**UCHWAŁA NR 319/XXXVI/10**
**RADY MIEJSKIEJ W PAJĘCZNIE**
z dnia 14 września 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów Miasta i Gminy Pajęczno obejmujących miejscowości: Pajęczno, Łężce, Wręczyca, Dylów Szlachecki, Dylów A i Siedlec**

Na podstawie art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871) oraz art. 18 ust.2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106 poz. 675) w nawiązaniu do uchwały Nr 239/XXIX/09 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 30 października 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla obszarów miasta i gminy Pajęczno obejmujących miejscowości Pajęczno, Łężce, Wręczyca, Dylów Szlachecki, Dylów A, Siedlec, po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pajęczno, Rada Miejska w Pajęcznie uchwala, co następuje:

## Rozdział 1.
## Przepisy ogólne

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów obejmujących części miejscowości: Pajęczno, Łężce, Wręczyca, Dylów Szlachecki, Dylów A, Siedlec w granicach określonych w załącznikach Nr 1.1-1.8 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są:

1) rysunki planu w skali 1:1000 obejmujące obszary objęte planem wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pajęczno, stanowiące załączniki Nr 1.1 – 1.8 do uchwały, w tym:

a) na rysunku planu – załączniku Nr 1.1 przedstawiony jest obszar położony w Pajęcznie, rejon ul. Wieluńskiej,

b) na rysunku planu – załączniku Nr 1.2 przedstawiony jest obszar położony w Pajęcznie – rejon ul. Mickiewicza,

c) na rysunku planu – załączniku Nr 1.3 przedstawiony jest obszar położony w Pajęcznie, rejon ul. Zielonej

d) na rysunku planu – załączniku Nr 1.4 przedstawiony jest obszar położony we wsi Łężce,

e) na rysunku planu – załączniku Nr 1.5 przedstawiony jest obszar we wsi Wręczyca,

f) na rysunku planu – załączniku Nr 1.6 przedstawiony jest obszar we wsi Dylów Szlachecki,

g) na rysunku planu – załączniku Nr 1.7 przedstawiony jest obszar we wsi Dylów A,

h) na rysunku planu – załączniku Nr 1.8 przedstawiony jest obszar we wsi Siedlec.

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały,

3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

4. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pajęczno przyjętego uchwałą Nr 109/XV/08 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 18 kwietnia 2008 r.

**§ 2.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pajęcznie,

2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Pajęcznie,

3) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne przedstawione na mapach syt. wys. w skali 1:1000, stanowiących załączniki Nr 1.1 – 1.8 do niniejszej uchwały,

4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi,

5) obszarach – należy przez to rozumieć wyodrębnione obszary w mieście Pajęczno (3 fragmenty) oraz we wsiach Łężce, Wręczyca, Dylów Szlachecki, Dylów A i Siedlec, objęte niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunkach planu,

6) terenie – należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra – liczbę porządkową,

7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które nie stanowią uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego, uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie są z nim sprzeczne,

9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym również garaży i budynków gospodarczych) z zaliczeniem podcieni,

10) wysokości budynku – należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach jako pionowy wymiar budynku liczony od poziomu terenu do kalenicy, punktu zbiegu połaci dachowych bądź górnej krawędzi ściany zewnętrznej, gzymsu lub attyki. Wysokość wyrażona w liczbie kondygnacji - to dopuszczalna ilość kondygnacji nadziemnych projektowanych budynków, przy czym przez poddasze użytkowe rozumie się kondygnację w dachu stromym z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,

11) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą, której ewentualna uciążliwość bądź szkodliwość dla środowiska, wywołana przez tę działalność nie może wykraczać poza granice obiektu i działki, a tym samym powodować konieczność ustanawiania stref ochronnych lub stref ograniczonego użytkowania,

12) strefie kontrolowanej od ciągów infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wyłączony z zabudowy lub z możliwością lokalizacji obiektów na warunkach uzgodnionych z operatorem

sieci (w strefie operator sieci podejmuje czynności w celu zapobieżenia działaniom mogącym mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowość eksploatacji sieci),

13)wymagania parkingowe – to wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych, którą należy zapewnić na terenie działki budowlanej, przylegającej do drogi dojazdowej lub w inny sposób określony w ustaleniach szczegółowych,

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 3.** Przedmiotem ustaleń planu są:

1)oznaczone symbolem U tereny przeznaczone pod zabudowę usługową - usługi niepubliczne,

2)oznaczone symbolem MN tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

3)oznaczone symbolem MN-U tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

4)oznaczone symbolem RM tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolniczych z możliwością prowadzenia działalności agroturystycznej,

5)oznaczone symbolem P tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłową,

6)oznaczone symbolem Rz tereny rolnicze z przewagą trwałych użytków zielonych,

7)oznaczone symbolem WS tereny wód powierzchniowych,

8)oznaczone symbolami KDL i KDD tereny przeznaczone pod komunikację – drogi publiczne lokalne i dojazdowe,

9)oznaczone symbolami KDW i KDy tereny przeznaczone pod komunikację – gminną drogę wewnętrzną oraz ciąg pieszy.

**§ 4.** W planie ustala się:

1)przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach zagospodarowania,

2)zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,

3)zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

4)parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,

5)granice oraz sposoby zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie odrębnych przepisów,

6)szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości,

7)szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,

8)zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,

9)stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 5.** 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są rysunki planu w skali 1:1000 (8 rysunków) stanowiące załączniki Nr 1.1 – 1.8 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1)granica obszarów objętych planem,

2)linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach zagospodarowania,

3)nieprzekraczalne linie zabudowy,

4)strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych,

5)strefa obserwacji archeologicznej,

6)tereny, które w ramach dotychczasowych granic, nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych wymagając połączenia z działką lub działkami sąsiednimi,

7)zasady podziału terenu zilustrowane proponowanymi liniami podziału wtórnego,

8)przebieg istniejącej linii średniego napięcia ze strefą kontrolowaną, przewidzianej do przeniesienia,

9)strefa zieleni izolacyjnej

10)przeznaczenie terenów oznaczone symbolami.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## Rozdział 2.
## Ustalenia ogólne obowiązujące dla wszystkich obszarów objętych planem

**§ 6.** 1. Plan ustala następujące zasady ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony sanitarnej:

1)za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obowiązkowe,

2)lokalizacja przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko jest dopuszczalna wyłącznie na terenie przedstawionym na rysunku planu Nr 1.4.

3)zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków sanitarnych i technologicznych do wód otwartych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami,

4)zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:

a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym,

b) wprowadzania do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń określonych w przepisach odrębnych,

5)ustala się, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

a) dla terenów oznaczonych w planie symbolami MN i RM należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,

b) dla terenów oznaczonych symbolem MN-U należy przyjąć klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) pozostałe tereny określone w niniejszym planie miejscowym nie są klasyfikowane akustycznie,

6)plan ustala obowiązek ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej do granic działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny,

7)plan nakazuje selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania i zachowania czystości w gminie,

8) w zakresie ogrzewania lokalnego plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, z preferencją zastosowania takich czynników grzewczych jak: gaz, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, energia elektryczna, kotłownie na eko-groszek,

2. Plan ustala następujące zasady ochrony zasobów środowiska kulturowego:

1) wyznacza się strefy ochrony stanowisk archeologicznych w granicach określonych na rysunkach planu Nr 1.2 i Nr 1.7, w których obowiązuje przeprowadzenie na koszt inwestora wyprzedzających realizację inwestycji, ratowniczych badań wykopaliskowych w zakresie ustalonym przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

2) wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej w granicach określonych na rysunku planu Nr 1.5 we wsi Wręczyca. W granicach strefy obowiązuje zapewnienie na koszt inwestora nadzoru archeologicznego nad pracami ziemnymi.

3) na prowadzenie badań ratowniczych oraz na prowadzenie nadzoru archeologicznego wymagane jest uzyskanie pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. W granicach opracowania plan wyznacza tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów określając następujące ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów:

1) na terenie wsi Łężce, w granicach przedstawionych na rysunku Nr 1.4 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV, dla której plan ustala strefę kontrolowaną o szerokości max. 15 m (po 7,5 m od osi linii w każdą stronę). W strefie zakazuje się lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, zaś dopuszczenie lokalizacji innych budynków o funkcjach niemieszkalnych (garaże, budynki gospodarcze) wymaga odrębnego, każdorazowego uzgodnienia z właściwym terenowo zakładem energetycznym. Ograniczenia te nie obowiązują w przypadku skablowania linii bądź jej przeniesienia poza teren objęty planem.

