UCHWAŁA NR 262/XXVIII/202
RADY MIEJSKIEJ W PAJĘCZNIE
Z DNIA 26 LUTEGO 2002 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pajęczno.

Na podstawie art.7, art.8 ust.1 i 2, art.26 i art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r Nr 15 poz.139z późn. zm.) oraz art.18 ust.2 pkt 5, art.40 ust.1 i art.42 Ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r Nr 142 poz.1591),

Rada Miejska uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującą wyodrębnione tereny w miejscowościach: Pajęczno, Podmurowaniec, Dylów Rządowy - przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

§ 2. Przedmiotem ustaleń zmiany planu jest określenie :
1) przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) linii rozgraniczających ulic oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi,
3) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
4) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych wskaźników intensywności zabudowy,
5) zasad i warunków podziału na działki budowlane.

§ 3. Realizacja zmiany planu nie może naruszać:
1) praw właścicieli, użytkowników i władających terenami sąsiadującymi,
2) aktualnie obowiązujących norm technicznych, sanitarnych, przeciwpożarowych itd.
3) wymagań ochrony środowiska,
4) innych wymagań określonych w ustawach szczególnych i odrębnych przepisach.

§ 4. Następujące określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały oznaczają:
1) „przeznaczenie podstawowe" – funkcja, która winna przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
2) „przeznaczenie uzupełniające" – przeznaczenie inne, niż podstawowe, wzbogacające funkcję podstawową obszaru,
3) „intensywność zabudowy" – stosunek sumy powierzchni ogólnej kondygnacji naziemnych do powierzchni działki.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia zawarte na rysunkach planu

§ 5. Integralną częścią zmiany planu są rysunki planu stanowiące załączniki nr 1—5 do niniejszej uchwały, na których określono granice obszarów objętych zmianą planu.

§ 6. Niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje:
1) tereny położone w Pajęcznie, przy ul.Sienkiewicza, określone na załączniku nr 1,
2) teren położony w Pajęcznie, przy ul. Długiej, określony na załączniku nr 2,
3) teren położony przy drodze gminnej w Podmurowańcu, określony na załączniku nr 3,
4) teren położony przy drodze gminnej w Dylowie Rządowym, określony na załączniku nr 4,
5) teren położony w Pajęcznie, przy ul. 1-go Maja, określony na załączniku nr 5.

§ 7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są ustaleniami obowiązującymi:
1) granice obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
3) zasięg stanowiska archeologicznego – terenu objętego ochroną konserwatorską,
4) symbole identyfikacyjne terenów:
a. **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej,
b. **U** – teren usług,
c. **RL** – teren lasów i zadrzewień,
d. **ZN** – teren zieleni niskiej i łąk,
e. **TD** – teren dróg,
f. **DP-Z** – teren dróg – ulica zbiorcza,
g. **D** – teren dróg – ulica dojazdowa,
h. **KX** – teren ciągu pieszo – jezdnego.

ROZDZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów.

§ 8. W granicy obszaru oznaczonego „1A" na załączniku nr 1 określa się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów :

1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN,U** ustala się:
a. przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna,
b. przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe (związane z obsługą ludności, nie powodujące uciążliwości dla środowiska), lokalizacja budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcją podstawową terenu,
c. intensywność zabudowy – max. 0,4,
d. nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczających dróg,
e. wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – do dwu kondygnacji nadziemnych, o nachyleniu połaci dachowych 30 – 45^0,
f. zalecenie realizacji zabudowy gospodarczej i garażowej w drugiej linii zabudowy, w układzie bliźniaczym; wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – zabudowa parterowa, nachylenie połaci dachowych 15 - 30^0.

2) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **RL** ustala się:
a. przeznaczenie terenu – lasy i zadrzewienia,
b. obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **DP-Z** ustala się:
a. przeznaczenie podstawowe – pas terenu o szerokości w liniach rozgraniczających 20,0 m, rezerwowany dla realizacji ulicy zbiorczej,
b. przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z ulicą,
c. do czasu realizacji ulicy obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej (w tym o charakterze tymczasowym) i zadrzewiania terenu.

4) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1D**:
a. adaptuje się wydzielony pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m dla realizacji ulicy dojazdowej,
b. przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z ulicą.

5) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2 D:**
a. przeznaczenie podstawowe – pas drogowy o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, przeznaczony dla realizacji ulicy dojazdowej,
b. przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z ulicą.

6) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KX :**
a. przeznaczenie podstawowe – pas terenu o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających, przeznaczony dla realizacji ciągu pieszo – jezdnego,
b. przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

7) Ustala się następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów objętych ochroną konserwatorską, ze względu na położenie w zasięgu stanowiska archeologicznego:
a. realizacja inwestycji związanych z naruszeniem gruntu wymaga wykonania wyprzedzająco ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, w zakresie ustalonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
b. obowiązuje wymóg uzgodnienia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 9. W granicy obszaru oznaczonego „1A" na załączniku nr 1 określa się następujące zasady podziału terenu na działki budowlane :
1) wielkość wydzielanych działek przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej : 600,0 – 2000,0 m^2, kształt wydzielonych działek powinien uwzględnić możliwość realizacji zabudowy wolnostojącej, przy zachowaniu przepisów z zakresu Prawa Budowlanego,
2) wydzielone działki powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i możliwość uzbrojenia.

§ 10. W granicy obszaru oznaczonego „1B" na załączniku nr 1 określa się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów :

1) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN/MN,U** ustala się:
a. przeznaczenie podstawowe – teren zieleni i łąk, z dopuszczeniem lokalizacji budynku mieszkalnego, jednorodzinnego,
b. przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe (związane z obsługą ludności, nie powodujące uciążliwości dla środowiska) – wbudowane w budynek o funkcji mieszkalnej, lokalizacja budynku gospodarczo-garażowego związanego z funkcją podstawową terenu,
c. intensywność zabudowy – max. 0,2,
d. nieprzekraczalne linie zabudowy 4,0 m od linii rozgraniczających sąsiadujących dróg, 10,0 m od granicy rowu odwadniającego,
e. wysokość budynku mieszkalnego – do dwu kondygnacji nadziemnych, o nachyleniu połaci dachowych 30 – 45^0; budynek gospodarczo-garażowy parterowy, o nachyleniu połaci dachowych 15 – 30^0,
f. obowiązuje ograniczenie powierzchni terenu przeznaczonego dla zainwestowania do max.30% powierzchni działki,

g. wymóg realizacji zabudowy na obszarze przylegającym do drogi oraz zachowania wzdłuż istniejącego cieku wodnego pasa terenu o szerokości min.10,0 m jako terenu biologicznie czynnego,
h. realizacja zabudowy i ewentualne zmiany ukształtowania terenu działki nie mogą negatywnie wpływać na stosunki wodne: należy zapewnić odpowiednie odprowadzenie wody z terenów przylegających do rowu melioracyjnego oraz prawidłowy spływ wody w cieku wodnym; projektowana zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać możliwości okresowej konserwacji rowu.

§ 11. W granicy obszaru oznaczonego „1A" i „1B" na załączniku nr 1 określa się następujące zasady obsługi w/z infrastruktury technicznej i komunikacji:

1) zaopatrzenie w wodę – poprzez rozbudowę istniejącego wodociągu gminnego,
2) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do gminnej oczyszczalni ścieków; do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i okresowy wywóz nieczystości do istniejącej oczyszczalni – dla nie więcej niż 20% działek i po uzyskaniu pozytywnej opinii Powiatowego Inspektora Sanitarnego,
3) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia; zwiększony pobór mocy wymaga realizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV w granicach terenu przeznaczonego dla projektowanej inwestycji,
4) ogrzewanie – w przypadku realizacji kotłowni indywidualnej wymóg:
a. wykorzystywania paliw, które w wyniku spalania powodują niską emisję zanieczyszczeń,
b. zastosowania urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza,
5) obsługa komunikacyjna – poprzez wydzielony dla obsługi zabudowy mieszkaniowej układ dróg dojazdowych docelowo włączony do projektowanej ulicy zbiorczej.

