URZĄD GMINY PANKI
UL. TYSIĄCLECIA 5
42-140 PANKI

ZBI.6727.2.5.2026.KM

Panki, dn. zgodnie z podpisem elektronicznym

Wypis i wyrys
z planu zagospodarowania przestrzennego gm. Panki.

Stwierdza się, że:

- że zgodnie z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Panki zatwierdzonym Uchwałą Nr 29.224.2013 Rady Gminy Panki z dnia 15 maja 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki dla miejscowości **Cyganka** i Pacanów, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Śląskiego w dn. 12.06.2013 r., poz. 4297.

- zgodnie z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego obszarów w gminie Panki zatwierdzonym Uchwałą Nr 27.215.2013 Rady Gminy Panki z dnia 25 lutego 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Panki dla miejscowości **Panki**, ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Śląskiego w dn. 20.03.2013 r., poz. 2656.oraz rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Śląskiego nr IFIII.4131.32.2013 z dn. 3 kwietnia 2013 r. ogłoszonym w Dz. U. Woj. Śląskiego w dn. 5.04.2013 r. poz. 3191

działki oznaczone nr ewid. **321, 267, 302/9, 268, 302/7, 302/6 obręb Cyganka oraz działka nr ewid. 625 obręb Panki** mają następujące przeznaczenie:

- **Dz. nr ewid. 321 (obręb Cyganka):**
  - pod teren istniejących dróg powiatowych – zbiorczych **-** symbol w planie **2KD-DP (Z);**

- **Dz. nr ewid. 267:**
  - pod lasy na gruntach leśnych.- symbol w planie **10ZL (obręb Cyganka);**

- **Dz. nr ewid. 302/9 (obręb Cyganka):**
  – symbol w planie 1KK;

- **Dz. nr ewid. 268 (obręb Cyganka):**
  - pod tereny rolnicze – symbol w planie **5R;**

- **Dz. nr ewid. 302/7 (obręb Cyganka):**
  - pod tereny istniejących dróg powiatowych – zbiorczych **-** symbol w planie **2KD-DP (Z);**
  - pod tereny tereny istniejących dróg gminnych – lokalnych – symbol w planie **2KD-DP (L);**

- **Dz. nr ewid 302/6 (obręb Cyganka):**
  – symbol w planie 1KK;

- **Dz. nr ewid. 625 (obręb Panki):**
  - po tereny teren istniejących dróg powiatowych – zbiorczych – symbol w planie **KD-DP (Z)**

Na rysunku planu znajdują się następujące oznaczenia o charakterze informacyjnym, nie będące ustaleniami planu: granice terenu zamkniętego, obejmującego tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KK.

Zgodnie z załącznikiem nr 1.

Ilekroć w dalszym wypisie jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć przepisy planu, o którym mowa w § 1 uchwały,

2) uchwale – należy rozumieć przez to niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3) rysunku planu – należy rozumieć przez to rysunek planu w skali 1: 2 000, stanowiący integralną część planu jako załącznik nr 1 niniejszego wypisu.

4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolami identyfikacyjnymi,

5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu granicami, nie będącymi liniami rozgraniczającymi, mogący obejmować kilka terenów o różnym przeznaczeniu (np. obszar gruntów zmeliorowanych, obszar oddziaływania obiektu itp.),

6) przeznaczeniu podstawowym – należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób użytkowania terenu w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który powinien przeważać na danym terenie i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne,

7) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy rozumieć przez to ustalony w planie sposób użytkowania terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w uchwale,

8) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć naziemne i podziemne obiekty, urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego terenu w zakresie elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w gaz, odprowadzania i oczyszczania ścieków, wywozu odpadów stałych oraz telekomunikacji,

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną w planie, ograniczającą fragment terenu, poza którym nie dopuszcza się wznoszenia budynków oraz nadziemnych budowli i obiektów budowlanych. Ograniczenie to nie dotyczy przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących, a także takich elementów budynków jak: balkony, okapy, wykusze oraz schody, podesty lub pochylnie dla niepełnosprawnych.

10) linii ogrodzeń trwałych – należy przez to rozumieć docelową po rozbudowie i modernizacji zgodnie z zasadami i na warunkach określonych w przepisach ustawy o drogach publicznych – linię rozgraniczającą dróg publicznych, na której należy usytuować trwałe ogrodzenie frontowe,

11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych, istniejących i projektowanych na działce budowlanej, jej części bądź terenie ograniczonym liniami rozgraniczającymi, wyrażoną w % ogólnej powierzchni,

12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2, wyrażoną w % ogólnej powierzchni działki budowlanej, jej części lub terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi,

13) nakazie, zakazie lub wykluczeniu – należy przez to rozumieć ustalenie planu o charakterze obligatoryjnym, bez możliwości zastosowania innego rozwiązania,

14) dopuszczeniu – należy przez to rozumieć możliwość odstępstw od ustaleń podstawowych w określonym zakresie, uzasadnionych np.: warunkami projektowania, warunkami ekonomicznymi, doraźnymi potrzebami itp.,

15) terenach zabudowy mieszkaniowej mieszanej – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, zabudowy o charakterze zabudowy zagrodowej, zabudowy rekreacji indywidualnej, usługowej i drobnej wytwórczości, na warunkach ustalonych w planie,

16) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę służącą do prowadzenia czynności usługowych świadczonych na rzecz jednostek gospodarki narodowej i ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, nie związanych z procesami produkcyjnymi – zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 23 października 2008 r. ws. Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług (Dz. U. Nr 207, poz. 1293),

17) drobnej wytwórczości – należy przez to rozumieć pozarolniczą działalność gospodarczą obejmującą podmioty gospodarcze zatrudniające niewielką liczbę pracowników (od firm jednoosobowych do zatrudniających 1-5 osób) i wytwarzających dobra lub usługi na niewielką skalę.