2) obszary położone w miejscowości Wręczyca (przedstawione na rysunku planu Nr 1.5), w miejscowości Dylów A (przedstawione na rysunku planu Nr 1.7) i w miejscowości Siedlec (przedstawione na rysunku planu Nr 1.8) w gminie Pajęczno leżą w granicach terenu górniczego „Pole Szczerców". W związku z powyższym, w projekcie zagospodarowania terenu oraz w projektach obiektów budowlanych należy uwzględnić prognozowane szkodliwe wpływy robót górniczych Kopalni Węgla Brunatnego „Bełchatów", które mogą osiągnąć następujące wielkości:

   a) przyspieszenia drgań mogą osiągnąć wartość poniżej 120 mm/s2 (IV stopień intensywności drgań w skali MSK-64,

   b) wskaźnik deformacji charakteryzującej wpływ dokonanej i projektowanej eksploatacji górniczej mogą osiągnąć wartość do Emax=0,30 (mm/m),

   c) Tmax=0,5 (mm/m), Rmin= 40 (km).

3) na obszarze przedstawionym na rysunkach planu Nr 1.3 i 1.6 obowiązuje zapewnienie swobodnego dostępu, w celach konserwacji, do otwartych rowów stanowiących odbiornik wód opadowych, których brzeg stanowi granicę obszaru objętego planem. W związku z powyższym, ustala się – z wyłączeniem działek z istniejącą zabudową zlokalizowaną tuż przy rowie – zakaz trwałego grodzenia terenu w odległości minimum 1,5 m od rowu,

4) tereny położone w mieście Pajęczno, przedstawione na rysunkach Nr 1.1, 1.2 i 1.3 znajdują się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 326 „Częstochowa" – w jego części stanowiącej obszar wysokiej ochrony. W związku z powyższym, na tych terenach obowiązuje docelowe podłączenie zabudowy do miejskich systemów infrastruktury komunalnej w całości, z tymczasowym dopuszczeniem budowy zbiorników bezodpływowych do gromadzenia ścieków sanitarnych tylko na obszarze przedstawionym na rysunku planu Nr 1.1.

5)na terenach przedstawionych na rysunkach planu Nr 1.5, Nr 1.6 i Nr 1.7 występują grunty rolne pochodzenia organicznego wymagające, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, wydania decyzji o wyłączeniu tych gruntów z produkcji rolnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 7.** Inne ogólne ustalenia:

1)Obszary objęte planem, przedstawione na rysunkach planu Nr 1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.6 nie leżą na terenach górniczych.

2)Na obszarach objętych planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych.

3)Na obszarach objętych planem nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, obszary w granicach stref ochronnych ujęć wód oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

4)Na obszarach objętych planem nie występują podziemne urządzenia melioracji wodnych.

5)Obszary objęte planem nie są objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, w tym obszarów NATURA 2000 i nie są przewidziane do objęcia taką ochroną.

6)W granicach wszystkich terenów objętych planem, ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych każdej wysokości. Plan nie dopuszcza wysokości obiektów i urządzeń budowlanych o wysokości 50 m i wyższych stanowiących przeszkody lotnicze.

7)Z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, dopuszcza się podziały nieruchomości, które mają na celu powiększenie nieruchomości sąsiedniej lub regulację istniejących granic.

8)Do czasu zagospodarowania terenów objętych niniejszym planem miejscowym w sposób określony jego ustaleniami, obowiązuje dotychczasowy sposób zagospodarowania i wykorzystania terenów.

## Rozdział 3.
## Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych obszarów objętych planem

**§ 8.** 1. Dla terenu w mieście Pajęczno, rejon ul. Wieluńskiej, w granicach przedstawionych na rysunku planu Nr 1.1, oznaczonego symbolem 1MN (rejon ul.Wieluńskiej), ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa na potrzeby lokalne, zabudowa gospodarczo-garażowa na potrzeby funkcji podstawowej, zieleń wysoka, izolacyjna przy ul.Wieluńskiej, zieleń przydomowa,

2)warunki zagospodarowania terenu:

a) w granicach istniejących działek może być realizowana wyłącznie zabudowa szeregowa, zaś zabudowa bliźniacza i wolnostojąca – wyłącznie w przypadku połączenia działek,

b) wolnostojąca zabudowa gospodarczo-garażowa – może zajmować maksymalnie 40 m2 powierzchni zabudowy,

c) dopuszcza się uwzględnienie programu gospodarczo-garażowego oraz usług w bryle budynku mieszkalnego,

d) w przypadku usług wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, dopuszczalna zabudowa usługowa może stanowić maksymalnie 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub 30 % powierzchni całkowitej tego budynku,

e) obowiązuje zachowanie maksymalnie 40 % wskaźnika powierzchni zabudowy działek,

f) ustala się zachowanie minimum 30 % powierzchni działek jako terenu biologicznie czynnego,

g) obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej złożonej z gatunków drzew charakterystycznych dla zadrzewień przyulicznych od strony ulicy Wieluńskiej – drogi krajowej Nr 42, głównej, w strefie o szerokości min. 5 m od linii rozgraniczających ulicy,

h) na całym terenie zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń żelbetowych i betonowych typu słupowo-płytowego,

i) dopuszcza się sytuowanie towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,

j) obsługa komunikacyjna: z projektowanej ulicy osiedlowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD bez numeru porządkowego, położonej poza granicą niniejszego planu miejscowego (droga ta jest oznaczona w obowiązującym planie miejscowym miasta Pajęczno symbolem KDD 98),

k) wymagania parkingowe: na własnych działkach należy zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – min. 2 miejsca.

3)warunki dla projektowanej zabudowy:

a) lokalizacja budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,

b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 3 kondygnacji, a do kalenicy lub do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu – 12,0 m,

c) intensywność zabudowy netto: maksymalnie 0,5

d) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej 5 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

e) maksymalna wysokość dopuszczalnych budynków usługowych – 2 kondygnacje użytkowe, maksymalnie 10 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

f) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci powyżej 25 stopni; dla budynków gospodarczo-garażowych – dachy dwupołaciowe lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci min. 15 stopni nawiązujące do geometrii dachu w budynku mieszkalnym, dla budynków usługowych – dwuspadowe o kącie nachylenia połaci min. 15 stopni z dopuszczeniem dachu płaskiego. W przypadku usytuowania budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki – dopuszcza się dach jednopołaciowy o min. kącie nachylenia połaci 10 stopni.

4)zasady scaleń i podziałów: w przypadku łączenia bądź podziału obowiązują następujące parametry dla nowych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia działki – 1000 m2,

b) szerokość frontu działki – min. 20 m,

c) kąt nachylenia linii podziału – taki sam jak dotychczasowych bocznych granic działek

d) obowiązuje zakaz podziałów wymagających obsługi komunikacyjnej od ul.Wieluńskiej,

5)zasady uzbrojenia terenu:

a) zaopatrzenie w wodę: z miejskiej sieci wodociągowej,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: docelowo - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu budowy sieci, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych atestowanych zbiornikach bezodpływowych z obowiązkiem ich likwidacji po podłączeniu do sieci kanalizacyjnej,

c) odprowadzanie wód deszczowych: docelowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; do czasu wybudowania sieci – dopuszcza się w okresie tymczasowym – powierzchniowe odprowadzanie wód deszczowych,

d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącej sieci niskiego napięcia,

e) ogrzewanie budynków: z własnego źródła ciepła przy wykorzystaniu ekologicznych nośników energii cieplnej,

f) gromadzenie odpadów komunalnych: w indywidualnych pojemnikach ustawionych na terenie i opróżnianych przez wyspecjalizowaną firmę na składowisko odpadów komunalnych w miejscowości Tuszyn,

g) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

h) inne ustalenia: teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1.1 symbolem 2KDG, ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji, teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi krajowej Nr 42, głównej,

b) zakaz obsługi przyległych terenów o funkcji mieszkaniowej.

2)zakaz obsługi przyległych terenów o funkcji mieszkaniowej.

