

Projekt

z dnia 13 listopada 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PANKI**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki,
dla obszarów w obrębach: Aleksandrów, Jaciska, Janiki, Kawki, Konieczki, Panki,
Praszczyki i Zwierzyniec III**

Na podstawie 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824), na podstawie uchwały nr 50.336.2023 Rady Gminy Panki z dnia 26 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, dla obszarów: w obrębach: Aleksandrów, Jaciska, Janiki, Kawki, Konieczki, Panki, Praszczyki i Zwierzyniec III oraz po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Panki, przyjętego uchwałą nr 2.10.2024 Rady Gminy Panki z dnia 13 maja 2024 r. uchwala się:

**DZIAŁ I.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, dla obszarów w obrębach: Aleksandrów, Jaciska, Janiki, Kawki, Konieczki, Panki, Praszczyki i Zwierzyniec III.

2. Plan składa się z integralnych części:

- 1) tekstowej, której treść stanowi niniejsza uchwała;
- 2) graficznej, stanowiącej rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1 : 1000.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik graficzny Nr 1 - rysunek planu – obręb Aleksandrów;
- 2) załącznik graficzny Nr 2 – rysunek planu – obręb Zwierzyniec III;
- 3) załącznik graficzny Nr 3 – rysunek planu – obręb Konieczki;
- 4) załącznik graficzny Nr 4 – rysunek planu – obręb Konieczki;
- 5) załącznik graficzny Nr 5 – rysunek planu – obręb Praszczyki;
- 6) załącznik graficzny Nr 6 – rysunek planu – obręb Panki;
- 7) załącznik graficzny Nr 7 – rysunek planu – obręb Jaciska;
- 8) załącznik graficzny Nr 8 – rysunek planu – obręb Kawki;
- 9) załącznik graficzny Nr 9 – rysunek planu – obręb Janiki;
- 10) załącznik nr 10 - rozstrzygnięcie Rady Gminy Panki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania;
- 11) załącznik nr 11 - dane przestrzenne.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, dla obszarów w obrębach Aleksandrów, Jaciska, Janiki, Kawki, Konieczki, Panki, Praszczyki i 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 graficzną część planu, przedstawioną na załącznikach graficznych, o których mowa w § 1 ust. 3 pkt 1 do 9;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem: literowym oraz numerem porządkowym;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia, które powinny przeważać w granicach terenu lub na wydzielonych z niego działkach;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia i/lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i/lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w niniejszej uchwale;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych - z wyłączeniem obiektów małej architektury - od granicy pasa drogowego lub linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;
- 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.

§ 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 oraz numery porządkowe, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice obszarów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW, tożsame z granicami stref ochronnych urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW;
- 6) obszary zmeliorowane;
- 7) obszary objęte ochroną z zakresu dziedzictwa kulturowego i ochrony zabytków - stanowisko archeologiczne;
- 8) granice udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych,
- 9) granica obszaru i terenu górniczego.

2. Pozostałe oznaczenia rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 4. Z powodu braku w granicach planu uwarunkowań wymagających wprowadzenia odnośnych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innych niż wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

DZIAŁ II.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 1.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej lub teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni urządzonej;
- 3) wyklucza się lokalizację:
 - a) handlu hurtowego,
 - b) obiektów produkcyjnych,
 - c) stacji paliw,
 - d) przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - e) obiektów o charakterze tymczasowym, nie będących zapleczem budowy,
 - f) składowania na terenie działki: surowców, odpadów i paliw;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,5,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - e) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki: zgodnie z rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P-G ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji lub teren górnictwa i wydobywania;
- 2) w zakresie przeznaczenia podstawowego, zakazuje się:
 - a) terenów elektrowni wiatrowej,
 - b) terenów przemysłu portowego;
- 3) na terenie dopuszcza się budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW;
- 4) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny zieleni urządzonej,
 - b) tereny parkingów,
 - c) tereny garaży,
 - d) tereny infrastruktury technicznej, z wyłączeniem gospodarki odpadami;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,2,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 10%,
 - e) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki: zgodnie z rozdziałem 2 niniejszej uchwały;

- 6) linie rozgraniczające terenu pokrywają się z granicami terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW;
- 7) do czasu zakończenia eksploatacji złoża, w granicach udokumentowanego złoża surowców naturalnych zakazuje się lokalizowania zabudowy oraz lokalizowania instalacji fotowoltaicznych.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: od 1PEF do 12PEF ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektrowni słonecznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 60%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 30%,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy, w tym - konstrukcji wsporczych wraz z zamocowanymi ogniwami fotowoltaicznymi: 6 m;
- 4) linie rozgraniczające terenu pokrywają się z granicami obszarów pod budowę urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW;
- 5) na terenie dopuszcza się lokalizowanie magazynów energii.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami: od 1ZN do 3ZN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) tereny infrastruktury technicznej,
 - b) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 70%,
 - b) szerokość terenu: 10 m.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) wyklucza się lokalizację:
 - a) handlu hurtowego,
 - b) obiektów produkcyjnych,
 - c) stacji paliw,
 - d) przedsięwzięć zawsze mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
 - e) obiektów o charakterze tymczasowym, nie będących zapleczem budowy,
 - f) składowania na terenie działki: surowców, odpadów i paliw;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 60 %,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 1,0,

