UCHWAŁA NR 302/XXXIII/02
RADY MIEJSKIEJ W PAJĘCZNIE
Z DNIA 9 PAŹDZIERNIKA 2002r

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 (Dz. U. z 1999r: Nr 15 poz.139, Nr 41 poz.412 i Nr 111 poz.1279; z 2000r: Nr 12 poz.136, Nr 109 poz.1157 i Nr 120 poz.1268; z 2001r: Nr 5 poz.42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz.1085, Nr 115 poz.1229 i Nr 154 poz.1804 oraz z 2002r: Nr 25 poz.253/ 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 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002r: Nr 23 poz.220 i Nr 62 poz.558)

Rada Miejska uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującą wyodrębnione tereny w miejscowościach: Siedlec, Ładzin, Pajęczno, Dylów Szlachecki, Dylów Rządowy i Makowiska.

§ 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,
4) „powierzchnia przeznaczona do zainwestowania" – powierzchnia gruntów przeznaczona dla realizacji obiektów budowlanych (obiektów kubaturowych oraz przejazdów, placyków, przejść lub utwardzenia terenu).

Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 280 z 16.11.2002r. poz. 3420

ROZDZIAŁ II
Ustalenia zawarte na rysunkach planu

§ 5. Integralną częścią zmiany planu są rysunki planu stanowiące załączniki nr 1—8 do niniejszej uchwały, na których określono granice obszarów objętych zmianą planu.

§ 6. Niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje:
1) teren położony w **Siedlcu** (dotychczas oznaczony jako usługi oświaty) - przeznaczony dla usług i handlu, z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej - oznaczony na załączniku nr 1 symbolami **U,UH,MN**,
2) teren położony w **Ładzinie** (dotychczas oznaczony jako usługi oświaty) - przeznaczony dla usług i handlu, z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej - oznaczony na załączniku nr 2 symbolami **U,UH,MN**,
3) teren położony w **Pajęcznie** przy ul. Przemysłowej (dotychczas oznaczony jako rezerwa pod usługi oświaty) - przeznaczony dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami - oznaczony na załączniku nr 3 symbolami **MW,U**,
4) teren położony w **Pajęcznie** przy ul. Ściegiennej (dotychczas oznaczony jako usługi przetwórstwa owocowo-warzywnego) - przeznaczony dla: usług, handlu, produkcji oraz lokalizacji stacji paliw płynnych - oznaczony na załączniku nr 4 symbolami **U,UH,P,KS**,
5) teren położony w **Dylowie Szlacheckim** (dotychczas rezerwowany dla realizacji obwodnicy oraz lokalizacji usług zdrowia) - przeznaczony dla realizacji obwodnicy (korekta przebiegu obwodnicy) oraz dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej z usługami - oznaczony na załączniku nr 5 symbolami **MN,U; Zn; DP-Z**,
6) teren położony w **Dylowie Rządowym** (dotychczas oznaczony jako uprawy rolne) – przeznaczony dla lokalizacji stacji paliw płynnych oraz usług i handlu - oznaczony na załączniku nr 6 symbolami **KS,U,UH**,
7) teren położony w **Makowiskach**, wzdłuż drogi gminnej łączącej ul. Akacjową z ul. Szkolną (dotychczas oznaczony jako uprawy rolne) – przeznaczony dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej z usługami - oznaczony na załączniku nr 7 symbolami **MN,MR,U**,
8) teren położony w **Pajęcznie przy ul. Botanicznej** (dotychczas oznaczony jako uprawy rolne) – przeznaczony dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - oznaczony na załączniku nr 8 symbolami **MN,U; ZI; D**.

§ 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) nieprzekraczalna linia zabudowy,
4) zasięg stanowiska archeologicznego – terenu objętego ochroną konserwatorską,
5) symbole identyfikacyjne terenów:
a. **MR-** tereny zabudowy zagrodowej,
b. **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej,
c. **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej,
d. **U** – tereny usług,
e. **UH** – tereny handlu,
f. **P** – tereny produkcji,
g. **Zn** – tereny zieleni przydomowej,
h. **ZI** – tereny zieleni,
i. **DP-Z** – teren dróg – ulica zbiorcza,
j. **D** – teren dróg – ulica dojazdowa,
k. **KS** – stacja paliw płynnych.

