

UCHWAŁA NR 438/L/24
RADY MIEJSKIEJ W PAJĘCZNIE
z dnia 18 stycznia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru
miasta Pajęczno przy ul. Targowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz. 1463, poz. 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr 264/XXVIII/21 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pajęczno przy ul. Targowej, stwierdzając że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Pajęczno przyjętego uchwałą nr 233/XXVI/13 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 30 kwietnia 2013 r. zmienionego uchwałą nr 64/VII/15 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 24 czerwca 2015 r., uchwałą Nr 201/XXI/17 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 24 marca 2017 r. oraz uchwałą nr 52/VI/19 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 25 kwietnia 2019 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pajęczno przy ul. Targowej, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych – załącznik nr 4.

§ 2. 1. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale nr 264/XXVIII/21 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pajęczno przy ul. Targowej.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawek procentowych, na podstawie, których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, granic terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 7) symbole przeznaczenia terenu.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych:

- 1) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 50 m;
- 2) granica strefy sanitarnej od cmentarza – 150 m;
- 3) istniejący gazociąg średniego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 0,5 metra od osi gazociągu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi niebędącymi ustaleniami planu.

§ 5. Ustala się tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1MN, 2MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1MN/U, 2MN/U;

- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U, 4U;
- 4) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL.
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD;
- 6) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolami 1KPJ, 2KPJ.

§ 6. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, dla których zastosowanie mają przepisy odrębne oraz za wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych, jednak nie więcej niż 1,5 m;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych, jako wysokość mierzona od najniższej położonego punktu w obrysie zewnętrznym obiektu na poziomie terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;
- 6) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzoną działalnością niebędącą produkcją, służące zaspokajaniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi;
- 7) zabudowie usług publicznych – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia związane z nauką, oświatą, wychowaniem, działalnością kulturalną, zdrowiem, opieką społeczną i socjalną, administracją publiczną, sportem i rekreacją, ochroną przeciwpożarową, ochroną zdrowia, życia i mienia, ochroną bezpieczeństwa i porządku publicznego, w tym komisariaty policji, targowiska i miejsca handlu, obiekty, pomieszczenia i urządzenia towarzyszące tym usługom;
- 8) strefie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć obszar do zagospodarowania jako powierzchnia biologicznie czynna, wraz z krzewami i drzewami gatunków rodzimych, w tym również drzew i krzewów zimozielonych;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

2. Pozostałe pojęcia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

3. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków.

3. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania części budynków istniejących przed wejściem w życie planu znajdujących się pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a nieprzekraczalną linią zabudowy.

4. Dopuszcza się rozbudowę części budynków znajdujących się pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy, jednak bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogi od której linia zabudowy została wyznaczona.

5. W przypadku rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących przed wejściem w życie planu o kształcie i nachyleniu dachu innym niż określona w ustaleniach szczegółowych, dopuszcza się realizację dachów o dowolnym kształcie i nachyleniu.

6. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki.

7. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod drogę, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonanie podziału po linii rozgraniczającej lub granicy obszaru objętego planem.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu.

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów 1MN, 2MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 4U jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego;
- 3) dla terenu 3U jak dla terenu związanego ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości:

- a) dla terenów 1MN, 2MN nie mniejsza niż 600 m²,
 - b) dla terenów 1MN/U, 2MN/U nie mniejsza niż 1000 m²,
 - c) dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
- a) dla terenów 1MN, 2MN nie mniejsza niż 9 m,
 - b) dla terenów 1MN/U, 2MN/U nie mniejsza niż 13 m,
 - c) dla terenów 1U, 2U, 3U, 4U nie mniejsza niż 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 10. 1. W strefach sanitarnych od cmentarza w odległości do 150 m od cmentarza obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności i studni.

2. Ustala się zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, tworzenia nasadzeń i utrzymywania drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącej 7,5 m od osi linii.

3. W przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej średniego napięcia zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje.

4. Oznacza się na rysunku planu istniejące gazociągi średniego ciśnienia wraz ze strefami kontrolowanymi o szerokości 0,5 m od osi gazociągu w granicach których szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów określają przepisy odrębne z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania.

Rozdział 6.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 1MN ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 1MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków mieszkalno-usługowych, zabudowy usługowej, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zakaz lokalizacji na działce budowlanej wyłącznie zabudowy usługowej.

