

TEREN

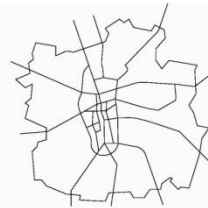
SPÓŁKA Z O.O.

PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD

90-448 ŁÓDŹ, ul. ŻWIRKI 1C LOK. 3,

tel. (42) 632-02-83,

e-mail: biuro@teren-urbanistyka.pl



etap: ponowne wyłożenie do publicznego wglądu
(9 maja 2022 r. - 30 maja 2022 r.)

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WYBRANYCH FRAGMENTÓW MIASTA I GMINY PAJĘCZNO**

Temat: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wybranych fragmentów miasta i gminy Pajęczno

Umowa: Nr PI.2600.4.2020 z dnia 20 sierpnia 2020 r.

Zamawiający: Gmina Pajęczno

Wykonawca: PZMiO "TEREN" Sp. z o.o. – 90-448 Łódź ul. Żwirki 1 C lok. 3

Autor planu: mgr inż. arch. Ewa Krakowska - *uprawnienia urbanistyczne nr 1099/90*

mgr inż. Aleksandra Karbowskiak - *uprawnienia z art. 5 pkt 4 uopizp*

tech. Mariusz Nowicki

- kwiecień 2022 r. –

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W PAJĘCZNIE
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych fragmentów miasta i gminy Pajęczno

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwałą Nr 280/XXIX/18 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 23 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych fragmentów miasta i gminy Pajęczno- po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Pajęczno – uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych fragmentów miasta i gminy Pajęczno, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkami planu stanowiącymi załączniki od nr 1 do nr 18 do uchwały, wraz z wrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy i Miasta Pajęczno:
 - a) załącznik nr 1 obejmuje fragment miasta Pajęczno - skala 1:2000,
 - b) załącznik nr 2 obejmuje fragment wsi Makowiska - skala 1:1000,
 - c) załącznik nr 3 obejmuje fragment miasta Pajęczno - skala 1:1000,
 - d) załącznik nr 4 obejmuje fragment wsi Lipina - skala 1:1000,
 - e) załącznik nr 5 obejmuje fragment wsi Ładzin - skala 1:1000,
 - f) załącznik nr 6 obejmuje fragment miasta Pajęczno - skala 1:1000,
 - g) załącznik nr 7 obejmuje fragment miasta Pajęczno - skala 1:1000,
 - h) załącznik nr 8 obejmuje fragment miasta Pajęczno - skala 1:1000,
 - i) załącznik nr 9 obejmuje fragment wsi Makowiska - skala 1:1000,
 - j) załącznik nr 10 obejmuje fragment miasta Pajęczno - skala 1:1000,
 - k) załącznik nr 11 obejmuje fragment miasta Pajęczno - skala 1:1000,
 - l) załącznik nr 12 obejmuje fragment wsi Ładzin - skala 1:1000,
 - m) załącznik nr 13 obejmuje fragment miasta Pajęczno - skala 1:1000,
 - n) załącznik nr 14 obejmuje fragment miasta Pajęczno - skala 1:1000,
 - o) załącznik nr 15 obejmuje fragment wsi Dylów Szlachecki - skala 1:1000,
 - p) załącznik nr 16 obejmuje fragment miasta Pajęczno - skala 1:1000,
 - q) załącznik nr 17 obejmuje fragment wsi Ładzin - skala 1:1000,
 - r) załącznik nr 18 obejmuje fragment miasta Pajęczno - skala 1:1000;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiącym załącznik nr 19 do uchwały;

- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - stanowiącym załącznik nr 20 do uchwały;
- 4) danymi przestrzennymi tworzonymi dla planu, zapisanymi w postaci elektronicznej - stanowiącymi załącznik nr 21 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunkach planu stanowiących załączniki od nr 1 do nr 18 do uchwały, będącymi integralnymi częściami planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 3) nadzorze archeologicznym - należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość do 1,2 m: schodów zewnętrznych, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, tarasów, balkonów, zadaszeń nad wejściami;
- 5) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 8) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie więcej niż 40 % powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem;
- 9) rysunkach planu – należy przez to rozumieć rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące integralną część jego ustaleń, określone w § 1 pkt 1 uchwały;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pajęcznie.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowanie przestrzeni publicznych;

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów górniczych;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego;
- 3) terenów z zakazem zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów z uwagi na niewystępowanie powyższych na obszarze objętym planem.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 5) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 6) stanowisko archeologiczne i strefy ochrony archeologicznej;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej "B" historycznego układu urbanistycznego.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 6. Ustala się następujące oznaczenia określające podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MS** - teren zabudowy śródmiejskiej;
- 3) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 4) **PU** - teren zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 5) **P** - teren zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów;
- 6) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 7) **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 8) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody oraz ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego na obszarze objętym planem