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

§ 8. W granicy obszaru objętego zmianą planu, oznaczonego na załączniku nr 1 symbolami **U,UH,MN :**

1) **Ustala się następujące przeznaczenie terenu:**
a. przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe, rzemiosło, gastronomia (związane z obsługą ludności, nie powodujące uciążliwości dla środowiska), obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej max. do 1000 m2,
b. przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa, lokalizacja budynków gospodarczych i garażowych.
2) **Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
a. adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i lokalizacji dodatkowej zabudowy,
b. wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej – do trzech kondygnacji nadziemnych, o nachyleniu połaci dachowych $20 – 45^0$
c. zalecenie realizacji zabudowy gospodarczej i garażowej w drugiej linii zabudowy, parterowej, o nachyleniu połaci dachowych $15 - 30^0$.
d. obowiązuje ograniczenie powierzchni terenu przeznaczonego dla zainwestowania do max.50% powierzchni działki,
e. wymagane zastosowanie formy obiektów o wysokich walorach architektonicznych, wymagane ujednolicenie wyglądu obiektów adaptowanych i nowoprojektowanych (wymóg zastosowania jednolitych: kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych),
f. wykorzystanie istniejących wjazdów; potrzeby parkingowe związane z projektowaną zabudową należy bilansować w 100% w granicach działki przeznaczonej dla realizacji inwestycji.
g. nieprzekraczalna linia zabudowy została określona na rysunku planu; obowiązuje wymóg zachowania normatywnych odległości projektowanej zabudowy od istniejącego uzbrojenia.
3) **Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
a. wprowadza się obowiązek realizacji zabudowy w sposób utrudniający rozprzestrzenianie ognia; wprowadza się wymóg zachowania minimalnych odległości od granicy sąsiadujących kompleksów lasów państwowych: dla lokalizacji obiektów mogących spowodować zagrożenie pożarowe powyżej 40,0 m, a dla obiektów o dachach rozprzestrzeniających ogień powyżej 24,0 m,
b. wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy przemysłowej, produkcyjnej i inwentarskiej,
c. wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących ponadnormatywne zanieczyszczenie środowiska; zakaz lokalizacji działalności powodującej emisję niezorganizowaną pyłu i emisję odorów.

§ 9. W granicy obszaru objętego zmianą planu oznaczonego na załączniku nr 2 symbolami **U,UH,MN:**

1) **Ustala się następujące przeznaczenie terenu:**
a. przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe, rzemiosło, gastronomia, handel (związane z obsługą ludności, nie powodujące uciążliwości dla środowiska),
b. przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa, lokalizacja budynków gospodarczych i garażowych.

2) **Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
a. adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji i rozbudowy,
b. lokalizacja nowej zabudowy na zasadzie wymiany dotychczasowej kubatury,
c. wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowej – do trzech kondygnacji nadziemnych, o nachyleniu połaci dachowych $20 - 45^0$
d. zalecenie realizacji zabudowy gospodarczej i garażowej w drugiej linii zabudowy, parterowej, o nachyleniu połaci dachowych $15 - 30^0$.
e. obowiązuje ograniczenie powierzchni terenu przeznaczonego dla zainwestowania do max.50% powierzchni działki,
f. wykorzystanie istniejących wjazdów; potrzeby parkingowe związane z projektowaną zabudową należy bilansować w 100% w granicach działki przeznaczonej dla realizacji inwestycji.
g. nieprzekraczalna linia zabudowy została określona na rysunku planu; obowiązuje wymóg zachowania normatywnych odległości projektowanej zabudowy od istniejącego uzbrojenia.
3) **Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
a. wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy przemysłowej, produkcyjnej i inwentarskiej,
b. wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących ponadnormatywne zanieczyszczenie środowiska; zakaz lokalizacji działalności powodującej emisję niezorganizowaną pyłu i emisję odorów.