- c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%,
 - e) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki: zgodnie z rozdziałem 2 niniejszej uchwały.
6. Dla terenów oznaczonych symbolami: 1L, 2L, 3L ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasu;
 - 2) ustala się zakaz zabudowy, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną oraz istniejących sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany zarządzania lasów;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowana działki budowlanej: 40%,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,6,
 - c) minimalna intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,01,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 40%,
 - e) forma i gabaryty nowo projektowanych i modernizowanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki zgodnie z rozdziałem 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Działalność usługowa lub produkcyjna, która może być uciążliwa dla sąsiednich funkcji, z uwagi na wytwarzane: hałas, wibracje, pyły, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu, powinna być odseparowana pasem zieleni lub ogrodzeniem ograniczającym rozprzestrzenianie się uciążliwości, do granic nieruchomości, na której działalność 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 bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległościach: od 1,5 m do 3 m od granicy działki pod warunkiem, że stan ten nie narusza interesów osób trzecich oraz obowiązujących przepisów, mających zastosowanie do sytuowania budynków na działce;
- 2) dla budynków mieszkalnych i letniskowych projektowanych i podlegających przebudowie lub rozbudowie, ustala się wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne i do 10 m w kalenicy; poziom parteru: maksymalnie 1,2 m nad poziomem terenu;
- 3) dla budynków gospodarczych i garaży związanych z zabudową mieszkaniową jednorodziną ustala się wysokość zabudowy: maksymalnie do 6 m w kalenicy;
- 4) dla budynków pozostałych (produkcyjnych, usługowych) ustala się wysokość zabudowy: maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne i do 16 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 noworealizowanych 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 i powiatowych,
- b) 10 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej,
- c) 10 m od granicy terenów kolejowych.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) forma i gabaryty nowoprojektowanych i przebudowywanych budynków oraz ich usytuowanie w obrębie działki powinny 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) jeżeli z ustaleń dla wyodrębnionych terenów nie wynika inaczej, ustala się maksymalną wysokość budowli: 30 m.

Rozdział 4.

Zasady ochrony krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Obowiązuje ochrona konserwatorska stanowiska archeologicznego zidentyfikowanego jako: Praszczyki, stan. 8 (AZP: 85-45/25) – ślad osadnictwa (okres nowożytny), oznaczonego graficznie na rysunku planu.

2. Prace ziemne naruszające strukturę gruntu (takie jak: niwelacje, wykopy i inne działania budowlane) należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, mającymi zastosowanie do zabytków archeologicznych.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 9. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych i wewnętrznych w granicach planu oraz przyległych do granic planu.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych dla:

- 1) lokali mieszkalnych: 1 miejsce przypadające na mieszkanie;
- 2) obiektów produkcyjnych: 2 miejsca przypadające na 10 osób zatrudnionych na 1 zmianę;
- 3) usług opieki społecznej (domy opieki): 1 miejsce przypadające na 200 m² powierzchni użytkowej;
- 4) innych obiektów usługowych: 1 miejsce przypadające 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 lokalizację: sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się na wszystkich terenach w granicach planu lokalizację: dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, pieszo-jezdnych, tras i ścieżek rowerowych.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną:

- 1) 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;
- 2) 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 lokalizowanie urządzeń energii odnawialnej o mocy do 500 kW, za wyjątkiem energii wiatrowej.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) doprowadzenie wody z istniejącej, w miarę potrzeby rozbudowywanej, gminnej sieci wodociągowej;
- 2) w przypadku braku dostępu do sieci, dopuszcza się studnie – indywidualne ujęcia wód.

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;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, na terenach zabudowy mieszkaniowej 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;
- 2) dla istniejących obiektów dopuszcza się stosowanie dotychczasowych źródeł ciepła;
- 3) dopuszcza się tworzenie lokalnych sieci ciepłowniczych;
- 4) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń zaopatrzenia w ciepło z energii odnawialnej o mocy do 500 kW, 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 7.

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

§ 11. 1. Określa się dopuszczalne poziomy hałasu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej, określone w przepisach odrębnych,

2) dla terenu oznaczonego symbolem 1RZM obowiązują standardy akustyczne jak dla zabudowy zagrodowej, określone w przepisach odrębnych.

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.

3. Na obszarze planu ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4. W odległości 10 m od granicy terenów kolejowych oraz 20 m od skrajnego toru obowiązują szczególne warunki i ograniczenia w sposobie zagospodarowania, w zakresie lokalizacji: budynków, budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania prac ziemnych, wynikające z przepisów odrębnych związanych z transportem kolejowym.

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

6. Teren oznaczony symbolem 1P-G znajduje się w części w granicach terenu i obszaru górniczego „Parchownia” oraz udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego: „Parchownia” i „Zwierzyniec 3”, w granicach których obowiązują warunki wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 8.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) w terenie oznaczonym symbolem 1MN-U: 18 m;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem 1P-G: 20 m;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami 1PEF - 12PEF: 10 m;
- 4) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolniczych: 10 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie wydzielanych działek:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U: 800m²;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 1P-G: 900 m²;
- 3) dla pozostałych terenów, z wyjątkiem terenów rolniczych: 400 m².

2. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2, na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne oraz w przypadku regulacji sytuacji prawno – własnościowej nieruchomości.

3. Granice działek w stosunku do pasa drogowego należy wytyczać pod kątem: od 40 stopni do 140 stopni.

Rozdział 9.

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

§ 13. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące 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 symbolami: 1MN-U, 1P-G, 1PEF – 12PEF – 20%;
- 2) pozostałe tereny – 10%.

DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE

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

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

WÓJT
Katarzyna Gierak

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

radca prawny
Iwona Karpińska-Marchewka



Załącznik nr 2 do uchwały Nr
Rady Gminy Panki
z dnia 2025 r.

Skala 1:1 000

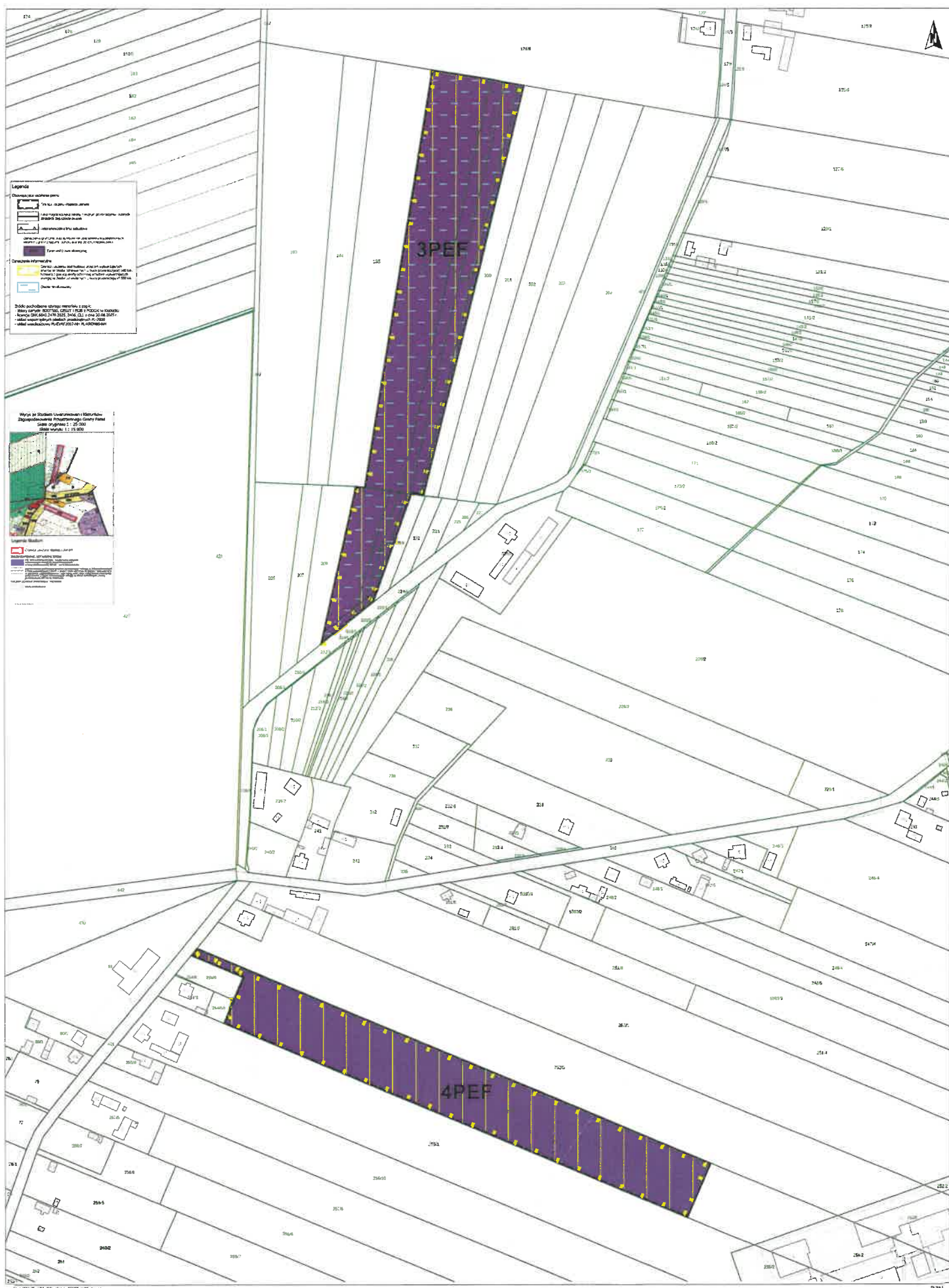
A horizontal scale bar with a black background and white markings. It is labeled with '0', '10', '20', '30', '40', and '50 m' at regular intervals.