18) obszarze oddziaływania obiektu (strefie ochronnej) – należy przez to rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, którego użytkowanie związane jest z ograniczeniami w zagospodarowaniu,

19) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej,

20) dojazdach nie wydzielonych – należy przez to rozumieć nie wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi istniejące i konieczne do wykonania wewnętrzne drogi dojazdowe, które są i będą niezbędne dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów. Przebieg tych dojazdów może być korygowany i ustalany na etapie projektowania inwestycji, w tym projektów podziału terenu na działki budowlane.

21) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć zakomponowaną zieleń w sąsiedztwie obiektów usługowych i użyteczności publicznej, a także budynków mieszkalnych,

22) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zespoły roślinności, których celem jest zapobieganie przenikania do środowiska hałasu, wibracji oraz zanieczyszczeń powietrza a także mające na celu zmniejszenie ich natężenia,

2. Pozostałe określenia użyte w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami umieszczonymi w przepisach szczególnych.

3. Ustalenia planu należy odnosić do przepisów prawa obowiązujących w dniu podjęcia niniejszej uchwały.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) forma i gabaryty nowoprojektowanych, rozbudowywanych i modernizowanych 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) lokalizacja budynków mieszkalnych lub usługowych we frontowej części działki, budynków gospodarczych w głębi działki,

3) w obrębie przestrzeni publicznych określonych w rozdziale V wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

4) od strony drogi publicznej lub placu ustala się nakaz realizacji zieleni urządzonej na działkach zabudowy mieszkaniowej i na działkach zabudowy usługowej i produkcyjnej. Dopuszcza się realizację zieleni jako towarzyszącej budynkom lub miejscom postojowym,

5) w terenach zabudowy produkcyjno-usługowej oraz zabudowy produkcyjnej i powierzchniowej eksploatacji od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej lub obiektów użyteczności publicznej ustala się nakaz realizacji zieleni izolacyjnej. Pas zieleni izolacyjnej powinien ograniczać rozprzestrzenianie się uciążliwości takich jak hałas, wibracje, pyły, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu do granic nieruchomości na której jest prowadzona. W razie potrzeby pas zieleni może być uzupełniony ogrodzeniem pełnym, zlokalizowanym zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Szczegółowe zapisy w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z obowiązującymi 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 w terenach MM, MN i MNU oraz R i ZN) – projektowanych i podlegających przebudowie lub rozbudowie - ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:

a) wysokość zabudowy - 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:

a) wysokość zabudowy – 1 kondygnacja naziemna, maksymalnie do 6,0 m w kalenicy,

4) dla budynków pozostałych na terenach MM, MNU, U, P,U, P,PE, R i ZN (usługowych, produkcyjnych, związanych z produkcją rolniczą itp.) oraz budowli - ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:

a) wysokość zabudowy budynków - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne, do 12,0 m w kalenicy,

b) wysokość zabudowy budowli – maksymalnie 12 m.

5) dla wszystkich budynków projektowanych i podlegających przebudowie lub modernizacji ustala się:

a) dla nowych realizacji w obrębie jednej działki budowlanej wymagane jednolite wykończenie elewacji i pokrycia dachów budynków.

c) geometria dachów:

- układ kalenicy równoległy lub prostopadły do granicy działki,

- kąt nachylenia połaci - do 45o,

d) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%,

3. Dla nowo realizowanych i modernizowanych ogrodzeń trwałych we frontowej granicy działki ustala się:

1) realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg,

2) realizacja ogrodzeń dla terenów przyległych do drogi powiatowej i drogi gminnej w określonej na rysunku planu i w ustaleniach rozdziału VII linii ogrodzeń trwałych.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1) obejmuje się ochroną powierzchnię wodną, meandrowe ukształtowanie koryta oraz zieleń doliny rzeki Pankówki, wraz z warunkami siedliskowymi, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZN, stanowiącą lokalny korytarz ekologiczny.

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej mieszanej MM, jednorodzinnej MN i jednorodzinnej z usługami MN,U obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397),

3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granicy nieruchomości, do której użytkownik posiada tytuł prawny,

4) równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w aktualnie obowiązujących aktach prawnych z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.

5) dla terenów zabudowy mieszkaniowej mieszanej MM, jednorodzinnej MN i jednorodzinnej z usługami MN,U obowiązują zasady ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6) nakazuje się ochronę systemu rowów melioracyjnych przed zabudową i przekształceniem, wprowadzając zakaz grodzenia i zabudowy w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegowej,

7) realizacja zabudowy na terenach zmeliorowanych, dopuszczonych w planie do zabudowy, pod warunkiem przebudowy sieci drenarskiej dokonanej zgodnie z warunkami technicznymi przebudowy systemów melioracyjnych, w celu ochrony gleb obowiązuje podczas robót budowlanych nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby i jej przywrócenia na terenach niezabudowanych lub poddawanych rekultywacji,

8) obowiązuje nakaz zachowania istniejących zespołów zieleni łęgowej i śródpolnej, oraz ograniczenie wycinki drzew i krzewów na terenach zainwestowanych do ilości niezbędnej do lokalizacji nowych obiektów,

9) na terenach zalesień należy stosować gatunki rodzime, zgodne z warunkami siedliskowymi,

10) dla inwestycji realizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych obowiązuje nakaz realizacji inwestycji zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi,

11) odpady niebezpieczne powinny być odbierane przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia, zgodnie z przepisami szczególnymi,

12) wprowadza się nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanej zabudowy od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne, znajdujące się w ewidencji służby ochrony zabytków w wykazie Archeologiczne Zdjęcie Polski, oznaczone na rysunku planu symbolem KA nr 84-44/1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 25, 26, 27 i 28.