§ 10. W granicy obszaru objętego zmianą planu oznaczonego na załączniku nr 3 symbolami **MW,U:**

1) **Ustala się następujące przeznaczenie terenu:**
a. przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
b. przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe (związane z obsługą ludności, nie powodujące uciążliwości dla środowiska), lokalizacja budynków garażowych związanych z funkcją podstawową terenu
2) **Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**
a. realizacja zespołu zabudowy wielorodzinnej, łącznie z terenami sąsiadującymi od strony północnej; wymagane zastosowanie jednolitego wyglądu obiektów i wspólnego zagospodarowania terenu (wymóg zastosowania jednolitych: kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych), wymagane zastosowanie formy obiektów o wysokich walorach architektonicznych,
b. realizacja usług i garaży jako funkcji wbudowanej w budynek o funkcji mieszkalnej lub jako zespół trwałych pawilonów; obowiązuje zakaz wznoszenia tymczasowych obiektów budowlanych w tym: melamin, kiosków, garaży
c. wysokość zabudowy mieszkaniowej max. do pięciu kondygnacji nadziemnych, wysokość pawilonu usługowego do dwu kondygnacji naziemnych, budynek garażowy parterowy
d. obowiązuje ograniczenie powierzchni terenu przeznaczonego dla zainwestowania do max. 50% powierzchni działki,
e. realizacja zjazdów w miejscu uzgodnionym z zarządcą drogi; potrzeby parkingowe związane z projektowaną zabudową należy bilansować w 100% w granicach działki przeznaczonej dla realizacji inwestycji.
f. nieprzekraczalna linia zabudowy została określona na rysunku planu; obowiązuje wymóg zachowania normatywnych odległości projektowanej zabudowy od linii elektroenergetycznej 15 kV.

§ 11. W granicy obszaru objętego zmianą planu oznaczonego na załączniku nr 4 symbolami **U,UH,P,KS:**

1) **Ustala się następujące przeznaczenie terenu:**
a. przeznaczenie podstawowe: lokalizacja usług związanych z obsługą podróżnych oraz urządzeń obsługi transportu samochodowego, obejmujących: obiekty usługowe, gastronomiczno-handlowe, stację paliw, stanowiska obsługi pojazdów, parkingi; dopuszcza się lokalizację zabudowy produkcyjnej (drobna wytwórczość),
b. przeznaczenie uzupełniające - jezdnie i place manewrowe, tereny komunikacji pieszej, urządzenia rekreacyjne, tereny zieleni, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) **Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu**:
a. ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy do max. 2 kondygnacji naziemnych (wysokość kalenicy dachu max. 6,0 m nad poziomem terenu),
b. wprowadza się wymóg: lokalizacji obiektów o jednorodnej formie architektonicznej, ujednolicenia kolorystyki materiałów wykończeniowych, ujednolicenia elementów zagospodarowania terenu (parkingów, dojazdów, placów, chodników, ogrodzeń, obiektów małej architektury),
c. obowiązuje ograniczenie powierzchni terenu przeznaczonego dla zainwestowania do max. 80% powierzchni działki; obowiązuje wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej od strony terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej,
d. obowiązuje wymóg zastosowania zgodnych z przepisami o drogach publicznych wymiarów stanowisk postojowych i szerokości jezdni manewrowych oraz utwardzenie dróg wewnętrznych i parkingów,
e. obowiązuje wymóg zachowania odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami o drogach publicznych oraz zachowania normatywnych odległości projektowanej zabudowy od istniejącego i projektowanego uzbrojenia podziemnego,
f. realizacja wjazdu i wyjazdu poza zasięgiem oddziaływania skrzyżowania ul. Ściegiennej z ul. Częstochowską (drogą krajową nr 42) z drogi położonej na działce nr ew. 5139; obowiązuje zakaz lokalizacji w pobliżu wjazdu i wyjazdu obiektów budowlanych i innych przeszkód (zieleń, rozmieszczenie miejsc postojowych) w sposób powodujący ograniczenia widoczności
g. obowiązuje zapewnienie w granicach terenu 100% miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi projektowanych obiektów,
h. projektowane inwestycje związane z produkcją nie mogą powodować uciążliwości dla środowiska i otoczenia (dopuszcza się wyłącznie lokalizację drobnej wytwórczości, rzemiosła); zakaz lokalizacji działalności powodującej emisję niezorganizowaną pyłu i emisję odorów.