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Panki dla obszarów w obrębach
Aleksandrów, Jaciska, Janik, Kawk, Konieczki, Panki, Praszczki, Zwierzyniec II

Skala 1:1000

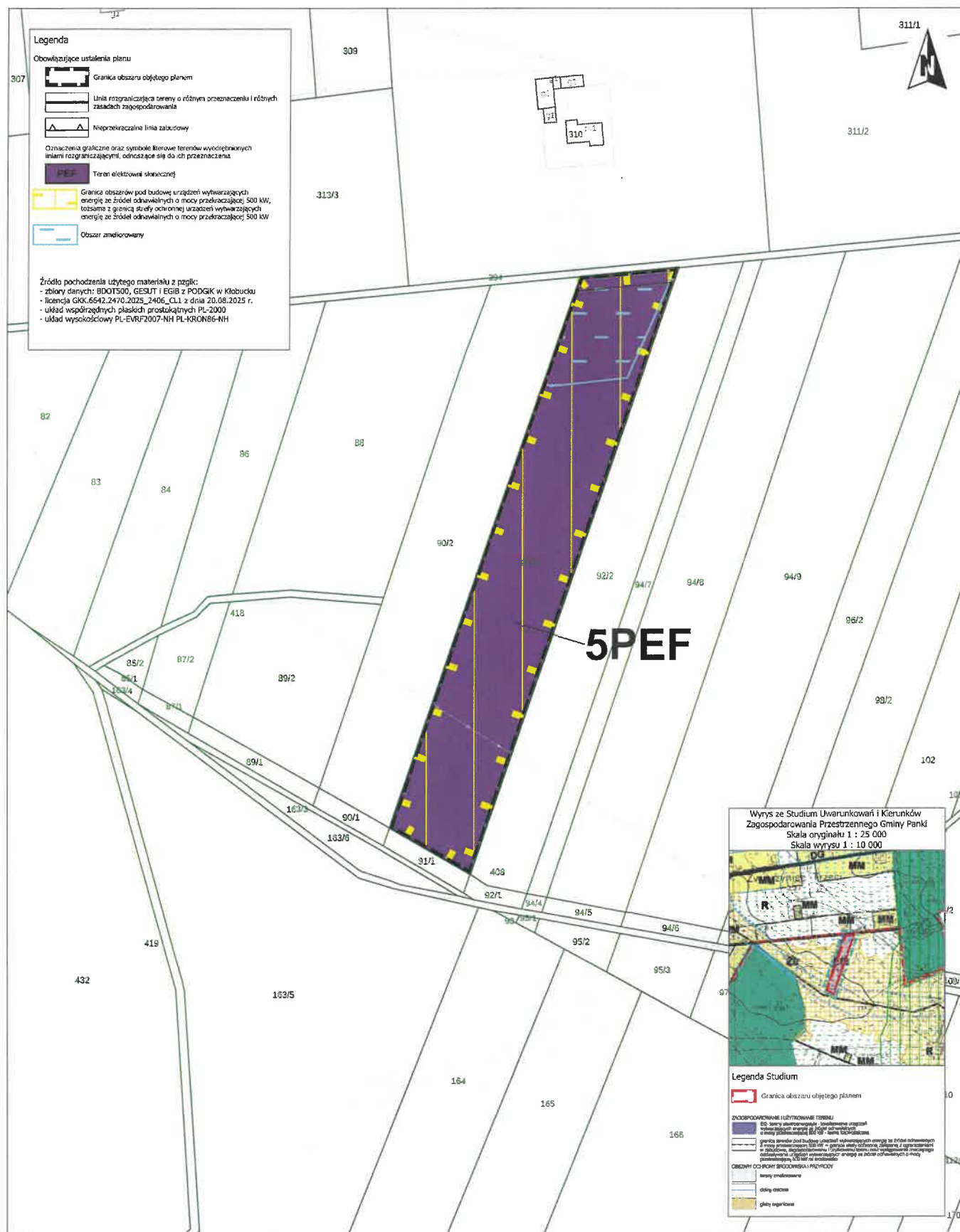
Załącznik nr 3 do uchwały Nr
Rady Gminy Panki
z dnia 10.05.2017 r.