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską obszar występowania stanowisk archeologicznych i reliktów historycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem KOW.

1. Ustala się ochronę obszaru w dolinie rzeki Pankówki w miejscowości Cyganka, obejmującego stawy hodowlane i ruiny dawnego młyna, oznaczonego graficznie na rysunku planu jako strefa konserwatorska „K”.

2. W granicach strefy obowiązuje nakaz zachowania i ochrony istniejącego zagospodarowania i ukształtowania terenu. Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów i budowę nowych w ramach istniejących działek budowlanych.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. Do terenów przestrzeni publicznych zalicza się:

- tereny istniejących dróg powiatowych klasy Z,

- tereny istniejących i projektowanych dróg gminnych klasy L.

2. W obrębie przestrzeni publicznych do realizacji celów publicznych wprowadza się nakaz stosowania spójnych, indywidualnych rozwiązań projektowych w celu wzbogacania walorów lokalnego krajobrazu, ze szczególnym uwzględnieniem kompozycji przestrzennej terenów zielonych, małej architektury i placów publicznych.

3. W obrębie przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Dla terenów udokumentowanych złóż surowców mineralnych - surowców ilastych: Pacanów 1, 2,

3, 4, oraz piasków schodzących do produkcji wyrobów z ceramiki: Pacanów 5, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UZS** - ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych lub trwałego zainwestowania terenu uniemożliwiającego późniejsze otwarcie i użytkowanie złoża.

Dla terenów obszarów górniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **OG** ustala się:

1.Przeznaczenie podstawowe - obszary górnicze ustanowione dla złóż Pacanów 1,2,3,4 i 5,

2.Wyklucza się - lokalizację obiektów kubaturowych lub trwałego zainwestowania terenu uniemożliwiającego późniejsze użytkowanie złoża

3.Zasady i warunki zagospodarowania terenu -zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów P,PE i PE, określonymi na podstawie projektu zagospodarowania złoża.

Dla terenów górniczych, określonych na rysunku planu symbolem **TG** ustala się:

1.Przeznaczenie podstawowe - tereny górnicze ustanowione dla złóż Pacanów 1,2,3,4,5

2.Wyklucza się - lokalizację wszelkich obiektów kubaturowych lub trwałego zainwestowania terenu uniemożliwiającego późniejsze użytkowanie złoża

Zasady i warunki zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów P,PE i PE, określonymi na podstawie projektu zagospodarowania złoża.

Obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325.

W związku z tym obowiązują następujące ograniczenia:

- zakaz chowu zwierząt w systemie bezściółkowym,

- zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych, komunalnych i przemysłowych do wód lub ziemi,

- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków,

- zakaz składowania odpadów komunalnych i produkcyjnych,

- zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, z wyjątkiem terenów 4MN, 6-10MN, 3MM, 11-21MM.

Wyznacza się obszar rezerwy terenu pod budowę zbiornika retencyjnego na rzece Pankówce, zaznaczony na rysunku planu. W obszarze tym obowiązuje:

- zakaz zabudowy.

- zakaz zalesiania terenu.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

1. Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym tworzą:

1) drogi powiatowe, oznaczona na rysunku symbolem **KD-DP (Z)**:

- DP S2035 relacji Krzepice – Panki,

- DP S2032 relacji Przystajń – Panki.

2) drogi gminne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-DG (L)**,

3) drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-DG (D)**.

2. Układ komunikacyjny uzupełniają projektowane drogi lokalne **KD-L**, dojazdowe **KD-D** oraz drogi wewnętrzne **KD-W**.

1. Parametry techniczne dróg winny spełniać wymagania zgodne z ustawą o drogach publicznych oraz z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Układ komunikacyjny może zostać uzupełniony o odcinek dróg wewnętrznych – zapewniających prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych obszarów; szerokości pasów terenu przeznaczonych dla ruchu pojazdów i pieszych powinny zostać dostosowane do potrzeb i nie powinny być mniejsze niż określone w przepisach dotyczących dróg pożarowych.

3. W sytuacjach, kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać linii rozgraniczających określonych na rysunku planu.

Drogi bez przejazdu winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie samochodów ciężarowych (służb komunalnych, straży pożarnej).

1. Ustala się nakaz realizacji potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych obiektów na terenie własnym inwestora w ilości 100% potrzeb.

2. Ustala się następujące standardy wyposażenia terenów objętych planem w miejsca postojowe dla samochodów.

1) 1m.p./1 mieszkanie,

2) 2m.p./1 działkę budowlaną,

3) 4m.p./100m2 powierzchni użytkowej usług,

4) 25m.p./100 zatrudnionych w produkcji na 1 zmianę.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) prowadzenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg bądź w sąsiadującym z drogą pasie terenów przyległych, lub w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wyznaczonych w planie,

2) w przypadku konieczności zmiany przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ograniczających podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych w planie, dopuszcza się korektę bądź zmianę przebiegu sieci.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w urządzenia infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, w bilansach zapotrzebowania na wodę oraz realizacji sieci, należy uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,

b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody i studni na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

2) odprowadzenia ścieków i wód opadowych:

a) odprowadzenie ścieków przemysłowych na zasadach określonych w przepisach ustawy z dnia 18 lipca

2001 r. Prawo wodne (Dz. U. nr 115 poz. 1225, z późn. zm.),

b) do czasu realizacji lokalnej kanalizacji sanitarnej nakazuje się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków bytowych, z obowiązkowym ich wywozem do oczyszczalni ścieków; dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków na terenach 4MN, 6-10MN, 3MM, 11-21MM.

c) po zrealizowaniu lokalnej kanalizacji sanitarnej obowiązuje nakaz odprowadzania ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji;

d) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopni i zakresie określonym w przepisach szczególnych. Dla dróg kategorii zbiorczych, lokalnych i niższych oraz parkingów o powierzchni mniejszej niż 0,1 ha dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do wód lub ziemi bez oczyszczania.

e) w obrębie terenów mieszkaniowych (MM, MN, MNU) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren, pod warunkiem zabezpieczenia czystości wód odbiorników, lub zatrzymanie i wykorzystanie w granicach terenu.

3) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, zgodnie z przepisami szczególnymi. W przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV, uściślenie ich lokalizacji – w obrębie przedmiotowego terenu – nastąpi w rozwiązaniach technicznych;

4) przy realizacji zabudowy, należy uwzględnić normatywne odległości od istniejącej linii wysokiego napięcia 110kV (20 m od osi linii) i pozostałych linii elektroenergetycznych;

5) zaopatrzenie w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez budowę sieci średnioprężnej,

b) projektowany odcinek sieci gazowej średniego ciśnienia zaznaczono na rysunku planu,

c) przewiduje się docelowo dostarczenie gazu przewodowego do wszystkich działek budowlanych, dla których będą spełnione techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia,

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło wprowadza się wymóg stosowania do celów grzewczych ekologicznych nośników energii w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej, lub urządzeń do ekologicznych technologii spalania,

7) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną stosownie do potrzeb z dopuszczeniem wszystkich operatorów sieci,

8) usuwanie odpadów:

a) ustala się obowiązek urządzenia na każdej działce miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującym programem gminnym,

b) wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko odpadów komunalnych,

c) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych obowiązuje ich selektywne gromadzenie i przekazywanie jednostkom prowadzącym utylizację.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

1. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10,0m od granicy terenu zamkniętego – terenu kolejowego.

2. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 20.0 m od osi linii energetycznej wysokiego napięcia 110kV.

WARUNKI I ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

W obrębie terenu objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości.

1. W przypadku wystąpienia procedury scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. (Dz. U. z 2010r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) ustala się następujące warunki:

1) podział terenu na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi i ustaleniami planu,

2) kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z projektowanym przeznaczeniem terenu przy zachowaniu przepisów szczególnych i ustaleń planu,

3) w sytuacji kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać linii rozgraniczających określonych na rysunku planu,

4) granice projektowanych działek powinny być prostopadłe do osi pasa drogowego lub równoległe do jednej z granic pierwotnych.

1. Ustala się następujące parametry działek wydzielanych w wyniku procedury scalania i podziału:

1) w terenach MM, MN, MN,U:

a) Minimalne szerokości frontów działek:

- dla zabudowy bliźniaczej 14,0 m., w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym braku innej możliwości realizacji budynku dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 12,0 m,

- dla zabudowy wolno stojącej 24,0 m. w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym braku innej możliwości realizacji budynku dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 20,0 m,

b) Minimalne powierzchnie projektowanych działek:

- dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 600 m2,

- dla zabudowy jednorodzinne wolno stojącej – 1000 m2,

- dla zabudowy o charakterze zabudowy zagrodowej – 2000 m2,

2) w terenach U, UHG, P,U, P,PE, PE:

a) Minimalne szerokości frontów działek; 14 m

b) Minimalne powierzchnie działek: 1000 m2.

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

Ogrodzenia i obiekty istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic, o których mowa w rozdziale VII, pozostawia się do czasu modernizacji ulicy jako użytkowanie tymczasowe, bez prawa rozbudowy.

1. Obiekty istniejące niezgodne z przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem jako użytkowanie tymczasowe, bez prawa rozbudowy z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Przepis ust. 1 nie dotyczy budynków gospodarczych zlokalizowanych bez wymaganych zezwoleń.

OKREŚLENIE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU JEDNORAZOWEJ OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZWIĄZANEJ Z UCHWALENIEM PLANU

Zgodnie art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, stawkę procentową służąca do naliczania jednorazowej opłaty przez Wójta Gminy, w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego w wysokości 20%.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

Dla terenów dróg powiatowych - zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-2 KD-DP (Z) ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - teren istniejących dróg powiatowych – zbiorczych

2. Przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej miejsca parkingowe, ciągi piesze i rowerowe, pasy zieleni izolacyjnej,

3. Wyklucza się - lokalizację obiektów kubaturowych.

4. Zasady i warunki zagospodarowania terenu - utrzymuje się istniejące linie rozgraniczające według stanu własności szerokości 14 m dla DP nr S 2035 oraz szer. 12-15.0 m dla DP nr S 2032, dla DP nr S 2032 nieprzekraczalna linia zabudowy 15,0 m od osi drogi, linia ogrodzeń trwałych 3,0 m od linii rozgraniczającej , dla DP nr S 2035 nieprzekraczalna linia zabudowy - 18,0 m od osi drogi, linia ogrodzeń trwałych 3,0 m od linii rozgraniczającej drogi, przebudowa dróg zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 21 marca 1885 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. nr 19 poz. 115) oraz rozporządzeniu Min. Transportu i Gosp. Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43 poz. 430).

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-14 ZL ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - lasy na gruntach leśnych.

2. Przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia i obiekty towarzyszące funkcji podstawowej, przewidziane w ustawie o lasach, dojazdy nie wydzielone, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Wyklucza się lokalizację zabudowy nie związanej z obsługą funkcji podstawowej, nieuzasadnioną likwidacji drzewostanu,

4. Zasady i warunki zagospodarowania terenu - zasady zagospodarowania w oparciu o plan urządzania lasu, oraz ustalenia przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 1991 r. nr 101, poz. 444 z późn. zm.), zalesienia wyłącznie w oparciu o gatunki rodzime, pielęgnacja i utrzymanie drzewostanu.

Dla terenów rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-11 R ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - pola uprawne, łąki i pastwiska, sady i ogrody, wody powierzchniowe,

2. Przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, ogrodniczych i hodowlanych, rozbudowa, budowa i wymiana kubatury zabudowy zagrodowej w ramach istniejących działek siedliskowych, budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe i wewnętrzne – dojazdy do pól i istniejącej zabudowy zagrodowej, zieleń śródpolna.

3. Wyklucza się - zabudowę niezwiązaną z produkcją rolniczą i obsługą infrastruktury technicznej,

4. Zasady i warunki zagospodarowania terenu - dla zabudowy zagrodowej powierzchnia zabudowy maksimum 50%, powierzchnia biologicznie czynna 30% , zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rozdziałem VII niniejszej uchwały, forma i gabaryty obiektów zgodnie z rozdziałem II niniejszej uchwały, obsługa komunikacyjna terenu z istniejących i projektowanych dróg,

Dla terenów istniejących dróg gminnych - lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-2 KD-DG (L) ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny istniejących dróg gminnych – lokalnych

2. Przeznaczenie dopuszczalne -urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe, miejsca parkingowe, pasy zieleni izolacyjnej,

3. Wyklucza się - lokalizację obiektów kubaturowych

4. Zasady i warunki zagospodarowania terenu - utrzymuje się linie rozgraniczające według istniejącego stanu własności szer. 8,0-16,0 m, linia ogrodzeń trwałych zgodnie z rysunkiem planu, nieprzekraczalna linia zabudowy na terenie zabudowanym 12,5 m. od osi drogi, rozbudowa dróg zgodnie z zasadami

określonymi w ustawie o drogach publicznych oraz rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Wypis dla działki nr ewid. 625, obręb Panki

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) forma i gabaryty nowoprojektowanych, rozbudowywanych i modernizowanych 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) lokalizacja budynków mieszkalnych lub usługowych we frontowej części działki, budynków gospodarczych w głębi działki,

3) w obrębie przestrzeni publicznych określonych w rozdziale V wprowadza się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

4) od strony drogi publicznej lub placu ustala się nakaz realizacji zieleni urządzonej na działkach zabudowy mieszkaniowej i na działkach zabudowy usługowej i produkcyjnej. Dopuszcza się realizację zieleni jako towarzyszącej budynkom lub miejscom postojowym,

5) w terenach zabudowy produkcyjno-usługowej od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej lub obiektów użyteczności publicznej ustala się nakaz realizacji zieleni izolacyjnej. Pas zieleni izolacyjnej powinien ograniczać rozprzestrzenianie się uciążliwości takich jak hałas, wibracje, pyły, drażniące wonie lub światło o dużym natężeniu do granic nieruchomości na której jest prowadzona. W razie potrzeby pas zieleni może być uzupełniony ogrodzeniem pełnym, zlokalizowanym zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Szczegółowe zapisy (min. szerokość pasa, wymagany dobór roślin) - w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) rozmieszczenie budynków i urządzeń na działce zgodnie z obowiązującymi 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, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:

a) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne, do 15,0m w kalenicy,

b) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne, do 10,0m w kalenicy, poziom parteru maksymalnie 1,20m nad poziomem terenu,

3) dla budynków gospodarczych i garaży związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną ustala się:

a) wysokość zabudowy – maksymalnie do 6,0m w kalenicy,

4) dla budynków usługowych w terenie AUC, UO, UO,US, US,ZP, UZ, U projektowanych i podlegających przebudowie ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:

a) wysokość zabudowy - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne z poddaszem użytkowym, do 15,0m w kalenicy,

5) dla budynków pozostałych (usługowych, produkcyjnych, inwentarskich itp.) projektowanych i podlegających przebudowie lub rozbudowie, ustala się, jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej:

a) wysokość zabudowy - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne, do 12,0m w kalenicy,

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°,

c) wysokość gzymsów, attyk i kalenic budynków uzupełniających zespoły istniejące powinna nawiązywać do obiektów sąsiadujących z tolerancją 20%,

3. Dla nowo realizowanych i przebudowywanych ogrodzeń we frontowej części działki ustala się:

1) realizację ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg,

2) realizacja ogrodzeń dla terenów przyległych do drogi wojewódzkiej, dróg powiatowych i dróg gminnych w określonej na rysunku planu i w ustaleniach rozdziału VII linii ogrodzeń trwałych.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego:

1) obejmuje się ochroną powierzchnię wodną, meandrowe ukształtowanie koryta oraz zieleń doliny rzeki Pankówki, wraz z warunkami siedliskowymi, oznaczoną na rysunku planu symbolem ZN, stanowiącą lokalny korytarz ekologiczny.

2) na terenach: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, mieszanej MM, jednorodzinnej MN i jednorodzinnej z usługami MNU obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji kwalifikowanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397),

3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć granicy nieruchomości, do której użytkownik posiada tytuł prawny,

4) równomierny poziom dźwięku przenikającego do środowiska na granicy terenu inwestycji nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w obowiązujących przepisach z zakresu ochrony środowiska przed hałasem i wibracjami.