**§ 9.** 1. Dla terenu w mieście Pajęczno, rejon ul. Mickiewicza, oznaczonego na rysunku planu Nr 1.2 symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa na potrzeby lokalne, zabudowa gospodarczo-garażowa na potrzeby funkcji podstawowej, zieleń przydomowa,

2)warunki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zachowanie maksymalnie 40 % wskaźnika powierzchni zabudowy działek,

b) ustala się zachowanie minimum 30 % powierzchni działek jako terenu biologicznie czynnego,

c) na całym terenie zakazuje się pełnych ogrodzeń żelbetowych i betonowych typu słupowo-płytowego,

d) dopuszcza się sytuowanie towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej bezpośrednio przy bocznych granicach działki,

e) obowiązują następujące zasady obsługi komunikacyjnej: terenów o symbolach 1MN i 2MN - z istniejącej ulicy Mickiewicza – drogi klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, terenów oznaczonych symbolami 3MN i 4MN – z projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL,

f) wymagania parkingowe: na własnych działkach należy zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – min. 2 miejsca.

3)warunki dla istniejącej i projektowanej zabudowy:

a) ustala się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy, a także realizację nowej zabudowy pod warunkiem uwzględnienia nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz ustaleń wynikających z niniejszego planu,

b) w działalności remontowej i w rozbudowie istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny elewacji, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku,

c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 3 kondygnacji, a do kalenicy lub do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu: dla terenów oznaczonych symbolami 1MN i 2MN – 12 m, a dla terenów o symbolach 3MN i 4MN - 10,0 m do kalenicy,

d) intensywność zabudowy netto: maksymalnie 0,5

e) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej 5 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

f) maksymalna wysokość dopuszczalnych budynków usługowych – 1 kondygnacja użytkowa, maksymalnie 6 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

g) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci powyżej 20 stopni; dla budynków gospodarczo-garażowych – dachy dwupołaciowe lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci min. 15 stopni nawiązujące do geometrii dachu w budynku mieszkalnym, dla budynków usługowych – dwuspadowe z dopuszczeniem dachu płaskiego. W przypadku usytuowania budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicy działki – dopuszcza się dach jednopołaciowy o min. kącie nachylenia połaci 10 stopni.

4)zasady podziałów: dopuszcza się podziały terenu w ramach istniejących własności pod warunkiem łącznego spełnienia następujących wymagań:

a) minimalna powierzchnia działki – 800 m2,

b) szerokość frontu działki – min. 20 m,

c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej – 90 stopni,

5)zasady uzbrojenia terenu: obowiązuje podłączenie do systemu miejskich urządzeń infrastruktury technicznej w całości.

6)inne ustalenia: w granicach strefy przedstawionej na rysunku planu znajduje się objęte ochroną konserwatorską stanowisko archeologiczne - (wg arkusza AZP 79-47 są to pozostałości osadnictwa z epoki kamienia, kultury pomorskiej z okresu halsztackiego, kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich i osadnictwa późnośredniowiecznego). W związku z powyższym, w przypadku inwestycji zlokalizowanych na terenie strefy ochrony stanowiska – obowiązują ustalenia planu określone w § 6 ust.2.

2. Dla terenu w mieście Pajęczno, rejon ul. Mickiewicza, przedstawionego na rysunku planu Nr 1.2 oznaczonych symbolem 5U, ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa (usługi niepubliczne),

b) przeznaczenie uzupełniające: magazyny, składy oraz gospodarcze zaplecze usług – garaże, parkingi, drogi komunikacji wewnętrznej,

c) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wynikająca z potrzeby zapewnienia dozoru technologicznego lub bezpieczeństwa obiektów o funkcji podstawowej,

2)warunki zagospodarowania terenu:

a) nowa zabudowa o funkcjach podstawowych i uzupełniających może być lokalizowana wyłącznie z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działek,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %,

d) od strony dróg publicznych obowiązuje zakaz stosowania pełnego ogrodzenia żelbetowego i betonowego typu słupowo-płytowego,

e) obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej, wysokiej przy granicy z terenem o funkcji mieszkaniowej w strefie o szerokości min. 5 m,

f) obsługa komunikacyjna: z projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL,

g) wymagania parkingowe: na własnym terenie należy zapewnić miejsca parkingowe w ilości 30% liczby zatrudnionych, a w przypadku usług handlu – 1 miejsce na każde rozpoczęte 20 m2 powierzchni użytkowej.

3)warunki dla projektowanej zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków – do 3 kondygnacji, a do kalenicy lub do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu – 15,0 m.

b) maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach uzupełniających – 2 kondygnacje, maksymalnie 8 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

c) dach budynków o funkcjach podstawowych – dwu lub wielopołaciowy o kącie nachylenia połaci powyżej 15 stopni; dach budynków o funkcjach uzupełniających – powtarzający geometrię dachu budynków usługowych,

d) maksymalna wysokość ogrodzenia zewnętrznego 200 cm, zalecane jest ogrodzenie z użyciem elementów drewnianych i metalowych,

e) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m2,

4)zasady scaleń i podziałów nieruchomości: podział nie jest dopuszczalny, zalecanym jest łączenie działek celem zagospodarowania terenu przez jednego inwestora.

5)zasady uzbrojenia terenu: obowiązuje podłączenie do miejskich urządzeń infrastruktury technicznej w całości,

6)inne ustalenia: teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

3. Dla terenu w mieście Pajęczno, rejon ul. Mickiewicza, oznaczonego na rysunku planu Nr 1.2 symbolem 6U ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) zabudowa usługowa jako podstawowe przeznaczenie terenu w ramach całościowej koncepcji zagospodarowania terenu miejskiego targowiska.

2)warunki zagospodarowania i zabudowy:

a) w granicach terenu objętego planem ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych,

b) dopuszcza się utwardzenie terenu w całości dla potrzeb ewentualnego parkingu,

c) obsługa komunikacyjna: od projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 2KDL,

3)zasady scaleń i podziału nieruchomości: teren jest własnością gminy i podziały nie są przewidywane,

4)zasady uzbrojenia terenu: obowiązuje wyposażenie terenu w kanalizację deszczową.

4. Dla terenu w mieście Pajęczno, rejon ul. Mickiewicza, oznaczonego na rysunku planu Nr 1.2 symbolem 7MN-U ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) zabudowę mieszkaniowo-usługową jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) zabudowę gospodarczo-garażową i zieleń jako przeznaczenie uzupełniające,

c) dopuszcza się zabudowę o wyłącznej funkcji mieszkaniowej lub usługowej.

2)warunki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zachowanie maksymalnie 40 % wskaźnika powierzchni zabudowy działki,

b) ustala się zachowanie minimum 20 % powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego,

c) dopuszcza się sytuowanie towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej bezpośrednio przy południowej granicy działki,

d) obsługa komunikacyjna: z projektowanych ulic – lokalnej o symbolu 2KDL i dojazdowej o symbolu 4KDD,

e) wymagania parkingowe: na terenie należy zapewnić min. 2 miejsce parkingowe.

3)warunki dla projektowanej zabudowy:

a) ustala się realizację nowej zabudowy pod warunkiem uwzględnienia nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) maksymalna wysokość budynków mieszkalno-usługowych lub o wyłącznej funkcji mieszkalnej i usługowej – do 2 kondygnacji do kalenicy lub do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu – 10,0 m,

c) intensywność zabudowy netto: maksymalnie 0,5

d) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej 5 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

e) geometria dachów: dla budynków mieszkalno-usługowych lub mieszkalnych i usługowych – dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci powyżej 25 stopni; dla budynków gospodarczo-garażowych, – dachy powtarzające geometrię budynków o funkcji podstawowej. W przypadku usytuowania budynku gospodarczego bezpośrednio przy granicy działki – dopuszcza się dach jednopołaciowy o min. kącie nachylenia 15 stopni

4)zasady scaleń i podziałów nieruchomości: obowiązuje zakaz podziału nieruchomości; dopuszcza się połączenie z działką sąsiednią objętą innym planem miejscowym,

5)zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej: obowiązuje podłączenie do miejskich systemów infrastruktury technicznej w całości,

6)inne ustalenia: teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

5. Dla terenów w mieście Pajęczno, rejon ul. Mickiewicza, oznaczonych na rysunku planu Nr 1.2 symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDD ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) tereny komunikacji publicznej zapewniające obsługę przyległych terenów o różnych funkcjach jako przeznaczenie podstawowe,

b) prowadzenie niezbędnych miejskich urządzeń infrastruktury technicznej jako przeznaczenie uzupełniające,

2)parametry techniczne:

a) istniejącej ulicy Mickiewicza, oznaczonej symbolem 1KDL – szerokość korytarza w liniach rozgraniczających 12,0 m,

b) projektowanej drogi lokalnej: oznaczonej symbolem 2KDL – szerokość korytarza w liniach rozgraniczających - min. 12,0 m,

c) projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 3KDL – szerokość korytarza w liniach rozgraniczających - 15,0 m,

d) projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 4KDD – szerokość korytarza w liniach rozgraniczających – 12,0 m.