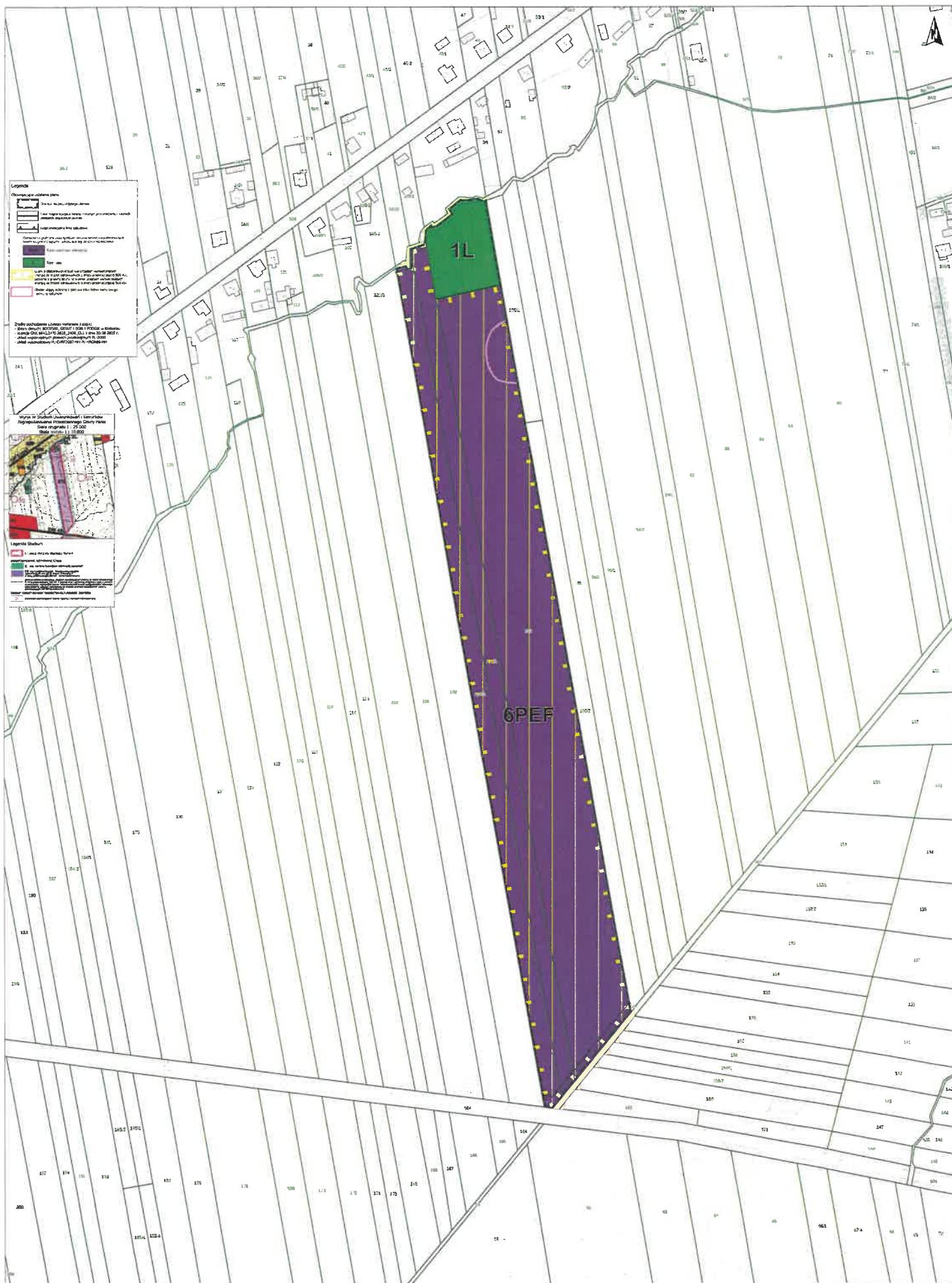
Załącznik nr 4 do uchwały Nr
Rady Gminy Panki
z dnia 2025 r.

Skala 1:1 000

A horizontal scale bar with alternating black and white segments. Below the bar are numerical markings at 0, 10, 20, 30, 40, and 50, followed by the unit 'm'.