3) **Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi**:
a. wymagane odrębnymi przepisami strefy od obiektów i urządzeń stacji paliw nie mogą wykraczać poza granice terenu przeznaczonego dla lokalizacji stacji,
b. wody opadowe z miejsc narażonych na zanieczyszczenie ropopochodnymi wymagają oczyszczenia przed odprowadzeniem do systemu kanalizacji deszczowej odwadniającej (z zachowaniem wymogów wynikających z Ustawy Prawo Wodne),
c. przy realizacji inwestycji wymagana ochrona gruntu i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem, wymóg instalacji monitorujących i zabezpieczających przed przenikaniem produktów ropopochodnych do gruntu i wód,
d. wymóg zastosowania urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń gazowych do powietrza atmosferycznego.

§ 12. W granicy obszaru objętego zmianą planu oznaczonego na załączniku nr 5 określa się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów :

1) **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami MN,U ustala się:**
a. przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, usługi nieuciążliwe, rzemiosło, handel (związane z obsługą ludności, nie powodujące uciążliwości dla środowiska),
b. przeznaczenie uzupełniające - lokalizacja budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcją podstawową terenu,
c. wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – do dwu kondygnacji nadziemnych, o nachyleniu połaci dachowych $20 – 45^0$
d. wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej – zabudowa parterowa, nachylenie połaci dachowych $15 - 30^0$,
e. obowiązuje ograniczenie powierzchni terenu przeznaczonego dla zainwestowania do max. 50% powierzchni poszczególnych działek,
f. lokalizacja wjazdów na drogę ozn. symbolem DP – Z oraz określenie odległości projektowanej zabudowy od pasa rozgraniczającego drogi wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi,
g. projektowane usługi nie mogą powodować uciążliwości dla środowiska i otoczenia; zakaz lokalizacji działalności powodującej emisję niezorganizowaną pyłu i emisję odorów.

2) **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Zn ustala się:**
a. przeznaczenie terenu: zieleń niska, ogródek przydomowy,
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, z poszerzeniem przy projektowanym skrzyżowaniu z drogą Pajęczno – Dylów Szlachecki, 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.

§ 13. W granicy obszaru objętego zmianą planu oznaczonego na załączniku nr 6 symbolami **KS,U,UH:**

1) **Ustala się następujące przeznaczenie terenu:**
a. przeznaczenie podstawowe: lokalizacja usług związanych z obsługą podróżnych oraz urządzeń obsługi transportu samochodowego, obejmujących: stację paliw z pawilonem gastronomiczno-handlowym, towarzyszącymi obiektami usługowymi, stanowiskiem obsługi pojazdów, parkingami,
b. przeznaczenie uzupełniające - jezdnie i place manewrowe, tereny komunikacji pieszej, urządzenia rekreacyjne, tereny zieleni, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2) **Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu**:
a. Ograniczenie wysokości projektowanej zabudowy do max. 2 kondygnacji naziemnych (wysokość kalenicy dachu max. 6,0 m nad poziomem terenu)