5) dla terenów zabudowy wielorodzinnej MW, mieszkaniowej mieszanej MM, jednorodzinnej MN i jednorodzinnej z usługami MN,U obowiązują zasady ochrony przed hałasem jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6) nakazuje się ochronę systemu rowów melioracyjnych przed zabudową i przekształceniem, wprowadzając zakaz grodzenia i zabudowy w odległości mniejszej niż 5m od linii brzegowej,

7) realizacja zabudowy na terenach zmeliorowanych, dopuszczonych w planie do zabudowy, pod warunkiem przebudowy sieci drenarskiej dokonanej zgodnie z warunkami technicznymi przebudowy systemów melioracyjnych,

8) w celu ochrony gleb obowiązuje podczas robót budowlanych nakaz zdjęcia warstwy próchnicznej gleby i jej przywrócenia na terenach niezabudowanych lub poddawanych rekultywacji,

9) obowiązuje nakaz zachowania istniejących zespołów zieleni łęgowej i śródpolnej,

10) na terenach zalesień należy stosować gatunki rodzime, zgodne z warunkami siedliskowymi,

11) dla inwestycji realizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych obowiązuje nakaz realizacji inwestycji zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi,

12) odpady niebezpieczne powinny być odbierane przez podmioty posiadające odpowiednie zezwolenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,

13) wprowadza się nakaz zachowania normatywnych odległości projektowanej zabudowy od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską stanowiska archeologiczne , znajdujące się w ewidencji służby ochrony zabytków w wykazie Archeologiczne Zdjęcie Polski, oznaczone na rysunku planu symbolami: KA nr 85-45/29, nr 85-45/30, nr 85-45/31, nr 85-45/32, nr 85-45/33, nr /34, nr /35, nr /36, nr /37 i nr /48.

2. Obejmuje się ochroną konserwatorską obszar występowania stanowisk archeologicznych i reliktów historycznych , oznaczony na rysunku planu symbolem KOW .

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską obszary zachowanych form ukształtowania terenu związanych z górnictwem rud żelaza, oznaczone graficznie na rysunku planu jako strefa konserwatorska „K”.

2. W granicach strefy obowiązuje nakaz zachowania i ochrony istniejącego ukształtowania terenu oraz zadrzewień. Wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty wyznaczone do ujęcia w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

1) kościół parafialny pw. Św. Rodziny, murowany, 1925-26, ul.Tysiąclecia,

2) budynek dworca PKP, przed 1945r. ul. Dworcowa,

3) cmentarz katolicki, 1919, ul. Częstochowska.

2. Dla w/w budynków obowiązuje utrzymanie historycznej formy architektonicznej obiektu w zakresie gabarytów, geometrii dachu, wystroju elewacji, układu otworów okiennych i drzwiowych.

3. Dla terenu cmentarza obowiązuje utrzymanie historycznej formy architektonicznej nagrobków pochodzących sprzed 1945r.

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską następujące obiekty proponowane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków:

1) dom drewniany, lata 20-te XX. w ul. Częstochowska 17,

2) dom drewniano-murowany, lata 20-te XX w. ul. Częstochowska 29

3) budynek dworu, murowany, początek XX w. przebudowany w 1961r. ul.1 Maja 15,

4) dom drewniany, ok. 1930, ul. Powstańców Śląskich 2,

5) dom drewniany, przed 1945, ul. Powstańców Śląskich 22,

6) dom drewniany, przed 1945r. ul. Powstańców Śląskich 28 (29a).

2. Dla w/w budynków obowiązuje utrzymanie historycznej formy architektonicznej obiektu w zakresie gabarytów, geometrii dachu, wystroju elewacji, układu otworów okiennych i drzwiowych.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

1. Do terenów przestrzeni publicznych zalicza się:

1) tereny koncentracji usług, oznaczone na rysunku planu symbolem AUC,

2) tereny usług oświaty, oznaczone na rysunku planu symbolem UO,

3) tereny usług oświaty, sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem UO, US,

4) tereny usług sportu i rekreacji z zielenią parkową, oznaczone na rysunku planu symbolem US, ZP,

5) tereny usług zdrowia i opieki socjalnej, , oznaczone na rysunku planu symbolem UZ,

6) tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku planu symbolem UK R,

7) tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,

8) tereny ogródków działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD,

9) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem ZC,

10) tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KS,

11) tereny parkingów samochodowych, oznaczone na rysunku planu symbolem TS ,

12) tereny dróg publicznych: wojewódzkiej - głównej, powiatowych - zbiorczych, gminnych – lokalnych i dojazdowych.

2. W obrębie terenów przestrzeni publicznych wprowadza się nakaz stosowania spójnych, indywidualnych rozwiązań projektowych w celu wzbogacania walorów lokalnego krajobrazu, ze szczególnym uwzględnieniem kompozycji przestrzennej terenów zieleni, małej architektury i placów publicznych.

3. W obrębie przestrzeni publicznych wprowadza się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

4. W obrębie przestrzeni publicznych wprowadza się następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych: zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących na terenach UO, UO,US, US,ZP, ZC, UK R . Dopuszcza się lokalizację szyldów informacyjnych o maks. pow. 1,5m2 na budynkach i ogrodzeniach. zakaz lokalizacji nośników reklamowych wolnostojących w pasach drogowych.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

Obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325. W związku z tym obowiązują następujące ograniczenia: zakaz chowu zwierząt w systemie bezściółkowym, zakaz wprowadzenia nieoczyszczonych ścieków bytowo-gospodarczych, komunalnych i przemysłowych do wód lub ziemi, zakaz rolniczego wykorzystania ścieków, zakaz składowania odpadów komunalnych i produkcyjnych. Dla obszaru lasów ochronnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZLo obowiązują szczególne zasady prowadzenia gospodarki leśnej, określone w akcie o uznaniu lasu za ochronny.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

1. Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym tworzą drogi istniejące:

1) droga wojewódzka nr DW 494 relacji Olesno - Częstochowa, oznaczona na rysunku planu symbolem KD- DW (G),

2) drogi powiatowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KD- DP (Z): DP S2035 relacji Krzepice – Panki, DP S2032 relacji Przystajń – Panki, DP 2038 relacji Konieczki – Panki, DP 2055 relacji Kuleje – Panki,

3) drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem KD- DG (L).

