rozdział 12.**

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

§ 16. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami MM/Ef: 20 m;
- 2) w terenach oznaczonych symbolami P,U; P,U,Ef; P,PG,Ef, Ef: 20 m;
- 3) dla pozostałych terenów: 10 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie wydzielanych działek:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MM/Ef: 1000m<sup>2</sup>;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami P,U; P,U,Ef; P,PG,Ef,: 900 m<sup>2</sup>;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami Ef: 3000 m<sup>2</sup>;
- 4) dla pozostałych terenów: 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 13.**

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

§ 17. Wyznacza się, określoną na rysunku planu, strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW i 500 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.

#### **Rozdział 14.**

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

§ 18. 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 – 20%.

#### **DZIAŁ III.**

##### **Przepisy końcowe**

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Panki.

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

Przewodnicząca Rady

**mgr Katarzyna Gierak**

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr 47.305.2023

Rady Gminy Panki

z dnia 19 stycznia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, obszarów w obrębach Panki, Janiki, Zwierzyniec III, nie zostały złożone uwagi.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr 47.305.2023  
Rady Gminy Panki  
z dnia 19 stycznia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

W przypadku konieczności przeprowadzenia sieci przez teren opracowania realizacja infrastruktury technicznej będzie odbywać się w oparciu o wszelkie możliwe źródła pozyskania funduszy na ten cel, środków własnych gminy, opłat adiacenckich oraz partycypacji inwestorów indywidualnych.

W pierwszej kolejności należy podjąć realizację infrastruktury w rejonach:

- realizujących cele publiczne oraz sprzyjających rozwojowi gminy,
- położonych najbliżej istniejącej infrastruktury i o najdogodniejszych finansowo możliwościach jej realizacji.



## Uzasadnienie

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiła Uchwała Nr 26.185.2021 Rady Gminy Panki z dnia 27 kwietnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, obszarów w obrębach Panki, Janiki, Zwierzyniec III.

Plan obejmuje tereny w obrębach Panki, Janiki i Zwierzyniec III.

Konieczność opracowania planu wynikała z potrzeby uregulowania zasad zagospodarowania terenu w celu umożliwienia właściwego jego rozwoju oraz umożliwienia prowadzenia inwestycji i uzyskiwania pozwoleń na budowę, w związku ze złożonymi wnioskami i zgłoszonym zapotrzebowaniem mieszkańców gminy.

Projekt planu został poddany procedurze formalno – prawnej zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 roku, poz. 503 ze zm.), a zakres jego opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany postępowaniu, w związku ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz.1029 ze zm.).

Projekt planu jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Panki.

Zgodnie z Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) przedstawia się:

### 1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4.

1)**Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** Wymagania spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w tekście uchwały jak również na załącznikach od Nr 1 do Nr 5. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy. W tekście uchwały wymagania spełnione zapisami:

-§ 5, § 6, § 7, § 8, § 9 który określa w sposób szczegółowy funkcje terenów, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy wynikającą z dostosowania nowej zabudowy do istniejącego układu ruralistycznego, zgodnie z wymaganiami zasad urbanistyki i architektury,

-§ 10 dotyczącego zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

2)**Walory architektoniczne i krajobrazowe:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 5, § 6, § 7, § 8, § 9, określających szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz § 10 określającego zasady kształtowania krajobrazu.

3)**Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 14 określającym zasady ochrony środowiska, przyrody. Obszar opracowania planu nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

4)**Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 15. Na terenie opracowania. Na terenie nie występują obiekty budowlane ujęte w gminnej ewidencji zabytków architektury.

5)**Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 11 w zakresie dotyczącym miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jak również § 14 w zakresie dotyczącym ustalenia standardów ochrony przed hałasem.

**6)Walory ekonomiczne przestrzeni:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, pod zabudowę przeznaczono w pierwszej kolejności tereny już zabudowane, posiadające pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną. Ponadto dla terenów gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną. Wskutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań, wynikających z obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości. Nie przewiduje się również istotnych nakładów kosztów związanych z infrastrukturą techniczną. Ustalone tereny zlokalizowane są przy istniejących ciągach infrastrukturalno – komunikacyjnych.

**7)Prawo własności:** Ustalenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości jak i nieruchomości sąsiednich.

**8)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** Elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.

**9)Potrzeby interesu publicznego:** Wymagania spełnione poprzez zachowanie istniejącego spójnego układu komunikacyjnego dróg – zapewniającego dostęp do wszystkich działek budowlanych na terenie.

**10)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Tereny planu położone są przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione jest poprzez zapisy §12 określającego zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej. W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej tak, aby inwestycje te mogły być realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

**11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** Warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz spełnienie art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zapewniono możliwość składania wniosków, udostępniono projekt planu do publicznego wglądu, zorganizowano dyskusję publiczną oraz zapewniono możliwość składania uwag do projektu planu.

**12)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Warunek spełniony poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenia w prasie i BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu. Wszystkie czynności udokumentowano.

**13)Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §12.

**14)Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** Przeznaczenie terenu pod zabudowę ustalono na podstawie zgłoszonych potrzeb z uwzględnieniem zasad określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczeń środowiskowych. Przeznaczenie przedmiotowych terenów nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych oraz może mieć pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne.

**15)W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**

·**kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** Tereny opracowania planu stanowią część zwartej zabudowy wsi i posiadają dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego.

·**lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** tereny

stanowią część zwartej zabudowy wsi, umożliwiającą dostęp do komunikacji publicznej a plan ustala nową zabudowę wyłącznie jako uzupełnienie albo uzupełnienie zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy i układu komunikacyjnego.

·**zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:**  
Warunek zapewniony poprzez zapisy § 11, który ustala i zachowuje istniejący układ komunikacyjny pozwalający na rozwój ruchu pieszego i rowerowego.

·**dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**

a)na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy: Nowa zabudowa wprowadzana jest w granicach struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi uzupełnia istniejącą strukturę funkcjonalno – przestrzenną.

b)na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy: zabudowa położona jest na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o której mowa w lit. a.

## **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2**

Plan zgodny jest z analiza przyjętą uchwałą Nr 40.284.2018 Rady Gminy Panki z dnia 29 czerwca 2018 r.

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie skutkować obciążeniami dla budżetu gminy. Ustalone w planie ciągi infrastrukturalno – komunikacyjne stanowią istniejące zagospodarowanie albo prowadzone są z wykorzystaniem istniejących dróg lub jako ich poszerzenie. Przeznaczenie terenu pod zabudowę wynika z bezpośredniego dostępu do istniejących ciągów komunikacyjnych i infrastrukturalnych. Wskutek realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań, wynikających z obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Gminy Panki przedmiotowej uchwały.

Przewodnicząca Rady

**mgr Katarzyna Gierak**