Skala 1:1000
0 10 20 30 40 50



Legenda

Obszar objęty planem

- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem

Obszar objęty planem

- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem

Obszar objęty planem

- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem

Obszar objęty planem

- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem

Legenda

Obszar objęty planem

- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem

Obszar objęty planem

- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem

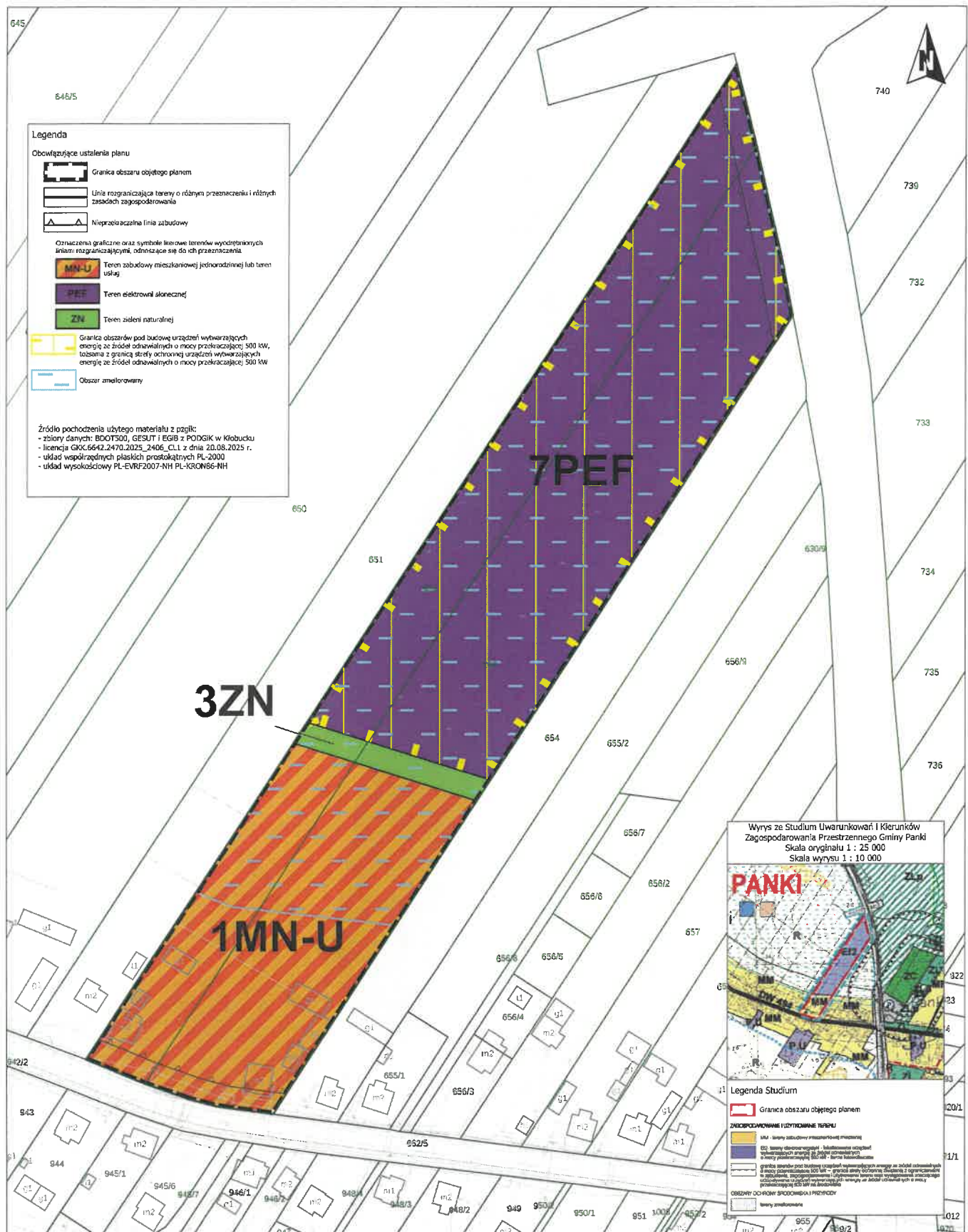
Obszar objęty planem

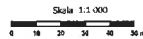
- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem
- Obszar objęty planem

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Panki dla obszarów w obrębach
Aleksandrów, Jaciska, Janiki, Kawki, Konieczki, Panki, Praszczyki, Zwierzyniec III

Załącznik nr 6 do uchwały Nr
Rady Gminy Panki
z dnia 2025 r.

Skala 1:1 000
0 10 20 30 40 50 m

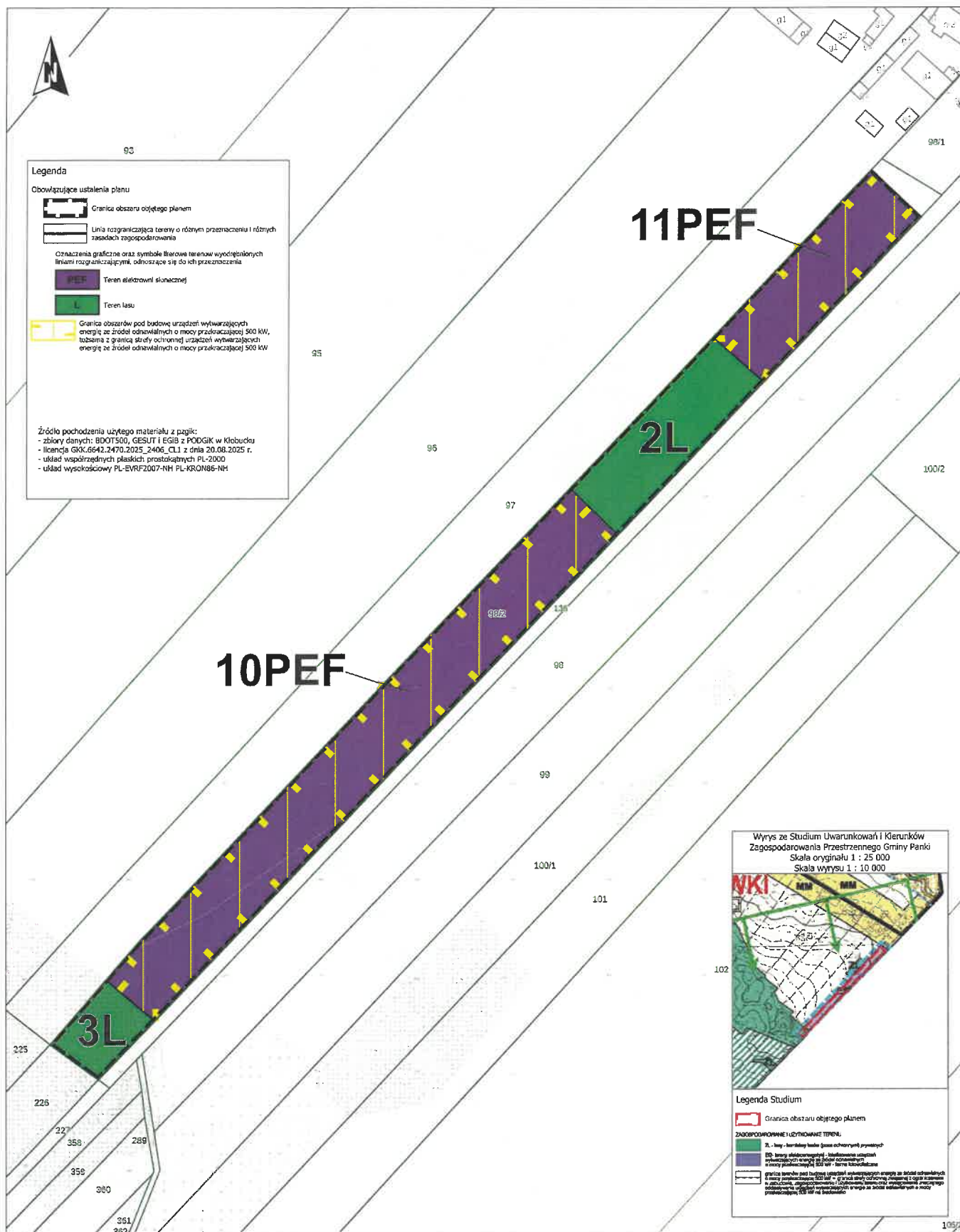




Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Panki dla obszarów w obrębach
Aleksandrów, Jaciska, Janiki, Kawki, Konieczki, Panki, Praszczyki, Zwierzyniec III

