

UCHWAŁA NR
RADY GMINY PANKI
z dnia roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, obszarów
w obrębach Aleksandrów i Janiki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 roku poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z Uchwałą Nr 35.236.2022 Rady Gminy Panki z dnia 28 marca 2022 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, obszarów w obrębach Aleksandrów i Janiki, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, obszarów w obrębach Aleksandrów i Janiki.
2. Integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki są następujące załączniki:
 - 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu – obręb Aleksandrów – skala 1:1000;
 - 2) załącznik Nr 2 – rysunek planu – obręb Janiki – skala 1: 1000;
 - 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 4) załącznik Nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 5) załącznik Nr 5 – 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 Aleksandrów i Janiki, 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 i 2 ;
- 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) granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW;

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 Aleksandrów.

§ 5.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1PEF** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) magazyny energii;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 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 500 kW.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZN-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi wewnętrzne;
- 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.

Rozdział 2

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów określonych na załączniku nr 2 – obręb Janiki

§ 6.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) magazyny energii;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 70%,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 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 500 kW.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 7.

1. Ustala się maksymalną wysokość budowli 30 m.
2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 1) 6 m od linii rozgraniczającej dróg publicznych gminnych przyległych do granicy opracowania planu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) w linii rozgraniczającej terenów oznaczonych symbolem 1PEF i 1ZN-ZP, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego.

§ 8.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych i wewnętrznych poza granicami planu oraz jako przejazd służebny.
2. Ustala się następująca minimalną liczbę miejsc postojowych dla każdego z terenów elektrowni słonecznej – minimum 1 miejsce postojowe na teren.
3. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Miejsca postojowe należy realizować jako: miejsca postojowe na terenie własnym inwestora oraz przyległych terenach publicznych.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

§ 9.

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną: 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 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;
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 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 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10.

Nie ustala się terenów przestrzeni publicznej.

Rozdział 7

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

§ 11.

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 wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych, komunalnych i przemysłowych do wód lub ziemi,
 - 2) zakaz składowania odpadów komunalnych i produkcyjnych.
2. 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 8

Zasady ochrony krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków

§ 12

Wszelkie przedmioty, co do których istnieje przypuszczenie, iż są zabytkami, pozyskane w trakcie prac ziemnych lub odkryte jako przypadkowe znalezisko, podlegają ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych.

Rozdział 9

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 13.

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki: 20 m;
2. Ustala się minimalne powierzchnie wydzielanych działek:
 - 1) dla terenów oznaczonych symbolem: PEF: 1000m²;
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem: ZN-ZP 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 10

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

§ 14.

Oddziaływanie na środowisko, a w szczególności przekroczenia normatywnych parametrów jakości środowiska w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego nie może przekroczyć granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW.

Rozdział 11

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

§ 15.

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 – 30%;

DZIAŁ III
USTALENIA KOŃCOWE

§ 16.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Panki.

§ 17.

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