6. Dla terenów w mieście Pajęczno, rejon ul. Mickiewicza, oznaczonych na rysunku planu Nr 1.2 symbolem 5KDy ustala się:

1)tereny komunikacji: ciąg pieszy stanowiący połączenie projektowanej drogi oznaczonej symbolem 2KDL m.in. obsługującej targowisko miejskie z istniejącą ul. Mickiewicza o symbolu 1KDL,

2)zachowuje się dotychczasową szerokość ciągu pieszego wynoszącą 5 m,

3)dopuszcza się utwardzenie ciągu pieszego w całości.

**§ 10.** 1. Dla terenu w mieście Pajęczno, rejon ul. Zielonej, oznaczonego na rysunku planu Nr 1.3 symbolem 1MN, ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa na potrzeby lokalne, zabudowa gospodarcza na potrzeby funkcji podstawowej, zieleń przydomowa,

2)warunki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zachowanie maksymalnie 35 % wskaźnika powierzchni zabudowy działki; w przypadku przekroczenia tego wskaźnika już obecnie – zakaz budowy nowych budynków i rozbudowy dotychczasowych,

b) ustala się zachowanie minimum 40 % powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego,

c) maksymalny udział zabudowy o funkcjach uzupełniających – do 100 m2 powierzchni zabudowy łącznie,

d) dopuszcza się sytuowanie towarzyszącej zabudowy gospodarczej bezpośrednio przy bocznych granicach działek, zaś tylko w przypadku istniejących budynków mieszkalnych usytuowanych przy granicy – dopuszcza się przybudowanie doń budynku o takiej samej funkcji na działce sąsiedniej,

e) zakaz stosowania trwałego ogrodzenia przy północnej granicy działek, stanowiących południową granicę rowu melioracyjnego R-A,

f) obsługa komunikacyjna: z ul. Zielonej, drogi miejskiej oznaczonej symbolem KDL (bez numeru porządkowego),

g) wymagania parkingowe: na terenie należy zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – min. 2 miejsca,

3)warunki dla istniejącej i projektowanej zabudowy:

a) ustala się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy, a także realizację nowej zabudowy pod warunkiem uwzględnienia nieprzekraczalnych linii zabudowy (w tym, również tylnej linii zabudowy),

b) w działalności remontowej i w rozbudowie istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny elewacji, obowiązuje ujednolicenie stolarki w ramach budynku,

c) dopuszcza się lokalizowanie nowych, wolno stojących budynków usługowych, usługowa działalność gospodarcza może być prowadzona także w lokalach stanowiących część budynku mieszkalnego,

d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji do kalenicy lub do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu – 10,0 m. W przypadkach, o których mowa w punkcie 2 lit. d, a więc zblokowania budynku mieszkalnego z zabudową sąsiednią – obowiązuje zachowanie takiej samej wysokości na obydwu sąsiednich działkach,

e) intensywność zabudowy netto: maksymalnie 0,5

f) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej i zabudowy usługowej - 5 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

g) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci powyżej 25 stopni; dla budynków gospodarczo-garażowych i usługowych – dachy dwu lub wielopołaciowe, nawiązujące do geometrii dachu w budynku mieszkalnym o kącie nachylenia połaci min. 15 stopni. W przypadku usytuowania budynku gospodarczego bezpośrednio przy granicy działki – dopuszcza się dach jednopołaciowy o min. kącie nachylenia 10 stopni.

4)zasady scaleń i podziałów nieruchomości: wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować w ramach istniejących podziałów własnościowych; w przypadku łączenia bądź podziału obowiązują następujące parametry dla nowych działek: a) minimalna powierzchnia działki 1000 m2, b) minimalna szerokość frontu 20 m, c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej - w przedziale od 90 stopni do 105 stopni,

5)zasady uzbrojenia terenu: obowiązek podłączenia do miejskich systemów infrastruktury technicznej.

6)inne ustalenia: teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

2. Dla terenów w mieście Pajęczno, rejon ul. Zielonej, oznaczonych na rysunku planu Nr 1.3 symbolami 2MN-U, 3MN-U i 4MN-U ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) zabudowę mieszkaniowo-usługową jako podstawowe przeznaczenie terenu,

b) zabudowę gospodarczo-garażową i zieleń jako przeznaczenie uzupełniające,

c) dopuszcza się zabudowę o wyłącznej funkcji mieszkaniowej.

2)warunki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zachowanie maksymalnie 40 % wskaźnika powierzchni zabudowy działki; w przypadku przekroczenia wartości tego wskaźnika już obecnie – obowiązuje zakaz nowej zabudowy i rozbudowy istniejących budynków,

b) ustala się zachowanie minimum 20 % powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego,

c) maksymalne proporcje powierzchni zabudowy o funkcji mieszkaniowej w stosunku do powierzchni zabudowy o funkcji usługowej ustala się na 1:1,

d) dopuszcza się sytuowanie towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej bezpośrednio przy jednej z bocznych granic działki, jednak tylko na 40 % ich długości,

e) z wyłączeniem zabudowy na działce Nr 4365/3 - zakaz stosowania trwałego ogrodzenia przy północnej granicy działek, stanowiących południową granicę rowu melioracyjnego R-A,

f) obsługa komunikacyjna: z ul. Zielonej, drogi miejskiej oznaczonej symbolem KDL (bez numeru porządkowego),

g) wymagania parkingowe: na każdym z terenów oznaczonych symbolem MN-U należy zapewnić min. 3 miejsca parkingowe.

3)warunki dla istniejącej i projektowanej zabudowy:

a) ustala się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz realizację nowej zabudowy pod warunkiem uwzględnienia nieprzekraczalnych linii zabudowy (w tym także tylnej linii zabudowy) i ustaleń określonych w niniejszym ustępie,

b) maksymalna wysokość budynków mieszkalno-usługowych lub o wyłącznej funkcji mieszkalnej i usługowej – do 2 kondygnacji do kalenicy lub do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu – 10,0 m,

c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej 5 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

d) geometria dachów: dla budynków mieszkalno-usługowych lub mieszkalnych i usługowych – dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci powyżej 25 stopni; dla budynków gospodarczo-garażowych, – dachy powtarzające geometrię budynków o funkcji podstawowej,. W przypadku usytuowania budynku gospodarczego bezpośrednio przy granicy działki – dopuszcza się dach jednopołaciowy o min. kącie nachylenia 15 stopni

4)zasady scaleń i podziałów nieruchomości: obowiązuje zakaz podziałów wtórnych;

5)zasady wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej: obowiązuje podłączenie do miejskich systemów infrastruktury technicznej w całości,

6)inne ustalenia: teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

3. Dla terenu w mieście Pajęczno, rejon ul. Zielonej, oznaczonego na rysunku planu Nr 1.3 symbolami 5MN i 6MN ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające: usługi na potrzeby lokalne, zabudowa gospodarcza na potrzeby funkcji podstawowej, zieleń przydomowa,

2)warunki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zachowanie maksymalnie 25 % wskaźnika powierzchni zabudowy działek,

b) ustala się zachowanie minimum 60 % powierzchni działek jako terenu biologicznie czynnego,

c) na całym terenie zakazuje się ogrodzeń żelbetowych i betonowych typu słupowo-płytowego,

d) dopuszczenie ewentualnego podwyższenia terenu nie może wpłynąć na zakłócenie dotychczasowych stosunków wodnych terenu,

e) dopuszcza się sytuowanie towarzyszącej zabudowy gospodarczej bezpośrednio przy bocznych granicach działek tylko w sytuacji gdy działki mają szerokość frontu równą lub mniejszą od 20 m,

f) usługowa działalność gospodarcza może być prowadzona wyłącznie w lokalach stanowiących część budynku mieszkalnego,

g) obsługa komunikacyjna: z istniejącej ulicy – miejskiej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD, z istniejącej przewidzianej do poszerzenia drogi miejskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD oraz z projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD.

h) wymagania parkingowe: na terenie należy zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – min. 2 miejsca,

3)warunki dla projektowanej zabudowy:

a) z uwagi na położenie na terenie o lokalnie wysokim poziomie wód gruntowych – zabudowę należy poprzedzić rozpoznaniem budowy geologicznej i opracowaniem geotechnicznym stanowiącym podstawę rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia i konstrukcji budynków.

b) ustala się lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem uwzględnienia nieprzekraczalnych linii zabudowy, a na terenie o symbolu 5MN – nieprzekraczalnych ale uskokowych linii zabudowy.

c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji, a do kalenicy lub do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu – 10,0 m,

d) intensywność zabudowy netto: maksymalnie 0,5.

e) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej 5 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

f) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci powyżej 25 stopni; dla budynków gospodarczo-garażowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, nawiązujące do geometrii dachu w budynku mieszkalnym,

4)zasady scaleń i podziałów nieruchomości: wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować w ramach istniejących podziałów własnościowych, przy czym na terenie w granicach oznaczonych na rysunku planu, części nieruchomości nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych, bowiem stanowią fragmenty działek objętych innym planem miejscowym. W przypadku łączenia bądź podziału obowiązują następujące parametry dla nowych działek:

a) minimalna powierzchnia działki 1000 m2,

b) minimalna szerokość frontu 20 m,

c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej – taki sam jak granice działek dotychczasowych,

5)zasady uzbrojenia terenu: obowiązek podłączenia do miejskich systemów infrastruktury technicznej.

