

UCHWAŁA NR 27.193.2021
RADY GMINY PANKI

z dnia 28 czerwca 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie 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, 1378, z 2021 r. poz. 1038) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922) 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, przyjętego uchwałą Nr 18.137.2020 Rady Gminy Panki z dnia 27 sierpnia 2020 r., uchwała co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie 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 III – 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 zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 9) załącznik nr 9 – dane przestrzenne.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie 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) **teren** - 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.

Przepisy 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 - 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 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: teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa gospodarcza i garażowa,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń 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: teren 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 - teren 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 - tereny 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. 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 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.

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 rolne;

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 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.
- 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 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.
7. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZLp** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe - teren 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 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.

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. 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 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;
- 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 ład 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 jednorodziną 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. 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.

2. 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 m² powierzchni użytkowej
- 4) inne obiekty usługowe – 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni dostępnej dla klientów.

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.

5. Dopuszcza się na wszystkich terenach w obszarze opracowania planu prowadzenie dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, pieszko-jezdnych, tras i ścieżek rowerowych.

Rozdział 9.

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków

§ 14. 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.

§ 15. 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.

§ 16. Nie ustala się terenów przestrzeni publicznej.

Rozdział 12.

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

§ 17. 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,
- 3) 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.**

§ 18. 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: 1000m²;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami P/U, MU: 900 m²;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami Ef : 3000 m²;
- 4) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolniczych: 400 m².

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.

§ 19. Wyznacza się, określoną na rysunku planu, strefę ochronną urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW, w której muszą się znaleźć 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.

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

§ 20. 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. **Przepisy końcowe**

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

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