UCHWAŁA NR 59/VIII/99
Rady Miejskiej w Pajęcznie
z dnia 29 czerwca 1999 r

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pajęczno

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r Nr 15 poz.139) oraz art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym (Dz.U.z 1999r Nr 13 poz.74 z późn. zm.)

Rada Miejska uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1. 1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wyodrębnionych terenów w miejscowościach:

1./ Pajęczno:
a. teren przylegający do targowiska miejskiego przy ul. Mickiewicza obejmujący działki nr ew.4540/4, 4542/2 oraz północną część działki nr ew.4541/2
b. pas terenu położony pomiędzy ulicami: Cmentarną i Mickiewicza, obejmujący działki nr ew.4522, 4513/1, 4515/1, 4516/3, 4517/1, 4518/1, 4519/1, 4240/1, 4520/1, 4521/3 oraz wydzielone części działek nr ew.4539/3, 4512 i 4514
c. teren działki nr ew.231 położonej przy ul. Mickiewicza
d. tereny położone przy ul. Wieluńskiej obejmujące działkę nr ew.321/1 oraz wydzieloną część działki nr ew.336/1
e. obszar ciągu pieszego łączącego Stary Rynek z ul. Wiśniową obejmujący działki nr ew.4496/17, 4496/4, 4496/5, 4496/6, 4496/7, 4496/8, 4496/9, 4496/10, 4496/11, 4496/12, 4496/13, 4496/15, 4496/16

2./ Niwiska Górne
a. teren działki nr ew.208

2. Granice terenów objętych planem określono na rysunkach planu będących załącznikami graficznymi nr 1 - 5 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest umożliwienie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej poprzez wyznaczenie terenów przeznaczonych na ten cel oraz określenie zasad zagospodarowania terenów.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu jest:
1./ Przeznaczenie terenów na cele:
a. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ozn. na rysunkach planu symbolem MN i usług ozn. na rysunkach planu symbolem U.
b. poszerzenia terenu targowiska miejskiego oznaczonego jako teren usług handlu, rzemiosła, usług innych – ozn. na rysunku planu symbolami UH, UR, UI.
c. działalności produkcyjno – usługowo – handlowej oznaczonych jako teren przemysłu, usług i handlu – ozn. na rysunku planu symbolami P, U, H.
d. zabudowy usługowej z możliwością realizacji jako funkcji uzupełniającej zabudowy mieszkaniowej ozn. na rysunku planu symbolami U /MN/.
e. Realizacji ulic lokalnych ozn. na rysunkach planu symbolem L i dojazdowych ozn. na rysunkach planu symbolem D oraz realizacji ciągów pieszych ozn. na rysunkach planu symbolem KX

2./ Określenie:
a. linii rozgraniczających tereny o różnych zasadach zagospodarowania ściśle określonych i określonych orientacyjnie
b. linii rozgraniczających ulice wraz z urządzeniami pomocniczymi
c. lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu, w tym również linii i gabarytów zabudowy, a także maksymalne wskaźniki intensywności zabudowy,
d. zasad i warunków podziału na działki budowlane.
e. zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
f. terenów, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych.

§ 4.1 Integralną częścią planu są rysunki planu w skalach: 1:500, 1:1000, 1:2000, 1:5000 stanowiące załączniki nr 1-5 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
a. granice obszarów objętych planem
b. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
c. linie zabudowy
d. strefy ograniczonego użytkowania wzdłuż linii elektroenergetycznych 15 kV i terenu cmentarza.

Rozdział II
Przepisy szczegółowe

§ 5. Teren położony w Pajęcznie, przylegający do targowiska miejskiego przy ul. Mickiewicza oznaczony na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr1) symbolami:

1. UH, UR, UI przeznacza się na poszerzenie targowiska miejskiego i ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu :
1/ poszerza się funkcjonujące na działkach przylegających targowisko miejskie, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych dla funkcjonowania targowiska (budowę hali targowej, pawilonów handlowych

i usługowo-rzemieślniczych, urządzenie miejsc dla handlu "z ręki" i obwoźnego, budowę parkingów, przejazdów, uzbrojenie terenu)

2/ wymagane ograniczenie wysokości zabudowy do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym

3/ obowiązują normatywne ograniczenia w możliwości urządzania miejsc przeznaczonych do handlu, lokalizacji zabudowy, parkingów, przejazdów i w sadzeniu drzew w strefie ograniczonego użytkowania wzdłuż linii 15 kV

4/ obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z handlem, magazynowaniem i produkcją artykułów spożywczych oraz zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie 50,0m od cmentarza

5/ ustala się następujące warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a. obowiązuje wymóg doprowadzenia wody z sieci wodociągowej do obiektów i urządzeń związanych z handlem, magazynowaniem i produkcją artykułów spożywczych oraz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi
b. podłączenie zabudowy do sieci elektroenergetycznej
c. do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych
d. obsługa komunikacyjna – połączenie z istniejącym układem komunikacyjnym targowiska i włączenie do projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **L.**