6)inne ustalenia: teren nie jest objęty ochroną konserwatorską,

4. Dla terenów w mieście Pajęczno, rejon ul. Zielonej, oznaczonych na rysunku planu Nr 1.3 symbolem 7Rz ustala się:

1)przeznaczenie terenu: użytki zielone stanowiące element lokalnego korytarza ekologicznego z rowem melioracyjnym R-A w Pajęcznie,

2)dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: prowadzenie niezbędnych sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,

3)zachowanie otwartego rowu melioracyjnego R-A stanowiącego lokalny odbiornik wód opadowych,

4)zakaz zabudowy,

5)obowiązują ustalenia określone w § 6 ust.3 pkt 3 odnoszące się do ogrodzeń terenu przy rowach melioracyjnych,

6)obsługa komunikacyjna: z gminnej drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD,

7)teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

5. Dla terenów w mieście Pajęczno, rejon ul. Zielonej, oznaczonych na rysunku planu Nr 1.3 symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji obsługujące tereny przyległe,

b) przeznaczenie uzupełniające: prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym,

2)parametry techniczne:

a) dla wszystkich dróg oznaczonych symbolami KDD – szerokość korytarza w liniach rozgraniczających – min. 10,0 m.

b) obowiązek uwzględnienia w projekcie technicznym drogi oznaczonej symbolem 3KDD – likwidacji rowu otwartego na rzecz kanalizacji deszczowej.

**§ 11.** 1. Dla terenu we wsi Łężce, oznaczonego na rysunku planu Nr 1.4 symbolem 1P, ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa przemysłowa, składy, magazyny,

b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa administracyjno-biurowa i pomieszczenia socjalne dla dozoru technicznego, parkingi, komunikacja wewnętrzna, zieleń, urządzenia infrastruktury technicznej, w tym m.in. zbiornik odparowujący,

2)warunki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zachowanie maksymalnie 50 % wskaźnika powierzchni zabudowy działki,

b) ustala się zachowanie minimum 20 % powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego,

c) z wyłączeniem frontu działki przy drodze publicznej, dopuszcza się ogrodzenia żelbetowe typu słupowo-płytowego; zaleca się jednak osłonięcie od zewnątrz zielenią wysoką,

d) zakazuje się sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicach terenu,

e) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej z istniejącej drogi powiatowej Nr 3513E klasy zbiorczej,

f) wymagania parkingowe: na terenie należy zapewnić miejsca parkingowe dla min. 30 % liczby zatrudnionych,

3)warunki dla projektowanej zabudowy:

a) ustala się budowę budynków przemysłowych i magazynowo-składowych wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą pod warunkiem uwzględnienia nieprzekraczalnych linii zabudowy, ograniczeń wynikających z obecnego przebiegu napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV i ustaleń niniejszego planu; wyżej określone ograniczenia w zakresie linii 15 kV nie obowiązują w przypadku jej przebudowy i przeniesienia poza obszar objęty planem miejscowym,

b) maksymalna wysokość budynków o funkcjach podstawowych – do 3 kondygnacji, a do kalenicy lub do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu – 15,0 m; dopuszcza się wyższe obiekty i urządzenia budowlane wynikające z potrzeb technologicznych (maszty, dźwigi, silosy, kominy), jednak ich wysokość nie może przekraczać 25 m,

c) maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach uzupełniających – 2 kondygnacje, 12 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

d) dachy wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci powyżej 100, dopuszcza się dachy płaskie lub dwupołaciowe,

4)zasady scaleń i podziałów nieruchomości: obowiązuje zakaz podziałów wtórnych,

5)zasady wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

a) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych i technologicznych: docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej pod warunkiem spełnienia wymagań odbiorcy ścieków określonych w odrębnych dokumentach; do czasu budowy sieci – dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z obowiązkiem ich neutralizacji w gminnej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się także indywidualne rozwiązanie gospodarki ściekowej poprzez budowę własnej oczyszczalni ścieków na terenie inwestycji,

c) odprowadzanie wód opadowych: z połaci dachowych i z powierzchni utwardzonych - do lokalnej sieci kanalizacji deszczowej z obowiązkiem podczyszczenia na własnym terenie przed wprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej. Odbiornikiem wód deszczowych – zbiornik odparowujący zlokalizowany na terenie przemysłowym lub własna oczyszczalnia ścieków,

d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,

e) z lokalnego indywidualnego źródła ciepła z obowiązkiem wykorzystania ekologicznych nośników energii cieplnej,

f) gromadzenie odpadów komunalnych: w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów i opróżnianych przez wyspecjalizowaną firmę na składowisko odpadów komunalnych w miejscowości Tuszyn, gospodarka pozostałymi odpadami (o ile takowe występują) – zgodnie z zakładowym programem gospodarki odpadami wynikającym z przepisów odrębnych,

g) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

6)inne ustalenia: teren nie jest objęty ochroną konserwatorską.

2. Dla terenu we wsi Łężce, oznaczonego na rysunku planu Nr 1.4 symbolem 2KDZ, ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) tereny komunikacji – pas terenu przeznaczony na poszerzenie drogi powiatowej Nr 3513E klasy zbiorczej,

b) prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej jako przeznaczenie uzupełniające.

2)parametry techniczne: szerokość terenu – min. 3 m (10 m od osi jezdni).

**§ 12.** 1. Dla terenu we wsi Wręczyca, oznaczonego na rysunku planu Nr 1.5 symbolami 1MN, 2MN i 3MN ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa na potrzeby lokalne, zabudowa gospodarcza na potrzeby funkcji podstawowej, zieleń przydomowa,

2)warunki zagospodarowania terenu:

a) ustala się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i budynków o przeznaczeniu uzupełniającym z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,

b) obowiązuje zachowanie maksymalnie 30 % wskaźnika powierzchni zabudowy działek,

c) ustala się zachowanie minimum 40 % powierzchni działek jako terenu biologicznie czynnego,

d) zakazuje się ogrodzeń żelbetowych i betonowych typu słupowo-płytowego,

e) nie dopuszcza się sytuowania towarzyszącej zabudowy gospodarczej bezpośrednio przy bocznych granicach działek,

f) dopuszczalne usługi należy uwzględnić w bryle budynku mieszkalnego lub gospodarczego,

g) obsługa komunikacyjna: z istniejącej, przewidzianej do poszerzenia drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,

h) wymagania parkingowe: na każdej działce należy zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – min. 2 miejsca,

3)warunki dla projektowanej zabudowy:

a) z uwagi na położenie na terenie o lokalnie wysokim poziomie wód gruntowych – zabudowę należy poprzedzić rozpoznaniem budowy geologicznej i opracowaniem geotechnicznym stanowiącym podstawę rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia i konstrukcji budynków.

b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji, a do kalenicy lub do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu – 10,0 m.,

c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej 5 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

d) dla budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci powyżej 25 stopni; dla budynków gospodarczo-garażowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o geometrii powtarzającej geometrię budynku mieszkalnego,

4)zasady scaleń i podziałów nieruchomości: wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować w ramach istniejących podziałów własnościowych; w przypadku podziału obowiązują następujące parametry dla nowych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia działki 1000 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki przyległa do drogi publicznej 25 m,

c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej - 90 stopni

5)inne ustalenia:

a) obowiązują ustalenia § 6 ust.2 pkt 2 i 3 dotyczące strefy obserwacji archeologicznej,

b) obowiązują ustalenia § 6 ust.3 pkt 3 dotyczące terenu górniczego „Pole Szczerców”,

c) ustalenia § 6 ust.3 pkt 5 dotyczące gleb organicznych.