b. wprowadza się wymóg: lokalizacji obiektów o jednorodnej formie architektonicznej, ujednolicenia kolorystyki materiałów wykończeniowych, ujednolicenia elementów zagospodarowania terenu (parkingów, dojazdów, placów, chodników, ogrodzeń, obiektów małej architektury),
c. obowiązuje ograniczenie powierzchni terenu przeznaczonego dla zainwestowania do max. 50% powierzchni działki; obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 30 m od strony terenów istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej,
d. obowiązuje wymóg zastosowania zgodnych z przepisami o drogach publicznych wymiarów stanowisk postojowych i szerokości jezdni manewrowych oraz utwardzenie dróg wewnętrznych i parkingów,
e. obowiązuje wymóg zachowania odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami o drogach publicznych oraz zachowania normatywnych odległości projektowanej zabudowy od istniejącego i projektowanego uzbrojenia podziemnego,
f. realizacja zjazdu z drogi krajowej na zasadach i w miejscu określonym przez Zarządcę Drogi; parametry zjazdu winny być dostosowane do wymagań bezpieczeństwa drogowego i gabarytów pojazdów; wymagana budowa pasów włączania i wyłączania;
g. obowiązuje zakaz lokalizacji w pobliżu wjazdu i wyjazdu obiektów budowlanych i innych przeszkód (zieleń, rozmieszczenie miejsc postojowych) w sposób powodujący ograniczenia widoczności,
h. przy realizacji inwestycji wymagane zabezpieczenie możliwości odprowadzenie wód opadowych z przylegającego pasa drogowego rowami przydrożnymi (wymagane zabezpieczenie terenu dla przełożenie rowu),
i. obowiązuje zapewnienie w granicach terenu 100% miejsc postojowych niezbędnych dla obsługi projektowanych obiektów.

3) **Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
a. wymagane odrębnymi przepisami strefy od obiektów i urządzeń stacji paliw nie mogą wykraczać poza granice terenu przeznaczonego dla lokalizacji,
b. wody opadowe z miejsc narażonych na zanieczyszczenie ropopochodnymi wymagają oczyszczenia przed odprowadzeniem do odbiornika (z zachowaniem wymogów wynikających z Ustawy Prawo Wodne),
c. przy realizacji inwestycji wymagana ochrona gruntu i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem, wymóg instalacji monitorujących i zabezpieczających przed przenikaniem produktów ropopochodnych do gruntu i wód,
d. wymóg zastosowania urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń gazowych do powietrza atmosferycznego,
e. zalecenie maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu ; w przypadku konieczności wycinki drzew wymagane odtworzenie istniejącego pasa drzew przydrożnych poprzez nowe nasadzenia

§ 14. W granicy obszaru objętego zmianą planu oznaczonego na załączniku nr 7 symbolami **MN,MR,U:**

1) **Ustala się następujące przeznaczenie terenu:**
a. przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, zagrodowa, usługi nieuciążliwe (związane z obsługą ludności, nie powodujące uciążliwości dla środowiska),
b. przeznaczenie uzupełniające - lokalizacja budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcją podstawową terenu; dopuszcza się lokalizację zabudowy inwentarskiej.

2) **Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:**

a. wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – do dwu kondygnacji nadziemnych, o nachyleniu połaci dachowych 20 – 45^0
b. 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,
c. realizacja zabudowy inwentarskiej dopuszczalna pod warunkiem zachowania odległości od granicy nieruchomości zgodnych z przepisami Prawa Budowlanego,
d. projektowane usługi nie mogą powodować uciążliwości dla środowiska i otoczenia; zakaz lokalizacji działalności powodującej emisję niezorganizowaną pyłu i emisję odorów,
e. obowiązuje ograniczenie powierzchni terenu przeznaczonego dla zainwestowania do max. 30% powierzchni działki,
f. realizacja wjazdów bramowych na działki od strony istniejącej drogi dojazdowej; potrzeby parkingowe związane z projektowaną zabudową należy bilansować w 100% w granicach działki przeznaczonej dla realizacji inwestycji,
g. na rysunku planu określono nieprzekraczalna linię zabudowy dla projektowanej zabudowy; obowiązuje wymóg zachowania normatywnych odległości projektowanej zabudowy od linii elektroenergetycznej 15 kV,
h. dopuszcza się podział terenu na działki budowlane; minimalna szerokość działek budowlanych – 20,0 m; wydzielone działki powinny mieć bezpośredni dostęp do istniejącej drogi dojazdowej; zakaz wydzielania działek w drugiej linii zabudowy.