4. Powierzchnia użytkowa usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 5 m;

- 7) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 8) pokrycie połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 5° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

6. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 10 ust. 2, 3.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W granicach terenu 2MN ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków mieszkalno-usługowych, zabudowy usługowej, wiat, altan, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zakaz lokalizacji na działce budowlanej wyłącznie zabudowy usługowej.

4. Powierzchnia użytkowa usług na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 5 m;
- 7) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 8) pokrycie połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 5° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych.

6. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 10 ust. 4.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN/U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 1MN/U ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z możliwością jego przebudowy, zmiany sposobu użytkowania, rozbudowy i nadbudowy na cele inne niż mieszkalne;
- 2) możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, budynków gospodarczych, garażowych, wiat, altan, parkingów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 5 m;

- 7) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 8) pokrycie połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 5° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 9) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych należy stosować następujące materiały elewacyjne:
 - a) tynki w odcieniach bieli, beży, szarości, grafitu,
 - b) ceramiczne,
 - c) płaskie okładziny stalowe w odcieniach bieli, beży, szarości, grafitu,
 - d) drewno lub okładziny drewniane,
 - e) kamień;
- 10) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.

4. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 10 ust. 1.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN/U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 2MN/U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej, budynków mieszkalno – usługowych, zabudowy usługowej, wiat, altan, parkingów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 8) pokrycie połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 5° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 9) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych należy stosować następujące materiały elewacyjne:
 - a) tynki w odcieniach bieli, beży, szarości, grafitu,
 - b) ceramiczne,
 - c) płaskie okładziny stalowe w odcieniach bieli, beży, szarości, grafitu,
 - d) drewno lub okładziny drewniane,
 - e) kamień;
- 4) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 1U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, budynków garażowych, budynków gospodarczych, wiat, altan, parkingów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,0;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 8) pokrycie połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 5° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 9) dla budynków usługowych należy stosować następujące materiały elewacyjne:
 - a) tynki w odcieniach bieli, beży, szarości, grafitu,
 - b) ceramiczne,
 - c) płaskie okładziny stalowe w odcieniach bieli, beży, szarości, grafitu,
 - d) drewno lub okładziny drewniane,
 - e) kamień;
- 10) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m².

5. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 10 ust. 1.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 2U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, budynków garażowych, budynków gospodarczych, wiat, altan, parkingów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 8) pokrycie połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 5° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 9) dla budynków usługowych należy stosować następujące materiały elewacyjne:
 - a) tynki w odcieniach bieli, beży, szarości, grafitu,
 - b) ceramiczne,
 - c) płaskie okładziny stalowe w odcieniach bieli, beży, szarości, grafitu,

d) drewno lub okładziny drewniane,

e) kamień;

10) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.

4. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m².

5. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 10 ust. 1, 4.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 3U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, zabudowy usług publicznych, budynków garażowych, budynków gospodarczych, wiat, altan, parkingów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Przy lokalizacji zabudowy usługowej nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.

4. W strefie zieleni izolacyjnej dopuszcza się lokalizację podziemnej lub nadziemnej infrastruktury technicznej.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60%;

4) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0;

5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 i 7 – 12 m;

6) maksymalna wysokość zabudowy usług publicznych – 15 m;

7) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 6 m;

8) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;

9) pokrycie połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 5° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;

10) dla budynków usługowych należy stosować następujące materiały elewacyjne:

a) tynki w odcieniach bieli, beży, szarości, grafitu,

b) ceramiczne,

c) płaskie okładziny stalowe w odcieniach bieli, beży, szarości, grafitu,

d) drewno lub okładziny drewniane,

e) kamień;

11) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.

6. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m².

7. W granicach terenu występują szczególne warunki zagospodarowania terenu zawarte w § 10 ust. 1, 2, 3.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4U** ustala się przeznaczenie jako teren zabudowy usługowej.

2. W granicach terenu 4U ustala się możliwość lokalizacji zabudowy usługowej, lokali mieszkalnych, budynków garażowych, budynków gospodarczych, wiat, altan, parkingów, dróg wewnętrznych, urządzeń budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Zakaz lokalizacji na działce budowlanej wyłącznie funkcji mieszkalnej.