§ 12. W granicy obszaru oznaczonego „2" na załączniku nr 2 określa się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów :

1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN,U** ustala się:
a. przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna,
b. przeznaczenie uzupełniające – usługi (nie powodujące uciążliwości dla środowiska), lokalizacja budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcją podstawową terenu; dopuszcza się lokalizację rzemiosła,
c. zakaz lokalizacji działalności powodującej emisję niezorganizowaną pyłu i emisję odorów,
d. intensywność zabudowy – max. 0,4,
e. nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
f. wysokość zabudowy – do dwu kondygnacji nadziemnych, nachylenie połaci dachowych $20 - 45^0$
g. wymóg zachowania normatywnych odległości od istniejącego uzbrojenia
2) Dopuszcza się dokonanie podziału terenu na działki budowlane, pod warunkiem zapewnienia następujących zasad:
a. wielkość wydzielanych działek: 800,0 – 1600,0 m2,
b. wydzielone działki powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i możliwość uzbrojenia.

3) określa się następujące zasady obsługi w/z infrastruktury technicznej i komunikacji:
a. zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego,
b. odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do gminnej oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i okresowy wywóz nieczystości do istniejącej oczyszczalni,

c. zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
d. ogrzewanie – w przypadku realizacji kotłowni indywidualnej wymóg:
- wykorzystywania paliw, które w wyniku spalania powodują niską emisję zanieczyszczeń,
- zastosowania urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza,

e. obsługa komunikacyjna – realizacja zjazdów w miejscu uzgodnionym z zarządcą drogi.

§ 13. W granicy obszaru oznaczonego „3" na załączniku nr 3 określa się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów :

1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN,U** ustala się:
a. przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna
b. przeznaczenie uzupełniające – usługi (nie powodujące uciążliwości dla środowiska), lokalizacja budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcją podstawową terenu; dopuszcza się lokalizację rzemiosła;
c. zakaz lokalizacji działalności powodującej emisję niezorganizowaną pyłu i emisję odorów,
d. intensywność zabudowy – max. 0,4
e. nieprzekraczalna linia zabudowy – 10,0 m od krawędzi jezdni drogi gminnej
f. wysokość zabudowy – do dwu kondygnacji nadziemnych, nachylenie połaci dachowych $20 - 45^0$
g. wymóg realizacji zabudowy gospodarczej, garażowej, związanej z rzemiosłem w drugiej linii zabudowy,
h. obowiązuje ograniczenie powierzchni terenu przeznaczonego dla zainwestowania do max.50% powierzchni działki.

2) Ustala się następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów objętych ochroną konserwatorską, ze względu na położenie w zasięgu stanowiska archeologicznego:
a. realizacja inwestycji związanych z naruszeniem gruntu wymaga zapewnienia na koszt inwestora, stałych nadzorów archeologicznych nad pracami ziemnymi prowadzonymi na terenie stanowiska,
b. obowiązuje wymóg uzgodnienia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

3) Dopuszcza się podział terenu na działki budowlane; minimalna szerokość działek budowlanych – 19,0 m; wydzielone działki powinny mieć bezpośredni dostęp do drogi gminnej; zakaz wydzielania działek w drugiej linii zabudowy

4) Określa się następujące zasady obsługi w/z infrastruktury technicznej i komunikacji:
a. zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu gminnego,
b. odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do gminnej oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i okresowy wywóz nieczystości do istniejącej oczyszczalni,
c. zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
d. ogrzewanie – w przypadku realizacji kotłowni indywidualnej wymóg:
- wykorzystywania paliw, które w wyniku spalania powodują niską emisję zanieczyszczeń,
- zastosowania urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza,

e. obsługa komunikacyjna – zjazdy bramowe z ulicy gminnej.

§ 14. W granicy obszaru oznaczonego „4" na załączniku nr 4 określa się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów :

1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN,U** ustala się:

a. przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, handel, gastronomia i usługi (w tym związane z obsługą ruchu drogowego, z wykluczeniem stacji paliw) oraz lokalizacja rzemiosła;
b. zakaz lokalizacji działalności powodującej emisję niezorganizowaną pyłu i emisję odorów,
c. przeznaczenie uzupełniające: lokalizacja budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcją podstawową terenu,
d. intensywność zabudowy – max. 0,6
e. nieprzekraczalna linia dla projektowanej zabudowy – 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej
f. wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych,
g. wymóg zapewnienia w granicach terenu przeznaczonego dla inwestycji 100% potrzeb parkingowych.

2) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **TD** ustala się:
a. przeznaczenie podstawowe – pas drogowy drogi krajowej
b. przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z ulicą,
c. obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej, w tym o charakterze tymczasowym.

3) Dopuszcza się dokonanie wtórnego podziału nieruchomości na działki budowlane; podział na działki ma uwzględniać dostępność komunikacyjną od drogi gminnej i możliwość uzbrojenia w/z infrastruktury technicznej; minimalna powierzchnia wydzielonych działek dla lokalizacji nowej zabudowy : 500m2.

4) Określa się następujące zasady obsługi w/z infrastruktury technicznej i komunikacji:
a. zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu gminnego,
b. odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do gminnej oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i okresowy wywóz nieczystości do istniejącej oczyszczalni,
c. zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
d. ogrzewanie – w przypadku realizacji kotłowni indywidualnej wymóg:
- wykorzystywania paliw, które w wyniku spalania powodują niską emisję zanieczyszczeń,
- zastosowania urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza,

e. obsługa komunikacyjna – zjazdy z ulicy gminnej,

§ 15. W granicy obszaru oznaczonego „5" na załączniku nr 5 określa się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów :

1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN,U** ustala się:
a. przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna
b. przeznaczenie uzupełniające – usługi (nie powodujące uciążliwości dla środowiska), lokalizacja budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcją podstawową terenu, rzemiosło,
c. zakaz lokalizacji działalności powodującej emisję niezorganizowaną pyłu i emisję odorów,
d. intensywność zabudowy – max. 0,6
e. nieprzekraczalna linia zabudowy 12,0 m od krawędzi jezdni ulicy 1-go Maja,
f. wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych,
g. dopuszcza się wydzielenie dodatkowych działek, pod warunkiem zachowania następujących zasad:
- wielkość wydzielanych działek dla lokalizacji nowej zabudowy: min. 500 m^2
- wydzielone działki powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej i możliwość pełnego uzbrojenia.

2) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **DP-Z** ustala się:
a. przeznaczenie podstawowe – pas terenu o szerokości 20,0 m w liniach rozgraniczających, rezerwowany dla realizacji ulicy zbiorczej,
b. przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z ulicą,
c. do czasu realizacji ulicy obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej (w tym o charakterze tymczasowym) i zadrzewiania terenu.

3) Określa się następujące zasady obsługi w/z infrastruktury technicznej i komunikacji:
a. zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego,
b. odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych docelowo do gminnej oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach i okresowy wywóz nieczystości do istniejącej oczyszczalni,
c. zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
d. ogrzewanie – w przypadku realizacji kotłowni indywidualnej wymóg:
- wykorzystywania paliw, które w wyniku spalania powodują niską emisję zanieczyszczeń,
- zastosowania urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza,

e. obsługa komunikacyjna – zjazdy bramowe z ulicy gminnej.

§ 16. Ustala się następujące zasady postępowania z odpadami:
1) Wprowadza się obowiązek wyposażania każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, utrzymania tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym, usuwania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującym systemem w gminie,
2) W przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych obowiązek selektywnego gromadzenia na terenie własnej działki oraz unieszkodliwianie ich, odpowiednie dla danego rodzaju odpadów niebezpiecznych.

ROZDZIAŁ IV
Przepisy końcowe

§ 17. Wysokość stawek procentowych służących naliczeniu jednorazowej opłaty pobieranej przez Burmistrza Miasta z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w przypadku ich zbycia przez właścicieli, ustala się w następującej wysokości:
1) dla terenów określonych na załącznikach graficznych nr 1, 2, 3 – w wysokości 30%,
2) dla terenów określonych na załącznikach graficznych nr 4,5 – w wysokości 0%.

§ 18. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr 47/X/90 Rady Narodowej Miasta i Gminy Pajęczno z dnia 27 lutego 1990r w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego (Dziennik Urzędowy Województwa Częstochowskiego Nr 3 poz.38, z późn. zm.).

§ 19. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Pajęcznie

§ 20. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pajęcznie.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Stanisław Kuliński