§ 15. W granicy obszaru objętego zmianą planu oznaczonego na załączniku nr 8 określa się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów :

1) **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami MN,U ustala się:**
a. przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe (związane z obsługą ludności, nie powodujące uciążliwości dla środowiska),
b. przeznaczenie uzupełniające - lokalizacja budynków gospodarczych i garażowych związanych z funkcją podstawową terenu,
c. wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej – do dwu kondygnacji nadziemnych, o nachyleniu połaci dachowych 20 – 45^0
d. 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; zalecenie lokalizacji usług, jako funkcji wbudowanej w budynek o funkcji mieszkalnej,
e. intensywność zabudowy – max. 0,4,
f. realizacja zjazdów bramowych z wydzielonego układu dróg dojazdowych; potrzeby parkingowe związane z projektowaną zabudową należy bilansować w 100% w granicach działki przeznaczonej dla realizacji inwestycji,
g. wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy przemysłowej, produkcyjnej i inwentarskiej,
h. projektowane usługi nie mogą powodować uciążliwości dla środowiska i otoczenia; zakaz lokalizacji działalności powodującej emisję niezorganizowaną pyłu i emisję odorów,
i. wymóg realizacji docelowo kanalizacji deszczowej, z włączeniem w istniejący system kanalizacji deszczowej odwadniającej, z zachowaniem wymogów wynikających z Ustawy Prawo Wodne.

2) **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZI ustala się:**
a. przeznaczenie terenu – zadrzewienia, zieleń
b. obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych powodujących konieczności wykonywania prac ziemnych.

3) **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem D ustala się** :
a. przeznaczenie podstawowe: pas drogowy drogi dojazdowej,
b. przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z ulicą,
c. szerokość pasa drogowego dróg projektowanych w liniach rozgraniczających 10,0 m; wzdłuż istniejącej drogi gospodarczej wydziela się pas terenu o szerokości 6,0 – 7,0 m umożliwiający utworzenie pasa drogowego łącznie z istniejącą drogą gospodarczą o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0m.

4) **W granicy obszaru oznaczonego na załączniku nr 8 określa się następujące zasady podziału terenu na działki budowlane :**
a. wielkość wydzielanych działek przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej: 700,0 – 1800,0 m^2, kształt wydzielonych działek powinien uwzględnić możliwość realizacji zabudowy wolnostojącej, przy zachowaniu przepisów z zakresu Prawa Budowlanego,
b. wydzielone działki winny mieć możliwość pełnego uzbrojenia i zapewniony dostęp do drogi publicznej poprzez bezpośredni dostęp do wydzielonych ulic dojazdowych; dopuszcza się dojazdy poprzez wydzielone drogi wewnętrzne lub poprzez odpowiednie ustanowienie służebności drogowych .

5) **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.

§ 16. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**:**
1) zaopatrzenie w wodę poprzez rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej,
2) zasilanie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej i realizacje niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych; zwiększony pobór mocy wymaga realizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV w granicach terenu przeznaczonego dla projektowanej inwestycji.
3) odprowadzenie ścieków komunalnych: docelowo do istniejącej na terenie gminy oczyszczalni ścieków (po rozbudowie sieci kanalizacyjnej i realizacji przepompowni); dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w szczelnych szambach i okresowy wywóz nieczystości do oczyszczalni;
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) ustala się następujące zasady postępowania z odpadami:
a. 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,
b. w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych obowiązek selektywnego gromadzenia na terenie własnej działki oraz unieszkodliwianie ich, odpowiednie dla danego rodzaju odpadów niebezpiecznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska dotyczącymi ewidencji i zagospodarowania odpadów.

§ 17. Ustala się następujące zasady zaliczania poszczególnych obszarów ze względu na ochronę przed hałasem:

1) Tereny wymienione w §10, §12 ust.1, §14 oraz §15 ust.1 niniejszej uchwały zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową – biorąc pod uwagę dominujące przeznaczenie w granicach tych terenów.
2) Pozostałe tereny nie podlegają klasyfikacji ze względu na konieczność ustalania dopuszczalnych poziomów hałasu w ich granicach.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§ 18. 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 od nr 1 do nr 5 – w wysokości 0 %,
2) dla terenów określonych na załącznikach graficznych od nr 6 do nr 8 – w wysokości 30 %.

§ 19. 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.).

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

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

Dz. Urz. Nr 280 poz. 3420 z 16. 11. 2002r.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Stanisław Kuliński