2. Podstawowy układ komunikacyjny określony w § 15 pkt 1, 2 uzupełnia systemem istniejących dróg dojazdowych KD- D i wewnętrznych KDW oraz projektowane drogi lokalne KD- L, dojazdowe KD- D, wewnętrzne KD- W, ciągi pieszo- jezdne KD- X i ciąg pieszy KX.

1. Parametry techniczne dróg winny spełniać wymagania zgodne z ustawą o drogach publicznych oraz z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Układ komunikacyjny może zostać uzupełniony o odcinek dróg wewnętrznych – zapewniających prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych obszarów; szerokości pasów terenu przeznaczonych

dla ruchu pojazdów i pieszych powinny zostać dostosowane do potrzeb i nie powinny być mniejsze niż określone w przepisach dotyczących dróg pożarowych.

3. W sytuacjach kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać zewnętrznych linii rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu.

Drogi bez przejazdu winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie samochodów ciężarowych (służb komunalnych, straży pożarnej).

1. Ustala się nakaz realizacji potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych obiektów na terenie własnym inwestora w ilości 100% potrzeb.

2. Ustala się następujące standardy wyposażenia terenów objętych planem w miejsca postojowe dla samochodów.

1) 1m.p./1 mieszkanie,

2) 2m.p./1 działkę budowlaną,

3) 4m.p./100m2 powierzchni użytkowej usług,

4) 25m.p./100 zatrudnionych w produkcji na 1 zmianę.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

1) prowadzenia projektowanych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg bądź w terenach przyległych, lub w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenów wyznaczonych w planie,

2) w przypadku konieczności zmiany przebiegu istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej ograniczających podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych w planie, dopuszcza się korektę bądź zmianę przebiegu sieci.

2. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w urządzenia infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę:

a) z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych, w bilansach zapotrzebowania na wodę oraz realizacji sieci należy uwzględnić potrzeby ochrony przeciwpożarowej,

b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody i studni na warunkach określonych w przepisach szczególnych, z wyjątkiem terenów położonych w obszarze oddziaływania cmentarza zaznaczonego na rysunku planu o promieniu 150m od granicy obiektu.

2) odprowadzenia ścieków bytowo-gospodarczych i wód opadowych:

a) odprowadzenie ścieków przemysłowych na zasadach określonych w przepisach szczególnych,

b) odprowadzenie ścieków gospodarczo-bytowych na terenach skanalizowanych do lokalnej kanalizacji ściekowej przy zachowaniu przepisów szczególnych,

c) do czasu realizacji lokalnej kanalizacji sanitarnej nakazuje się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników do czasowego gromadzenia ścieków bytowych, z obowiązkowym ich wywozem do oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków poza obszarem zasięgu istniejącego systemu kanalizacji sanitarnej w terenach 13 P,U, 8,9,10,11,33,37 i 38 MM, 25, 26 MN,U wzdłuż ul. Dworcowej, Polnej i Zwierzynieckiej.

d) po zrealizowaniu lokalnej kanalizacji sanitarnej obowiązuje nakaz odprowadzania ścieków gospodarczo-bytowych do kanalizacji;

e) odprowadzenie wód opadowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu i zakresie określonym w przepisach szczególnych. Dla dróg kategorii zbiorczych, lokalnych i niższych oraz parkingów o powierzchni mniejszej niż 0,1ha dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do wód lub ziemi bez oczyszczania.

f) w obrębie terenów mieszkaniowych (MW, MM, MN, MNU) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny nieutwardzony teren, pod warunkiem zabezpieczenia czystości wód odbiorników, lub zatrzymanie i wykorzystanie w granicach terenu.

3) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń. W przypadku konieczności realizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV, uściślenie ich lokalizacji – w obrębie przedmiotowego terenu – nastąpi w rozwiązaniach technicznych.

b) przy realizacji zabudowy, należy uwzględnić normatywne odległości od linii elektroenergetycznych;

4) zaopatrzenie w gaz:

a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez budowę sieci średnioprężnej,

b) przewiduje się docelowo dostarczenie gazu przewodowego do wszystkich budynków, dla których będą spełnione techniczne i ekonomiczne warunki przyłączenia,

5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło wprowadza się wymóg stosowania do celów grzewczych ekologicznych nośników energii, w tym gazu, oleju opałowego, energii elektrycznej, lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania,

6) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną stosownie do potrzeb z dopuszczeniem wszystkich operatorów sieci,

7) usuwanie odpadów:

a) ustala się obowiązek urządzenia na każdej działce miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, zgodnie z obowiązującym programem gminnym,

b) wywóz odpadów komunalnych na urządzone składowisko odpadów komunalnych,

c) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych wprowadza się obowiązek ich selektywnego gromadzenia i przekazywanie jednostkom prowadzącym ich utylizację.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

1. W obszarze oddziaływania cmentarza, zaznaczonym na rysunku planu, o promieniu 50m od granicy obiektu, ustala się zakaz: lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, lokalizacji usług związanych z handlem artykułami spożywczymi, lokalizacji zakładów żywienia zbiorowego, lokalizacji zakładów produkujących żywność oraz zakładów przechowujących żywność.