§ 7. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów: realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dla fragmentów budynków zlokalizowanych na tej linii dopuszcza się przebudowę, a także rozbudowę wyłącznie w kierunku tej linii oraz zgodnie z warunkami niniejszego planu;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy: realizację zewnętrznych części budynków z zakazem użycia materiałów z tworzyw sztucznych typu „siding”;
- 3) w zakresie zagospodarowania jako przestrzenie publiczne wskazuje się tereny oznaczone symbolem KDZ z zagospodarowaniem umożliwiającym swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) sytuowanie budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50 m n.p.t. i wyższych;
- 6) realizację zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy określone w Rozdziale 5, za wyjątkiem obiektów określonych według przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - za wyjątkiem infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych MN, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu oznaczonego RM, jak dla zabudowy zagrodowej,
 - c) dla terenu oznaczonego MS, jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - d) dla terenów oznaczonych U, jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) obszar objęty planem znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 326 "Częstochowa", którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) w zakresie melioracji: w przypadku stwierdzenia urządzeń melioracji wodnych szczegółowych kolidujących z inwestycją bądź nieujętych w ewidencji wód oraz gruntów zmeliorowanych, postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla terenów znajdujących się w zasięgu terenu górniczego "Pole Szczerców" postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi;
- 7) przy realizacji obiektów budowlanych, na załącznikach nr 4, 7, 11, obowiązuje uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji w terenie górnym, a w szczególności:
 - a) kategorii terenu górniczego - obszary znajdują się w zasięgu terenu górniczego kategorii "0",
 - b) prognozowanych przyspieszeń drgań powierzchni gruntu - do 5 mm/s,
 - c) stopnia intensywności sejsmicznej - "0",
 - d) prognozowanego osiadania powierzchni terenu - 0,00 m.

§ 9. W zakresie ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego:

- 1) na obszarze lokalizacji stanowiska archeologicznego AZP 79-47/20 - załącznik nr 14,

realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, po przeprowadzeniu badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) wprowadza się strefy ochrony archeologicznej, w których nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne (załącznik nr 1, nr 14, nr 15);
- 3) zachowuje się strefę ochrony konserwatorskiej "B" historycznego układu urbanistycznej, w której:
 - a) obowiązuje zachowanie historycznej linii zabudowy, pierzejowej,
 - b) przy realizacji nowej lub przebudowie istniejącej zabudowy należy nawiązać pod względem formy i wysokości do historycznego charakteru zabudowy miasta Pajęczno.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów za pośrednictwem istniejących dróg publicznych: krajowej, powiatowych i gminnych, znajdujących się poza obszarami objętymi planem.

2. Ustala się możliwość tworzenia dróg wewnętrznych o szerokości wynoszącej co najmniej 6 metrów, z nieprzekraczalną linią zabudowy wynoszącą 3 m.

§ 11. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie;
- 2) możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych, do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej, z obowiązkiem podłączenia się do niej po jej rozbudowie;
- 3) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. W zakresie kanalizacji deszczowej:

- 1) możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu lub poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

§ 15. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w oparciu o istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z dopuszczeniem ich rozbudowy;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej, stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 4) w terenie 2.MN zachowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV wraz ze strefą ochronną o szerokości po 7,5 m na każdą stronę z zakazem sytuowania w strefie pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz zakazem nasadzeń drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej, znosi się strefy ochronne, pokazane na rysunku planu;
- 6) wskazuje się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: obowiązek zaopatrzenia z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń (kotłów) spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazuje się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) możliwość rozbudowy istniejącego układu sieciowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników gazowych.

§ 18. W zakresie telekomunikacji:

- 1) obsługa z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługa abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, przy ustaleniu:
 - a) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - 900 m²,
 - dla zabudowy produkcyjno-usługowej i produkcyjnej - 2000 m²;
 - b) minimalnej szerokości:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - 18 m,
 - dla zabudowy produkcyjno-usługowej i produkcyjnej - 22 m;