6)zasady uzbrojenia terenu:.

a) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do atestowanych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego istniejącego przy gminnej oczyszczalni ścieków w Pajęcznie. Z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, dopuszcza się jako rozwiązania indywidualne – budowę przydomowych oczyszczalni ścieków.

c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych plan ustala ich powierzchniowe odprowadzanie po terenie własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej; przyjęte rozwiązanie musi wykluczyć zalewanie sąsiednich nieruchomości,

d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala, iż zasilanie nastąpi z istniejącej sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę w korytarzu drogi dojazdowej na warunkach uzgodnionych z gestorem tej sieci.

e) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, plan ustala zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych.

f) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

g) w zakresie usuwania odpadów komunalnych plan ustala selekcję i gromadzenie odpadów w wyznaczonych na działkach urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i ich usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym przez gminę.

2. Dla terenu we wsi Wręczyca, oznaczonego na rysunku planu Nr 1.5 symbolem 4RM ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych jako przeznaczenie podstawowe,

b) jako uzupełniające przeznaczenie dopuszczalne: adaptację i przystosowanie istniejącej zabudowy zagrodowej do prowadzenia gospodarstwa agroturystycznego,

c) adaptację budynków istniejących z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację – w ramach funkcji podstawowej i dopuszczalnej – budowę nowych budynków z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami, budynkami i urządzeniami inwentarsko-składowymi oraz terenami zieleni przydomowej, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,

2)warunki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zachowanie maksymalnie 35 % wskaźnika powierzchni zabudowy działek,

b) ustala się zachowanie minimum 30 % powierzchni działek jako terenu biologicznie czynnego,

c) zakazuje się ogrodzeń żelbetowych i betonowych typu słupowo-płytowego,

d) sytuowanie nowej i rozbudowa istniejącej zabudowy - z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,

e) obsługa komunikacyjna: z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD,

f) wymagania parkingowe: należy zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia działalności agroturystycznej – min. 1 miejsce na każde 2 miejsca noclegowe,

3)warunki dla istniejącej i projektowanej zabudowy:

a) z uwagi na położenie na terenie o lokalnie wysokim poziomie wód gruntowych – nową zabudowę należy poprzedzić rozpoznaniem budowy geologicznej i opracowaniem geotechnicznym stanowiącym podstawę rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia i konstrukcji budynków.

b) ustala się lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem uwzględnienia nieprzekraczalnych linii zabudowy,

c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji, a do kalenicy lub do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu – 10,0 m.,

d) maksymalna wysokość budynków rolniczych: do wysokości budynku mieszkalnego, a urządzeń rolniczych typu silosy – do 12 m,

e) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej 5 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

f) maksymalna wysokość dopuszczalnych budynków związanych z funkcją agroturystyczną – 2 kondygnacje użytkowe, maksymalnie 9 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

g) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci powyżej 20 stopni; dla budynków gospodarczo-garażowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, nawiązujące do geometrii dachu w budynku mieszkalnym, dla budynków agroturystycznych – dach powtarzający geometrię budynku mieszkalnego, dla budynków rolniczych – dowolne,

4)zasady scaleń i podziałów nieruchomości: wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować w ramach istniejących podziałów własnościowych; w przypadku łączenia bądź podziału obowiązują następujące parametry dla nowych działek:

a) minimalna powierzchnia działki 1200 m2,

b) minimalna szerokość frontu 25 m,

c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej - 90 stopni.

5)inne ustalenia:

a) teren nie jest objęty ochroną konserwatorską,

b) obowiązują ustalenia § 6 ust.3 pkt 5 dotyczący gleb organicznych.

6)obowiązują ustalenia w zakresie zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

a) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do szczelnego zbiornika bezodpływowego na ścieki z obowiązkiem wywozu do punktu zlewnego przy gminnej oczyszczalni ścieków w Pajęcznie, ewentualne dopuszczenie budowy przydomowej oczyszczalni ścieków jest uwarunkowanie obowiązkiem spełnienia przepisów odrębnych,

c) odprowadzanie wód deszczowych: powierzchniowe, po terenie własnej działki,

d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącej sieci niskiego napięcia,

e) ogrzewanie budynków: z własnego źródła ciepła z zaleceniem wykorzystania ekologicznych nośników energii cieplnej,

f) gromadzenie odpadów komunalnych: w indywidualnych pojemnikach ustawionych na terenie i opróżnianych przez wyspecjalizowaną firmę na składowisko odpadów komunalnych w miejscowości Tuszyn,

g) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

3. Dla terenu we wsi Wręczyca, przedstawionego na rysunku planu Nr 1.5, oznaczonego symbolem 5Rz, ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe i wyłączne: tereny użytków zielonych,

2)zakaz zabudowy,

3)zakaz grodzenia terenu,

4)dopuszcza się możliwość budowy stawów,

4. Dla terenu we wsi Wręczyca, przedstawionego na rysunku planu Nr 1.5 symbolem 6WS ustala się:

1)przeznaczenie podstawowe i wyłączne: tereny wód powierzchniowych,

2)obowiązek utrzymania z możliwością rozbudowy istniejącego stawu i rowu melioracyjnego z zachowaniem jego drożności przy jednoczesnej ochronie istniejących naturalnych formacji roślinnych,

3)zakaz zabudowy,

5. Dla terenu we wsi Wręczyca, przedstawionego na rysunku planu Nr 1.5, oznaczonego symbolem 1KDD ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji, istniejącej drogi gminnej, dojazdowej, przewidzianej do poszerzenia i urządzenia,

b) przeznaczenie uzupełniające: prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej.

2)parametry techniczne: szerokość korytarza w liniach rozgraniczających min. 10,0 m.

6. Dla terenu we wsi Wręczyca, przedstawionego na rysunku planu Nr 1.5 oznaczonego symbolem 2KDW ustala się:

1)przeznaczenie terenu: tereny komunikacji, istniejącej drogi gminnej powszechnego korzystania, stanowiącej dojazd do pól,

2)dotychczasowych szerokości i gruntowej nawierzchni,

**§ 13.** 1. Dla terenu we wsi Dylów Szlachecki, przedstawionego na rysunku planu Nr 1.6 oznaczonego symbolem 1MN, ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa na potrzeby lokalne, zabudowa gospodarcza na potrzeby funkcji podstawowej, zieleń przydomowa,

2)warunki zagospodarowania terenu:

a) ustala się lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i budynków o przeznaczeniu uzupełniającym z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy,

b) obowiązuje zachowanie maksymalnie 30 % wskaźnika powierzchni zabudowy działek,

c) ustala się zachowanie minimum 40 % powierzchni działek jako terenu biologicznie czynnego,

d) na całym terenie zakazuje się ogrodzeń żelbetowych i betonowych typu słupowo-płytowego,

e) nie dopuszcza się sytuowania towarzyszącej zabudowy gospodarczej bezpośrednio przy bocznych granicach działek,

f) dopuszczalne usługi mozna uwzględnić w bryle budynku mieszkalnego lub w odrębnych budynkach usługowych,

g) obowiązuje zakaz trwałego ogrodzenia od strony rowu melioracyjnego R-A; dla celów konserwacji rowu należy zapewnić możliwość dostępu dla sprzętu mechanicznego w pasie przyległym do rowu o szerokości min. 3 m,

h) obsługa komunikacyjna: z istniejącej, przewidzianej do poszerzenia drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD,

i) wymagania parkingowe: na każdej działce należy zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – min. 2 miejsca,

3)warunki dla projektowanej zabudowy:

a) z uwagi na możliwość wystąpienia lokalnie wysokich poziomów wód gruntowych, zabudowę, w szczególności zabudowę mieszkaniową, należy poprzedzić rozpoznaniem budowy geologicznej i opracowaniem geotechnicznym stanowiącym podstawę rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia i konstrukcji budynków.

b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji, a do kalenicy lub do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu – 10,0 m.,

c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy usługowej i gospodarczo-garażowej 6 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

d) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci powyżej 25 stopni; dla budynków gospodarczo-garażowych i usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o geometrii i katach nachylenia powtarzających geometrię budynku mieszkalnego z tolerancją do 25 %,

4)zasady scaleń i podziałów nieruchomości: wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować w ramach istniejących podziałów własnościowych; w przypadku podziału obowiązują następujące parametry dla nowych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia działki 1000 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki przyległa do drogi publicznej 25 m,

c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej - w przedziale 75-105 stopni.