2. W obszarze oddziaływania cmentarza, zaznaczonym na rysunku planu, o promieniu 150m od granicy obiektu, ustala się zakaz: eksploatacji i lokalizacji indywidualnych ujęć wody dla celów komunalnych i gospodarczych oraz lokalizacji obiektów wymienionych w ust.1, jeżeli nie będą podłączone do sieci wodociągowej.

Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy w odległości 10,0m od granicy terenu zamkniętego – terenu kolejowego.

WARUNKI I ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM

W obrębie terenu objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziałów nieruchomości.

1. W przypadku wystąpienia procedury scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. nr 102, poz. 651 z późn. zm.) ustala się następujące warunki:

1) podział terenu na działki budowlane pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi i ustaleniami planu,

2) kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z projektowanym przeznaczeniem terenu przy zachowaniu przepisów szczególnych i ustaleń planu,

3) granice projektowanych działek powinny być prostopadłe do osi pasa drogowego lub równoległe do jednej z granic pierwotnych.

4) w sytuacji kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną, zmiany te nie mogą naruszać linii rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu.

1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

1) w terenach MM, MN i MN,U:

a) minimalne szerokości frontów działek: dla zabudowy bliźniaczej - 14,0m, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym braku innej możliwości realizacji budynku dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 12,0m, dla zabudowy wolno stojącej - 24,0m, w szczególnie uzasadnionych przypadkach, w tym braku innej możliwości realizacji budynku dopuszcza się zmniejszenie szerokości do 18,0m.

b) minimalne powierzchnie działek: dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej - 600m2, dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej - 1000m2 , dla zabudowy usługowej i drobnej wytwórczości – 1000m2, dla

zabudowy o charakterze zabudowy zagrodowej - 2000m2,

2) W terenach MW:

a) minimalna szerokość frontu działki – 18m,

b) minimalna powierzchnia działki – 1200m2,

3) W terenach U, UO, UO,US, US,ZP, AUC, UZ, PU:

a) minimalna szerokość frontu działki - 14m,

b) minimalna powierzchnia działki – 1000m2.

4) W terenie UK R :

a) minimalna szerokość frontu działki – 65m,

b) minimalna powierzchnia działki – 3000m2.

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW

Ogrodzenia i obiekty istniejące w pasach drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi ulic, o których mowa w rozdziale VII pozostawia się do czasu przebudowy ulicy jako użytkowanie tymczasowe, bez prawa rozbudowy.

1. Obiekty istniejące niezgodne z przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem jako użytkowanie tymczasowe, bez prawa rozbudowy z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Przepis ust. 1 nie dotyczy budynków gospodarczych zlokalizowanych bez wymaganych zezwoleń.

OKREŚLENIE STAWKI PROCENTOWEJ SŁUŻĄCEJ NALICZENIU JEDNORAZOWEJ OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI ZWIĄZANEJ Z UCHWALENIEM PLANU

. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych ustaleniami planu, stawkę procentową służąca

do naliczania jednorazowej opłaty przez Wójta Gminy, w przypadku zbycia tej nieruchomości przez jej właściciela lub użytkownika wieczystego w wysokości 20%.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

Dla terenów dróg powiatowych - zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD-DP (Z) ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - teren istniejących dróg powiatowych – zbiorczych,

2. Przeznaczenie dopuszczalne - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi piesze i rowerowe, miejsca parkingowe, pasy zieleni izolacyjnej,

3. Wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych z wyjątkiem obiektów obsługi ruchu zbiorowego,

4. Zasady i warunki zagospodarowania terenu - utrzymuje się istniejącą szerokość 12-15m w liniach rozgraniczających wg stanu własności, DP 2032 ul. Zielona - nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z linią zabudowy istniejącej (8m od linii rozgraniczającej), DP 2055 ul.1 Maja – nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z linią zabudowy istniejącej (18m od osi drogi), określoną na rysunku planu, DP 2038 ul. Zwierzyniecka – nieprzekraczalna linia zabudowy w terenie 18MN,U na odcinku 150m od skrzyżowania 8-10m od osi drogi, dalej oraz w terenie 20MN,U - 16m od osi drogi, w terenie 19 i 30 MN,U linia ogrodzeń trwałych 11m od osi drogi, nieprzekraczalna linia zabudowy 19m od osi drogi, w terenie 33MM linia ogrodzeń 11m od osi drogi nieprzekraczalna linia zabudowy 22m od osi drogi, DP 2035 ul. Powstańców – nieprzekraczalna linia zabudowy 19m od osi drogi, linia ogrodzeń 7,5m od osi drogi, przebudowa dróg zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o drogach publicznych oraz rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

Niniejszy wypis wydaje się na wniosek Pani Iwony Hadryś „EKOPROJEKT” inżynieria środowiska, ul. Bursztynowa 80/1, 42-202 Częstochowa.

Załączniki nr 1:

1. Fragment planu

Dokonano opłatę skarbową w wysokości 70,00zł
na konto Urzędu Gminy w dniu 21.01.2026 r.
Nr 21 8248 1012 1101 0000 0013 0001, na podstawie
ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej
(t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 z późn. zm.)

Signed by /
Podpisano przez:

Monika Maria
Kowalczyk

Date / Data: 2026-
01-22 13:11

……..

Z upoważnienia Wójta
Monika Kowalczyk
Kierownik Inspektoratu
Inwestycji i Infrastruktury