- 3) ustalenia, o których mowa w pkt. 2 lit. a) i b) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°; dopuszcza się prowadzenie granic działek równoległe do istniejących działek.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 20. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.MN** do **9.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – zabudowa usługowa;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy istniejących budynków, przy spełnieniu ustaleń § 20 pkt 2 lit. c), d), e) oraz pkt 3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 10 m,
 - zabudowa garażowa, gospodarcza, wiaty nieprzekraczająca 5 m,
 - b) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie,
 - dla zabudowy garażowej, gospodarczej i wiat: o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie,
 - c) w terenach 5.MN i 6.MN dopuszcza się realizację budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 900 m²;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 6) dla terenów znajdujących się w zasięgu stanowiska archeologicznego oraz stref ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.MS** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej, jednorodzinnej i wielorodzinnej i/lub usługowej;

- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy istniejących budynków, przy spełnieniu ustaleń § 21 pkt 2 lit. c), d), e) oraz pkt 3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 12 m,
 - zabudowa garażowa, gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,
 - b) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie,
 - dla zabudowy garażowej i gospodarczej: o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 900 m²;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) zapewnienie miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 miejsce na 30 osób zatrudnionych w obiekcie;
- 6) teren znajduje się w zasięgu strefy "B" ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami od **1.U** do **6.U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - garaże i budynki gospodarcze, funkcja mieszkaniowa w formie wbudowanych lokali;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy istniejących budynków, przy spełnieniu ustaleń § 22 pkt 2 lit. c), d), e) oraz pkt 3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,0,
 - f) w terenie 5.U dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na funkcję mieszkaniową,

- g) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych, gospodarczych i garażowych, przy spełnieniu ustaleń § 20 pkt 2 lit. b) oraz pkt 3;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa usługowa nieprzekraczająca 12 m,
 - zabudowa garażowa, gospodarcza nieprzekraczająca 6 m,
 - b) dachy:
 - dla zabudowy usługowej: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie,
 - dla zabudowy garażowej, gospodarczej i wiat: o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 900 m²;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się:
 - a) dla lokali mieszkalnych co najmniej 1 miejsce na każde mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - c) zapewnienie miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 miejsce na 30 osób zatrudnionych w obiekcie.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - garaże i budynki gospodarcze, wiaty;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,0;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa produkcyjna i usługowa, nieprzekraczająca 12 m,
 - zabudowa garażowa, gospodarcza, wiaty nieprzekraczająca 6 m,
 - b) dachy:
 - dla zabudowy produkcyjnej i usługowej: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie,
 - dla zabudowy garażowej, gospodarczej i wiat: o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie;
- 4) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 2000 m²;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się:
 - a) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni

- użytkowej obiektu,
 - b) dla zabudowy produkcyjnej co najmniej 1 miejsce na 10 zatrudnionych w obiekcie,
 - c) zapewnienie miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 miejsce na 30 osób zatrudnionych w obiekcie;
- 6) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - zabudowa związana z produkcją rolną, usługowa, wiaty, silosy;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się możliwość przebudowy, nadbudowy istniejących budynków, przy spełnieniu ustaleń § 24 pkt 2 lit. c), d), e) oraz pkt 3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 1,2;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa produkcyjna, składów, magazynów, silosów nieprzekraczająca 20 m,
 - zabudowa garażowa, usługowa, gospodarcza, ochrony mienia, wiaty, nieprzekraczająca 10 m,
 - dla urządzeń związanych z technologią oraz zabudowy związanej z produkcją rolną dopuszcza się wysokość wynikającą z potrzeb technologicznych, jednak nie wyższych niż 15 m,
 - b) dachy:
 - dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów: o kącie nachylenia połaci do 30° oraz płaskie,
 - dla zabudowy usługowej: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie,
 - dla zabudowy garażowej, gospodarczej, ochrony mienia i wiat: o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie;
- 4) obowiązek ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie norm hałasu - do granic działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) w zakresie zasad podziału nieruchomości – możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 2000 m²;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się:
 - a) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - b) dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów co najmniej 1 miejsce na 10 zatrudnionych w obiekcie,

- c) zapewnienie miejsc przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 miejsce na 30 osób zatrudnionych w obiekcie.

§ 25. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.RM** i **2.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające - lokale usługowe, garaże, wiaty;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,
 - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa mieszkaniowa nieprzekraczająca 10 m,
 - zabudowa związana z produkcją rolną nieprzekraczająca 15 m,
 - zabudowa garażowa, gospodarcza, wiaty nieprzekraczająca 8 m,
 - b) dachy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie,
 - dla zabudowy związanej z produkcją rolną, garażowej, gospodarczej i wiat: o kącie nachylenia połaci do 45° oraz płaskie i jednospadowe;
- 4) obowiązek ograniczenia uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie norm hałasu - do granic działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym postojowych jak i garażowych) dla nowych inwestycji, ustala się: dla zabudowy zagrodowej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania 6,5 m x 6,0 m oraz 5,70 m x 4,0 m, zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) możliwość realizacji ścieżki rowerowej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.
- 5) teren znajduje się w zasięgu stanowiska archeologicznego oraz strefy ochrony archeologicznej, obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **2.KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga publiczna klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym;

- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) możliwość realizacji ścieżki rowerowej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.
- 5) teren znajduje się w zasięgu strefy ochrony stanowiska archeologicznego, obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

§ 28. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, z poszerzeniem o wymiarach 5 m x 5 m w części północnej, zakończona placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) w ramach zagospodarowania terenu ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 29. 1. Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu w wysokości 30 % dla terenów oznaczonych symbolami: 1.PU, 1.RM, 2.MN, 3.MN, 9.MN, 1.P, 1.U, 2.U, 3.U, 4.U.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami: 2.RM, 1.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 1.MS, 5.U, 6.U dróg publicznych KDZ, drogi wewnętrznej KDW oraz przeznaczonych pod realizację celów publicznych - powyższej stawki procentowej nie ustala się.

§ 30. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pajęczna.

§ 32. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

.....
PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej w Pajęcznie

Uzasadnienie

do Uchwały Nr Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych fragmentów miasta i gminy Pajęczno

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wybranych fragmentów miasta i gminy Pajęczno - zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503).

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego w § 7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody, natomiast w Rozdziale 5 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym walorów architektonicznych i krajobrazowych.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących gospodarowania wodami, użytkami rolnymi, gdyż na obszarze objętym planem nie występują.

Na działce nr 171/1 we wsi Lipina (załącznik nr 4) znajdują się grunty leśne (o pow. 0,0888 ha) niestanowiące własności Skarbu Państwa; decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 12 sierpnia 2021 r. uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dotyczących zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, gdyż na obszarze objętym planem nie występują - w związku z czym plan nie ustala wymogów ich ochrony. W § 9 zawarte są ustalenia dotyczące strefy ochrony archeologicznej OW od stanowisk archeologicznych znajdujących się poza obszarem objętym planem.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt planu miejscowego w § 8 i w Rozdziale 5 zawiera ustalenia odnoszące się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały w planie miejscowym określone w § 7 pkt 3 poprzez ustalenie, iż w terenach wskazanych jako przestrzeń publiczną obowiązuje zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osób ze szczególnymi potrzebami.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w Rozdziale 5 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenów poszczególne nieruchomości zyskają na wartości, ustalono w projekcie planu w § 29 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

9) Potrzeby interesu publicznego

W projekcie planu w § 7 pkt 3 jako tereny o charakterze przestrzeni publicznych wskazuje się tereny dróg publicznych.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, energią elektryczną, gaz i telekomunikacji.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Pajęcznie oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy,

W dniu 7 kwietnia 2021 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Następnie projekt planu poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu z organami i instytucjami zewnętrznymi. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7.10.2021 r. do 28.10.2021 r. z przeprowadzeniem w dniu 11.10.2021 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin na składanie uwag do dnia 12.11.2021 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które zostały pozytywnie rozpatrzone przez Burmistrza Pajęcza. W okresie od 27.12.2021 do 21.01.2022 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w zakresie ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 1.P (§ 24), z przeprowadzeniem w dniu 12 stycznia 2022 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin na składanie uwag do dnia 7.02.2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które zostały pozytywnie lub częściowo pozytywnie rozpatrzone przez Burmistrza Pajęcza. W okresie od 30.12.2021 r. do 21.01.2022 r. projekt planu zostaje wyłożony do publicznego wglądu w zakresie możliwości zaopatrzenia ze źródeł odnawialnych (§ 15 i § 16), z przeprowadzeniem w dniu 12 stycznia 2022 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin na składanie uwag do dnia 7 lutego 2022 r. W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły. Obecnie projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 09.05.2022 r. do 30.05.2022 r. z przeprowadzeniem w dniu 30.05.2022 r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Wyznaczono termin na składanie uwag do dnia 14.06.2022 r.

Prace nad projektem planu prowadzone są z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 11 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z sieci wodociągowej, po jej rozbudowie, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnia zapisy studium.

14) Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Tereny objęte niniejszą procedurą znajdują się w zasięgach dwóch obowiązujących planów miejscowych. Tereny zlokalizowane na obszarze miasta Pajęczno (załączniki nr 1, 3, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 18) to uchwała nr 212/XXVI/05 Rady Miejskiej z dnia 29.06.2005 r. Natomiast tereny zlokalizowane na obszarze gminy we wsiach: Makowiska, Lipina, Ładzin, Dylów Szlachecki (załączniki nr 2, 4, 5, 9, 12, 15, 17) to uchwała nr 102/XII/03 Rady Miejskiej z dnia 30.12.2003 r.