2. MN, U przeznacza się dla lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy usługowej i ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1/ projektowane usługi nie mogą zaliczać się do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, nie mogą powodować uciążliwości wywoływanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby

2/ wysokość zabudowy należy ograniczyć do trzech kondygnacji; wymagane stosowanie dachów o spadku połaci dachowych 30^0-45^0,

3/ obowiązuje linia zabudowy w odległości 6,0m od projektowanej linii rozgraniczającej ulicy dojazdowej oraz linii rozgraniczającej z istniejącym targowiskiem; zaleca się realizację zabudowy w formie pierzei od strony targowiska (układ kalenic równoległy do granicy terenu przeznaczonego na poszerzenie targowiska)

4/ dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych, jako zabudowy niezbędnej dla obsługi funkcji podstawowej

5/ ustala się następujące warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a. podłączenie projektowanej zabudowy do sieci wodociągowej i elektroenergetycznej
b. do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych
c. obsługa komunikacyjna – wjazdami bramowymi z projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **D**

3. **D** przeznacza się na utworzenie ulicy dojazdowej, przeznaczonej do obsługi komunikacyjnej terenu wydzielonego dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej i usług. Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 – 12,0m. włączenie do ulicy Mickiewicza poprzez istniejący dojazd.
Dopuszcza się wykorzystanie terenu ulicy dla obsługi terenu przeznaczonego na poszerzenie targowiska miejskiego i włączenie do układu komunikacyjnego istniejącego targowiska.

§ 6. Pas terenu położony w Pajęcznie pomiędzy ulicami: Cmentarną i Mickiewicza oznaczony na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr1) symbolem **L** przeznacza się na utworzenie ulicy lokalnej miejskiej. Szerokość w liniach rozgraniczających ulicy wynosi 12,0m.(jezdnia o szer.6,0m,chodniki obustronne szer.1,5m.) z poszerzeniem szerokości pasa drogowego przy wlotach projektowanej ulicy do ul.Cmentarnej do ok.18,0m oraz do ul.Mickiewicza do 14,0m.

§ 7. Teren położony w Pajęcznie przy ul. Mickiewicza, oznaczony na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr2) symbolami **MN,U** przeznacza się dla lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem lokalizacji usług nieuciążliwych związanych z bytowaniem ludności i ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:
1/ wymagane ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy do dwu kondygnacji, z poddaszem użytkowym, wymagane stosowanie dachów o spadku połaci dachowych 30^0-45^0,
2/ projektowana zabudowa nie może przekroczyć linii zabudowy określonej na rysunku planu
3/ dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy działki, pod warunkiem umożliwienia naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach na działkach sąsiednich.
4/ dopuszcza się realizację budynków gospodarczo-garażowych, jako zabudowy niezbędnej dla obsługi funkcji podstawowej
5/ obowiązuje ograniczenie możliwości realizacji zabudowy na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **D** – jako terenu rezerwowanego dla realizacji ulicy dojazdowej (do czasu obowiązywania miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy z dnia 27 lutego 1990r.)

6/ ustala się następujące warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
a. podłączenie projektowanej zabudowy do sieci wodociągowej i elektroenergetycznej
b. dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych
c. obsługa komunikacyjna – wjazdem bramowym z istniejącej drogi

§ 8. Tereny położone w Pajęcznie przy ul. Wieluńskiej, oznaczone na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr3) symbolami **P, U, H** przeznacza się na cele działalności produkcyjno–usługowo–handlowej i ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1/ teren przeznaczony dla lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych (drobna wytwórczość),przedsiębiorstw gospodarki komunalnej, baz, składów i magazynów
2/ zakaz lokalizacji obiektów służby zdrowia i oświaty; dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako funkcji uzupełniającej
3/ zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi
4/ wymagane zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych eliminujących szkodliwe oddziaływanie na środowisko inwestycji; uciążliwości związane z funkcjonowaniem inwestycji nie mogą wykraczać poza granice terenu przeznaczonego dla inwestycji; wymagane uzgodnienie projektu zagospodarowania terenu uwzględniającego istniejący i projektowany sposób zagospodarowania terenów sąsiednich, z właściwym terenowo Inspektorem Sanitarnym
5/ wymagane uzgodnienie z zarządcą drogi linii zabudowy od strony ul. Wieluńskiej
6/ zalecenie utworzenie pasa zieleni izolacyjnej od strony terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej

7/ ustala się następujące warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji :
a. wymagana realizacja sieci wodociągowej; dopuszcza się wariantowo realizację indywidualnych ujęć wody,pod warunkiem uzyskania pozwolenia wodnoprawnego
b. wymagana realizacja zasilających sieci elektroenergetycznych wraz z stacjami transformatorowymi
c. odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej; dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych (do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej) pod warunkiem uzyskania uzgodnienia z właściwym terenowo Państwowym Inspektorem Sanitarnym.
d. wymagana realizacja kanalizacji deszczowej
e. lokalizacja wjazdów na ulicę Wieluńską wymaga uzyskania zgody zarządcy drogi; zalecane wydzielenie ulic dojazdowych o odpowiednich parametrach, pozwalających na prawidłową obsługę komunikacyjną terenu i przeprowadzenie w liniach rozgraniczających ulicy uzbrojenia terenu; na rysunku planu wyznaczono przebieg ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem **D**, umożliwiającej obsługę terenów przylegających; szerokość ulicy w liniach rozgraniczających 9,0 – 12,0 m.