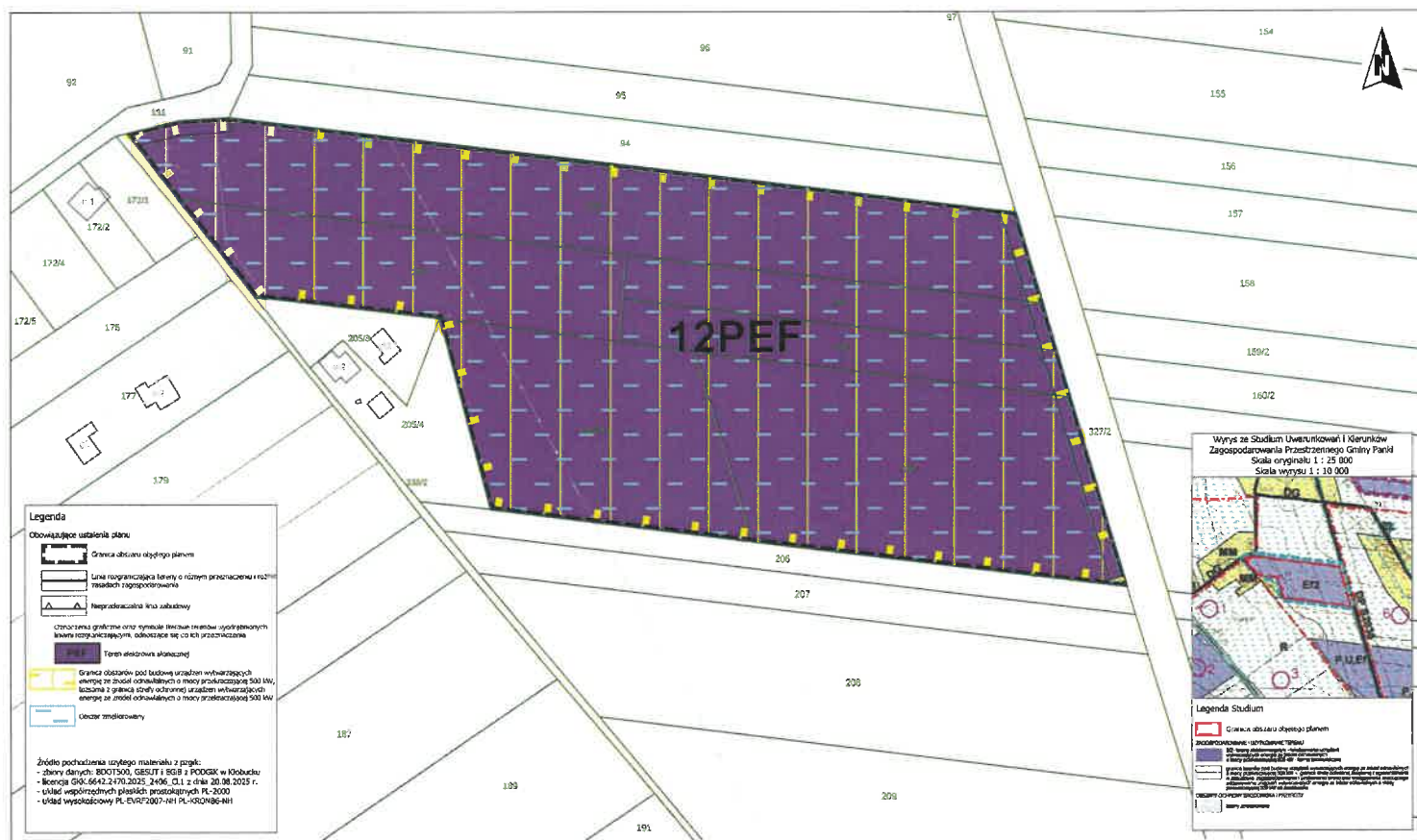
Załącznik nr 8 do uchwały Nr
Rady Gminy Panki
z dnia 2025 r.

Skala 1:1 000
0 10 20 30 40 50 m



Załącznik nr 9 do uchwały Nr
Rady Gminy Panki
z dnia 2025 r.

Skala 1:1 000



Załącznik Nr 10
do uchwały Nr ...
RADY GMINY PANKI
z dnia ...