Punktowe zmiany dotyczą głównie zmiany przeznaczenia działek z funkcji mieszkaniowej na usługową i odwrotnie, powiększenia zasięgu terenu zabudowy produkcyjno-usługowej i produkcyjnej, weryfikacji faktycznej linii zabudowy i regulacji granicy terenu wydzielonej geodezyjnie drogi publicznej klasy zbiorczej.

Wprowadzane zmiany zgodne są z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pajęczno.

Załącznik nr 9, zgodnie z uchwałą o przystąpieniu do sporządzania planu, obejmuje fragment wsi Makowiska. Wieś Makowiska położona jest w dwóch obrębach geodezyjnych, a mianowicie: obręb Makowiska i obręb Czerkiesy. Przedmiotowa działka o numerze ewidencyjnym 145/1 znajduje się w obrębie Czerkiesy, co stanowi stan faktyczny i nie jest pomyłką. Obecnie Gmina podjęła działania celem wprowadzenia korekty w rejestrze gruntów, a zaświadczenie określające do której miejscowości należy ta działka zostanie dołączone do procedury planistycznej.

Załącznik nr 5 - zgodnie ze studium dla obszaru objętego planem wskazane jest przeznaczenie "istniejące tereny przemysłu, baz, składów, magazynów" - i takie przeznaczenie wskazano również w projekcie planu.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem z 2003 r., frontowe części działek posiadają oznaczenie D.MN.36 - czyli "tereny zabudowy mieszkaniowej, w tym zabudowy zagrodowej".

Nieruchomości te o numerach 324/2, 326, 328, 330, 332 należą do jednego właściciela. W skład zabudowy wchodzi: zabudowa rolnicza, budynek mieszkalny i gospodarczy, stodoła, silosy. Zabudowa ta powstawała w minionych latach, sukcesywnie na podstawie obowiązującego planu z 2003 r. - jako związana z produkcją rolną.

Podczas sporządzania ostatniej zmiany studium (w 2019 r.) właściciele nieruchomości złożyli wniosek, aby działalnością objąć również pozostałe części działek. Wniosek został uwzględniony i cały obszar został zapisany jako "istniejące tereny przemysłu, składów, magazynów", co miało umożliwić rozwój prowadzonej już działalności związanej z produkcją rolną, a głównie magazynowaniem, składowaniem zbóż.

W wyniku dwukrotnego wyłożenia projektu niniejszego planu - oprotowano wyznaczenie terenu "przemysłu, magazynów" (a faktycznie obsługi rolnictwa) na całości przedmiotowych działek, nie wyrażono zgody na rozwój tego obszaru, określając go "strefą przemysłową". Ujawnił się konflikt sąsiedzki polegający na braku akceptacji prowadzonej już działalności rolniczej i znacznego jej uciążliwego oddziaływania na zlokalizowany budynek mieszkalny, na działce obok.

W wyniku złożonych uwag do wyłożonego projektu, Burmistrz rozstrzygnął je, częściowo uwzględniając wniesione zarzuty. Frontowe części działek pozostawiono jako zabudowę zagrodową - w nawiązaniu do obowiązującego planu z 2003 r. Natomiast pozostałe części działek przeznaczono jako teren przemysłowo-magazynowy, zgodnie ze wskazaniem studium, z zachowaniem obecnego dojazdu. Rozwiązanie takie ma na celu wycofanie możliwości lokalizowania przyszłych obiektów i urządzeń związanych z gospodarką rolną poza strefę przyuliczną, w której znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, co nie

narusza ustaleń studium, a jedynie je uszczegóławia ze względu na istniejące uwarunkowania.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do zmiany planu (Nr 280/XXIX/18 z dnia 23 lutego 2018 r. poprzedzone było wykonaniem „Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”. Przedstawiony do uchwalenia plan miejscowy zgodny jest z polityką przestrzenną sformułowaną w zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Prace nad „Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy” prowadzone były w 2016 r., w wyniku których podjęto Uchwałę Nr 128/XIV/16 z dnia 29 kwietnia 2016 r.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykazane w prognozie dochody wiążą się głównie z wpływami z opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości oraz z podatku od nieruchomości, którego wysokość ustalono przy uwzględnieniu zapisów w ewidencji gruntów, oraz rocznych stawek podatku określanych w stosownej uchwale rady gminy. Gmina nie będzie ponosić kosztu budowy dróg i infrastruktury technicznej, której realizacja stanowi zadania własne Gminy.