5)zasady uzbrojenia terenu:

a) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej; budowa przydomowych oczyszczalni ścieków nie jest dopuszczalna,

c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych plan ustala ich powierzchniowe odprowadzanie po terenie własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej; przyjęte rozwiązanie musi wykluczyć zalewanie sąsiednich nieruchomości,

d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala, iż zasilanie nastąpi z istniejącej sieci niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę w korytarzu drogi dojazdowej na warunkach uzgodnionych z gestorem tej sieci.

e) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, plan ustala zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych.

f) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

g) w zakresie usuwania odpadów komunalnych plan ustala selekcję i gromadzenie odpadów w wyznaczonych na działkach urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i ich usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym przez gminę.

6)inne ustalenia: obowiązują ustalenia § 6 ust.3 pkt 5 dotyczący gleb organicznych.

2. Dla terenu we wsi Dylów Szlachecki, oznaczonym na rysunku planu Nr 1.6 symbolem 1KDD, ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji, teren przewidziany na poszerzenie istniejącej gminnej drogi publicznej, klasy dojazdowej,

b) przeznaczenie uzupełniające: prowadzenie niezbędnych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej,

2)parametry techniczne: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 10,0 m, w tym pas terenu w granicach objętych planem miejscowym, przewidziany na poszerzenie drogi – min. 2,0 m z zachowaniem trójkąta widoczności na skrzyżowaniu o boku min. 5,0 m.

**§ 14.** 1. Dla terenu we wsi Dylów A, przedstawionego na rysunku planu Nr 1.7, oznaczonego symbolami 1MN i 2MN, ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa na potrzeby lokalne, zabudowa gospodarcza na potrzeby funkcji podstawowej, zieleń przydomowa,

2)warunki zagospodarowania terenu:

a) ustala się lokalizację nowych budynków mieszkalnych wolno stojących z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu; na terenie oznaczonym na rysunku planu szrafem – zabudowa wymaga połączenia obydwu działek,

b) obowiązuje zachowanie maksymalnie 30 % wskaźnika powierzchni zabudowy działek,

c) ustala się zachowanie minimum 40 % powierzchni działek jako terenu biologicznie czynnego,

d) zakazuje się realizacji ogrodzeń żelbetowych i betonowych typu słupowo-płytowego,

e) nie dopuszcza się sytuowania towarzyszącej zabudowy gospodarczej bezpośrednio przy granicach działek,

f) dopuszcza się lokalizację usług w budynku mieszkalnym oraz uwzględnienie programu gospodarczego i garaży w bryle budynku mieszkalnego,

g) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg gminnych, klasy dojazdowej, przewidzianych do poszerzenia, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD,

h) wymagania parkingowe: na terenie należy zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – min. 2 miejsca,

3)warunki dla projektowanej zabudowy:

a) z uwagi na położenie na terenie o lokalnie wysokim poziomie wód gruntowych – zabudowę należy poprzedzić rozpoznaniem budowy geologicznej i opracowaniem geotechnicznym stanowiącym podstawę rozwiązań technicznych w zakresie posadowienia i konstrukcji budynków.

b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji, a do kalenicy lub do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu – 10,0 m.,

c) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej 5 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

d) maksymalna wysokość dopuszczalnych budynków usługowych – 1 kondygnacja użytkowa, maksymalnie 6 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

e) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci powyżej 20 stopni; dla budynków gospodarczo-garażowych i usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o geometrii stanowiącej powtórzenie geometrii budynku mieszkalnego z tolerancją w zakresie kąta nachylenia połaci do 25 %,

4)zasady scaleń i podziałów nieruchomości: wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować w ramach istniejących podziałów własnościowych; w przypadku łączenia bądź podziału obowiązują następujące parametry dla nowych działek budowlanych:

a) minimalna powierzchnia działki 800 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki przyległa do drogi publicznej 20 m,

c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do dróg publicznych – taki sam jak dotychczasowych granic.

d) należy zapewnić możliwość dojazdu do rolnej części nieruchomości

e) w granicach oznaczonych na rysunku planu szrafem, obowiązek połączenia działek Nr 513, 514 i części działki Nr 515,

5)inne ustalenia:

a) w granicach obszaru objętego rysunkiem planu Nr 1.7 znajduje się stanowisko archeologiczne – według arkusza AZP 79-47: ślad osadnictwa kultury przeworskiej z okresu wpływów rzymskich i osadnictwa nowożytnego – w granicach strefy ochrony stanowiska obowiązują ustalenia planu zawarte w § 6 ust.2,

b) obowiązują ustalenia § 6 ust.3 pkt 3 dotyczące terenu górniczego „Pole Szczerców”,

c) obowiązują ustalenia § 6 ust.3 pkt 5 dotyczące gleb organicznych.

6)zasady uzbrojenia terenu:

a) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej i ich unieszkodliwienie w oczyszczalni komunalnej. Do czasu wyposażenia obszaru wsi Dylów A w sieć kanalizacji zbiorczej, plan dopuszcza stosowanie czasowo atestowanych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego. Po wybudowaniu sieci – obowiązuje podłączenie się do niej wszystkich budynków o funkcji podstawowej.

c) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych plan ustala ich powierzchniowe odprowadzanie po terenie własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej; przyjęte rozwiązanie musi wykluczyć zalewanie sąsiednich nieruchomości,

d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala, iż zasilanie nastąpi z istniejącej sieci niskiego napięcia poprzez nowe przyłącza przewidziane do realizacji na warunkach uzgodnionych z gestorem tej sieci.

e) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, plan ustala zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolnostojących z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych.

f) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych po terenie objętym planem, poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych.

g) w zakresie usuwania odpadów komunalnych plan ustala selekcję i gromadzenie odpadów w wyznaczonych na działkach urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i ich usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym przez gminę.

2. Dla terenu we wsi Dylów A, oznaczonego na rysunku planu Nr 1.7 symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji – dróg gminnych publicznych klasy dojazdowej, służących obsłudze terenów przyległych,

b) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: prowadzenie niezbędnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

2)parametry techniczne dróg:

a) szerokość korytarza w liniach rozgraniczających – min 10,0 m,

b) dla drogi oznaczonej symbolem 2KDD – szerokość pasa terenu przeznaczonego na poszerzenie istniejącej drogi 3 m

c) obowiązuje zachowanie trójkątów widoczności na skrzyżowaniach.

**§ 15.** 1. Dla terenu we wsi Siedlec, oznaczonego na rysunku planu Nr 1.8 symbolem 1RM, ustala się:

1)przeznaczenie terenu:

a) zabudowa zagrodowa związana z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych jako przeznaczenie podstawowe,

b) jako uzupełniające przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa związana z prowadzeniem gospodarstwa agroturystycznego,

c) realizację – w ramach funkcji podstawowej i dopuszczalnej – budowę nowych budynków z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami noclegowymi i zaplecza gastronomicznego, budowę budynków gospodarczych, garaży, budynków i urządzeń inwentarsko-składowych wraz z terenami zieleni przydomowej, rekreacji i sportu, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej,

2)warunki zagospodarowania terenu:

a) obowiązuje zachowanie maksymalnie 40 % wskaźnika powierzchni zabudowy działki,

b) ustala się zachowanie minimum 40 % powierzchni działek jako terenu biologicznie czynnego,

c) zakazuje się ogrodzeń żelbetowych i betonowych typu słupowo-płytowego,

d) z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, dopuszcza się sytuowanie towarzyszącej zabudowy bezpośrednio przy bocznych granicach działki,

e) obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej, powiatowej, klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ (bez numeru porządkowego),

f) wymagania parkingowe: należy zapewnić min. 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia działalności agroturystycznej – min. 1 miejsce na każde 2 miejsca noclegowe,

3)warunki dla projektowanej zabudowy:

a) ustala się lokalizację nowej zabudowy pod warunkiem uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy,

b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji, a do kalenicy lub do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu – 10,0 m,

c) maksymalna wysokość budynków rolniczych: do wysokości budynku mieszkalnego, a urządzeń rolniczych typu silosy – do 12 m,

d) maksymalna wysokość towarzyszącej zabudowy gospodarczo-garażowej 6 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

e) maksymalna wysokość dopuszczalnych budynków związanych z funkcją agroturystyczną – 2 kondygnacje użytkowe, maksymalnie 8 m do najwyżej położonego wierzchniego pokrycia dachu,

f) geometria dachów: dla budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia połaci powyżej 25 stopni; dla budynków gospodarczo-garażowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, nawiązujące do geometrii dachu w budynku mieszkalnym z dopuszczalną tolerancją w zakresie kąta nachylenia do 25 %, dla budynków agroturystycznych – dach powtarzający geometrię budynku mieszkalnego, dla budynków rolniczych – dowolne,

4)zasady scaleń i podziałów nieruchomości: zakaz podziału nieruchomości.