8/ zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:
a. podział terenu jest uzależniony od opracowania koncepcji zagospodarowania terenu, z rozwiązaniem sposobu obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu
b. projektowane do wydzielenia działki muszą mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej
c. kształt i powierzchnia działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodnie z projektowanym przeznaczeniem terenu, przy założeniu, że uciążliwości związane z funkcjonowaniem inwestycji na poszczególnych działkach nie mogą wykraczać poza granice wydzielonych działek

§ 9. Dla terenu istniejącego ciągu pieszego łączącego Stary Rynek z ul. Wiśniową w Pajęcznie, oznaczonego na rysunku planu (stanowiącego załącznik nr 4) symbolami **KX** ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1/ szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 i 15,0m., szerokość powierzchni utwardzonej min.4,0m.

2/ z terenu ciągu pieszego wyodrębnia się teren zabudowy usługowej, nieuciążliwej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U;**
wprowadza się następujące ustalenia dla tego terenu:
a. wysokość zabudowy ograniczona do jednej kondygnacji, z dachami stromymi;
b. wymóg nawiązywania charakterem architektury obiektów do zabudowy tradycyjnej i stosowania w elewacjach i pokryciu dachu tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych;
c. warunkiem modernizacji lub przebudowy istniejącej zabudowy jest uzgodnienie z właściwym organem d/s ochrony zabytków;
d. obsługa komunikacyjna terenu poprzez istniejący dojazd na zapleczu pawilonów.

3/ z terenu ciągu pieszego wyodrębnia się działkę skrajną w północnej pierzei rynku przeznaczoną dla lokalizacji zabudowy usługowej z możliwością realizacji jako funkcji uzupełniającej funkcji mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolami **U /MN/**;

wprowadza się następujące ustalenia dla tego terenu:
a. wysokość zabudowy ograniczona do jednej kondygnacji z poddaszem użytkowym,
b. wymagane zastosowanie dachu dwuspadowego lub naczółkowego w układzie kalenicowym, symetrycznego, o nachyleniu 35^0-45^0;
c. wymagane zharmonizowanie architektury obiektu z tradycyjną zabudową rynku oraz wykorzystanie w elewacjach i pokryciu dachu tradycyjnych w wyrazie materiałów budowlanych;
d. warunkiem zabudowy działki jest uzyskanie uzgodnienia z właściwym organem d/s ochrony zabytków;
e. obowiązuje wymóg sytuowania budynku w pierwotnej linii zabudowy
f. wymóg realizacji zabudowy w formie pierzei, z pozostawieniem prześwitu dla pieszych , wymóg zabudowy całej szerokości działki
g. ograniczenie lokalizacji usług do usług nieuciążliwych, związanych z bytowaniem ludności
h. podłączenie do istniejących sieci uzbrojenia technicznego

§ 10. Teren położony w Niwiskach Górnych, oznaczony na rysunku planu (stanowiącym załącznik nr5) symbolem **MN** przeznacza się dla lokalizacji obiektów i urządzeń budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jako funkcji podstawowej terenu, z dopuszczeniem lokalizacji zabudowy usługowej jako funkcji uzupełniającej i ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1/ projektowane usługi nie mogą zaliczać się do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, nie mogą powodować uciążliwości wywoływanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby
2/ wysokość zabudowy należy ograniczyć do dwóch kondygnacji; wymagane stosowanie dachów o spadku połaci dachowych 30^0-45^0,

3/ projektowana zabudowa nie może przekroczyć linii zabudowy wyznaczonej przez istniejącą zabudowę
4/ dopuszcza się realizację budynków gospodarczo – garażowych, jako zabudowy niezbędnej dla obsługi funkcji podstawowej

5/ ustala się następujące warunki i zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
a. podłączenie projektowanej zabudowy do sieci wodociągowej i elektroenergetycznej
b. dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych
c. obsługa komunikacyjna – wjazdami bramowymi z istniejących ulic

Rozdział III
Przepisy końcowe

§ 11. Zgodnie z art.10 ust.3 oraz art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym wysokości stawek procentowych służących naliczeniu opłaty, w przypadku zbycia nieruchomości objętych planem określa się na 0 %

§ 12. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc uchwały:
1/ Nr 47/X/90 Rady Narodowej Miasta i Gminy Pajęczno z dnia 27 lutego 1990r w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego (Dz.Urz. Woj. Częstochowskiego Nr 3 poz.38, z późn. zm.)
2/ Nr 217/XXIII/97 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 26 czerwca 1997r w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.Urz. Woj. Częstochowskiego Nr 20 poz. 77)

§ 13.1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Pajęcznie.
2. Zobowiązuje się Zarząd Miejski do ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa.
4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Stanisław Kuliński