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Panki

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, dla obszarów w obrębach: Aleksandrów, Jaciska, Janiki, Kawki, Konieczki, Panki, Praszczyki i Zwierzyniec III

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680), Rada Gminy Panki stwierdza, że uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki,

dla obszarów w obrębach: Aleksandrów, Jaciska, Janiki, Kawki, Konieczki, Panki, Praszczyki i Zwierzyniec III, nie wiąże się z koniecznością realizacji lub finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 11
do uchwały Nr ...
RADY GMINY PANKI
z dnia ...
Zalacznik2.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940,
z 2025 r. poz. 527 i 680), ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

Podstawę do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiła uchwała Nr 50.336.2023 Rady Gminy Panki z dnia 26 czerwca 2023 roku w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki, dla obszarów w obrębach Aleksandrów, Jaciska, Janiki, Kawki, Konieczki, Panki, Praszczyki i Zwierzyniec III. Plan obejmuje rozproszone tereny w obrębach Aleksandrów, Jaciska, Janiki, Kawki, Konieczki, Panki, Praszczyki i Zwierzyniec III.

Potrzeba opracowania planu wynikała z zamiaru 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 na realizację inwestycji wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 500 kW.

Projekt planu został poddany procedurze formalno – prawnej zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.

Zakres jego opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany strategicznej ocenie 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.

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 (dalej - upizp) przedstawia się:

1. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 upizp

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

wymagania spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w tekście uchwały, jak również na rysunku planu – załącznikach graficznych: od Nr 1 do Nr 9.

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:

a) określającymi 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,

b) dotyczącymi zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego określające szczegółowe zasady kształtowania zabudowy oraz zasady kształtowania krajobrazu;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego określające zasady ochrony środowiska i przyrody.

Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Poddano szczegółowej analizie wpływ rozwiązań projektowych na funkcjonowanie melioracji wodnych.

Ustalono co następuje: procedowany plan miejscowy nie ma negatywnego wpływu na możliwość funkcjonowania melioracji wodnych (rowów melioracyjnych i drenowania).

Obszar objęty planem zawiera w swych granicach melioracje wodne. § 11 zawiera ustalenia dotyczące melioracji wodnych – dopuszczenie ich likwidacji lub przebudowy. Nie zawiera obowiązku ich likwidacji, ani też obowiązku ich utrzymania, jeśli uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne ulegną zmianie – zgodnie z planem miejscowym. Wszędzie zaś tam, gdzie w stanie faktycznym możliwe jest rolnicze użytkowanie terenu - w postaci powierzchni biologicznie czynnej w ramach ustalonego przeznaczenia terenu, melioracje wodne mogą funkcjonować w sposób dotychczasowy. Przykładem takiej sytuacji jest powierzchnia biologicznie czynna pod elementami konstrukcyjnymi paneli fotowoltaicznych. Zarówno ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie dają podstaw prawnych, do – postulowanego przez Zarząd Zlewni Wód Polskich – „odwzorowania likwidacji” melioracji wodnych;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w § 8.

Na obszarze objętym planem występuje stanowisko archeologiczne zidentyfikowane jako: Praszczyki, stan. 8 (AZP: 85-45/25) – ślad osadnictwa (okres nowożytny), obiekty budowlane ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Stan ten został uwzględniony w projekcie;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w zakresie dotyczącym miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jak również 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.

Na skutek 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 i kosztów związanych z infrastrukturą techniczną.

Tereny znajdujące się w granicach opracowania zlokalizowane są przy istniejących ciągach infrastrukturalnych i komunikacyjnych;

7) prawo własności:

ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają prawa własności zarówno właścicieli nieruchomości objętych planem, jak i nieruchomości sąsiednich;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w projekcie nie występują;

9) potrzeby interesu publicznego:

wymagania spełnione poprzez zachowanie istniejącego, spójnego układu komunikacyjnego dróg, zapewniającego dostęp do wszystkich działek budowlanych w granicach opracowania;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

obszar objęty projektem planu położony jest przy istniejących ciągach infrastruktury technicznej.

Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną spełnione jest poprzez zapisy określające zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej.

W planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej. Inwestycje mogą 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 wymogów wynikających z art. 17 upizp oraz spełnienie wymogów wynikających z 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 oraz w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

warunek spełniony poprzez obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz ogłoszenie w prasie i BIP o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o możliwości składania wniosków oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą środowiskową 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;

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 terenów nie narusza interesu publicznego, nie wpływa niekorzystnie na interesy prywatne i nie powoduje niekorzystnych skutków ekonomicznych, środowiskowych i społecznych; zakładane są pozytywne skutki ekonomiczne i społeczne;

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

a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:

projekt planu dotyczy lokalizacji elektrowni słonecznych na terenach posiadających dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego,

b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:

projekt planu dotyczy lokalizacji elektrowni słonecznych; nie dotyczy lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej;

c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

projekt planu dotyczy lokalizacji elektrowni słonecznych; nie wymaga zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- 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:

projekt planu dotyczy lokalizacji elektrowni słonecznych,

- 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:

projekt planu dotyczy lokalizacji elektrowni słonecznych;

2. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:

projekt planu zgodny jest z analizą 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 infrastrukturalne i komunikacyjne stanowią istniejące zagospodarowanie albo prowadzone są z wykorzystaniem istniejących dróg.

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, będących skutkiem obniżenia wartości nieruchomości lub ograniczenia korzystania z nieruchomości.

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

WOJT
Katarzyna Gierak