5)inne ustalenia:

a) teren nie jest objęty ochroną konserwatorską,

b) obowiązują ustalenia § 6 ust.3 pkt 2 dotyczące terenu górniczego „Pole Szczerców”.

6)obowiązują ustalenia w zakresie zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

a) zaopatrzenie w wodę: z gminnej sieci wodociągowej,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do gminnej kanalizacji sanitarnej ,

c) odprowadzanie wód deszczowych: powierzchniowe, po terenie własnej działki,

d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącej sieci niskiego napięcia,

e) ogrzewanie budynków: z własnego źródła ciepła z zaleceniem wykorzystania ekologicznych nośników energii cieplnej,

f) gromadzenie odpadów komunalnych: w indywidualnych pojemnikach ustawionych na terenie i opróżnianych przez wyspecjalizowaną firmę na składowisko odpadów komunalnych w miejscowości Tuszyn,

g) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

## Rozdział 4.
## Ustalenia końcowe

**§ 16.** Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, służącej naliczeniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, ustala się dla:

1) terenów położonych w granicach planu w Pajęcznie - rejon ul. Wieluńskiej, przedstawionych na rysunku planu Nr 1.1. – stawki procentowej nie ustala się,

2) terenów o różnych funkcjach w Pajęcznie – rejon ul. Mickiewicza, przedstawionych na rysunku planu Nr 1.2 stawki procentowej nie ustala się,

3) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Pajęcznie, rejon ul.Zielonej, przedstawionych na rysunku planu Nr 1.3, oznaczonych symbolami 5MN i 6MN – 30 %. Dla pozostałych terenów przedstawionych na rysunku planu Nr 1.3 – stawki procentowej nie ustala się,

4) terenu we wsi Łężce, oznaczonego na rysunku planu Nr 1.4 symbolem P – 30 %. Dla terenu komunikacji w granicach rysunku planu Nr 1.4 – stawki procentowej nie ustala się,

5) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Wręczyca, w granicach przedstawionych na rysunku Nr 1.5, oznaczonych na rysunku planu Nr 1.5 symbolami 2MN – z wyłączeniem działki zabudowanej oraz oznaczonego symbolem 3MN – 30 %. Dla terenów komunikacji i terenów oznaczonych symbolem 4MR, 5Rz i 6WS – stawki procentowej nie ustala się,

6) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Dylów Szlachecki, oznaczonego na rysunku planu Nr 1.6 symbolem 1MN – 30 %, zaś dla terenu komunikacji - stawki procentowej nie ustala się,

7) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Dylów A, oznaczonych na rysunku planu Nr 1.7 symbolami 1MN i 2MN – 30 %, zaś dla terenów komunikacji – stawki procentowej nie ustala się,

8) terenów we wsi Siedlec, w granicach przedstawionych na rysunku planu symbolem 1.8 – stawki procentowej nie ustala się.

**§ 17.** W granicach objętych planem, tracą moc obowiązującą:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pajęczno uchwalony uchwała Nr 212/XXVI/05 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 29 czerwca 2005 r. (publikacja: Dz.U.W.Ł. Nr 257, poz. 2570 z dnia 17.08 2005 r. ) w odniesieniu do terenów określonych na rysunkach Nr 1.1 w całości, Nr 1.2 w części i Nr 1.3 w całości,

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pajęczno uchwalony uchwałą Nr 102/XII/03 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 30 grudnia 2003 r. (publikacja: Dz.U.W.Ł. Nr 34

poz. 345 z dnia 14.02.2004 r.) w odniesieniu do terenów w granicach określonych na rysunkach planu Nr 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 i 1.8 – w całości,

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pajęczno dla terenu położonego w mieście Pajęczno uchwalony uchwałą Nr 59/VIII/99 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 29 czerwca 1999 r. (publikacja: Dz.U.W.Ł. Nr 102, poz. 177 z 31 sierpnia 1999 r.) w odniesieniu do części terenów w granicach określonych na rysunku planu Nr 1.2.

**§ 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pajęczna.

**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Sławomir Goszczak**

Załącznik Nr 1.1 do Uchwały Nr 319/XXXVI/10
Rady Miejskiej w Pajęcznie
z dnia 14 września 2010 r.
Zalacznik1.1.jpg

**Rysunek planu 1.1**

Załącznik Nr 1.2 do Uchwały Nr 319/XXXVI/10
Rady Miejskiej w Pajęcznie
z dnia 14 września 2010 r.
Zalacznik1.2.jpg

**Rysunek planu 1.2**

Załącznik Nr 1.3 do Uchwały Nr 319/XXXVI/10
Rady Miejskiej w Pajęcznie
z dnia 14 września 2010 r.
Zalacznik1.3.jpg

**Rysunek planu 1.3**

Załącznik Nr 1.4 do Uchwały Nr 319/XXXVI/10
Rady Miejskiej w Pajęcznie
z dnia 14 września 2010 r.
Zalacznik1.4.jpg

**Rysunek planu 1.4**

Załącznik Nr 1.5 do Uchwały Nr 319/XXXVI/10
Rady Miejskiej w Pajęcznie
z dnia 14 września 2010 r.
Zalacznik1.5.jpg

**Rysunek planu 1.5**

Załącznik Nr 1.6 do Uchwały Nr 319/XXXVI/10
Rady Miejskiej w Pajęcznie
z dnia 14 września 2010 r.
Zalacznik1.6.jpg

**Rysunek planu 1.6**

Załącznik Nr 1.7 do Uchwały Nr 319/XXXVI/10
Rady Miejskiej w Pajęcznie
z dnia 14 września 2010 r.
Zalacznik1.7.jpg

**Rysunek planu 1.7**

Załącznik Nr 1.8 do Uchwały Nr 319/XXXVI/10
Rady Miejskiej w Pajęcznie
z dnia 14 września 2010 r.
Zalacznik1.8.jpg

**Rysunek planu 1.8**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
319/XXXVI/10
Rady Miejskiej w Pajęcznie
z dnia 14 września 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu.**

Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów Miasta i Gminy Pajęczno obejmujących miejscowości: Pajęczno, Łężce, Wręczyca, Dylów Szlachecki, Dylów A i Siedlec w okresie od 12 lipca 2010 r. do 2 sierpnia 2010 r. z możliwością składania uwag do dnia 16 sierpnia 2010 r. uwag nie wniesiono.

Nie wniesiono również żadnych uwag do prognozy oddziaływania na środowisko wyłożonej razem z projektem planu do publicznego wglądu.

W tej sytuacji, na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804 i Nr 130, poz. 871) Rada Miejska w Pajęcznie nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
319/XXXVI/10
Rady Miejskiej w Pajęcznie
z dnia 14 września 2010 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn.zmianami) Rada Miejska w Pajęcznie stwierdza, że zagospodarowanie i zabudowa obszaru objętego planem miejscowym wymaga realizacji następujących zadań z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy:

1)Budowy sieci wodociągowej o długości około 470 mb realizowanej w liniach rozgraniczających dróg i ulic.

2)Docelowej rozbudowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na długości około 340 mb realizowanej w korytarzach istniejących i projektowanych dróg i ulic publicznych.

3)Wykupu gruntów pozostających we władaniu osób fizycznych z przeznaczeniem na poszerzenia istniejących dróg gminnych do parametrów odpowiadających drogom publicznym. Łączna powierzchnia gruntów wymagających wykupu wynosi 3770 m2, zaś budowa tych dróg obejmuje odcinki o długości 1290 mb.

4)Budowy oświetlenia ulicznego przewidzianej we wszystkich drogach publicznych lokalnych i dojazdowych o łącznej wartości około 10 tys. zł.

W/w inwestycje będą realizowane sukcesywnie, w miarę posiadanych środków własnych gminy, dotacji funduszy ochrony środowiska i różnorodnych funduszy unijnych. Realizacja zaś odbywać się będzie sposobem gospodarczym, jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w drodze przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.