4. Powierzchnia użytkowa lokali mieszkalnych na działce budowlanej nie może przekroczyć 50% powierzchni użytkowej usług.

5. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy z zastrzeżeniem pkt 6 – 12 m;
- 6) maksymalna wysokość budynków garażowych i budynków gospodarczych, wiat, altan – 6 m;
- 7) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 8) pokrycie połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 5° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 9) dla budynków mieszkalno-usługowych i usługowych należy stosować następujące materiały elewacyjne:
 - a) tynki w odcieniach bieli, beży, szarości, grafitu,
 - b) ceramiczne,
 - c) płaskie okładziny stalowe w odcieniach bieli, beży, szarości, grafitu,
 - d) drewno lub okładziny drewniane,
 - e) kamień;
- 10) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDL**, **2KDL**, **3KDL** ustala się przeznaczenie jako tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznych klasy dojazdowej.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, ścieżek rowerowych oraz urządzeń komunikacyjnych.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KPJ** ustala się przeznaczenie jako teren ciągu pieszo-jezdnego.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, ścieżek rowerowych.

3. W granicach terenu 1KPJ dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącego budynku oraz lokalizację nowych obiektów budowlanych związanych z komunikacją zbiorową, w tym wiat przystankowych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 1%;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15%;
- 4) intensywność zabudowy od 0,001 do 0,2;

- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 6) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45°;
- 7) pokrycie połaci dachowych o kącie nachylenia większym niż 5° w kolorach ceglanych, brązowych, czarnych, grafitowych;
- 8) dla budynków należy stosować następujące materiały elewacyjne:
 - a) tynki w odcieniach bieli, beży, szarości, grafitu,
 - b) ceramiczne,
 - c) płaskie okładziny stalowe w odcieniach bieli, beży, szarości, grafitu,
 - d) drewno lub okładziny drewniane,
 - e) kamień;
- 9) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2KPJ** ustala się przeznaczenie jako teren ciągu pieszo-jezdnego.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, ścieżek rowerowych.

Rozdział 7.

Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 23. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu za pomocą terenów oznaczonych symbolami literowymi KDL, KDD i KPJ oraz poprzez istniejące drogi bezpośrednio graniczące z obszarem planu.

2. Ustala się powiązanie obszarów objętych planem z układem zewnętrznym poprzez tereny 1KDL, 2KDL, 3KDL, 2KPJ oraz poprzez istniejące drogi bezpośrednio graniczące z obszarami planu.

3. Ustala się tereny dróg publicznych klasy lokalnej:

- 1) teren 1KDL o szerokości zmiennej od 11,2 m do 25,6 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KDL o szerokości zmiennej od 13,8 m do 35,0 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3KDL o szerokości zmiennej od 5,0 m do 21,2 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

4. Ustala się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem 1KDD o szerokości zmiennej od 8,0 m do 15,5 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Ustala się tereny publicznych ciągów pieszo - jezdnych:

- 1) teren 1KPJ o szerokości zmiennej od 14,1 m do 18,2 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2KPJ o szerokości zmiennej od 4,4 m do 7,3 m w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

6. Szerokość pasa drogowego nowo wydzielanych dróg wewnętrznych niewyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu nie może być mniejsza niż 6,0 m.

7. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) minimalna ilość miejsc parkingowych dla samochodów, wliczając miejsca w garażach:
 - a) nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,

- b) nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 80 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) jeżeli powierzchnia użytkowa usług jest większa niż 400 m² należy dodatkowo zapewnić minimum jedno miejsce do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową;
- 3) dla budynków o funkcji mieszanej miejsca parkingowe należy bilansować licząc dla każdej funkcji oddzielnie;
- 4) na terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu minimalną liczbę miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 24. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i planowany system uzbrojenia terenów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;
- 3) jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody.

3. Ustala się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz zagospodarowywania wód opadowych lub roztopowych na działce w sposób zmieniający stosunki wodne na działkach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii oraz z sieci i urządzeń elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, połączonej z zewnętrznym systemem elektroenergetycznym;
- 2) budowę oraz rozbudowę sieci elektroenergetycznej wyłącznie jako podziemnej, z wyłączeniem stacji transformatorów elektroenergetycznych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z sieci gazu przewodowego;
- 2) dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

8. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie bezprzewodowych oraz przewodowych sieci infrastruktury telekomunikacyjnej.

9. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy dla poszczególnych terenów nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych i telekomunikacyjnych.

10. Na całym obszarze planu dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW z zastrzeżeniem ust. 11.

11. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru wyłącznie jako mikroinstalacje będące inwestycją celu publicznego.

12. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu

§ 25. Stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

Rozdział 10.

Ustalenia końcowe

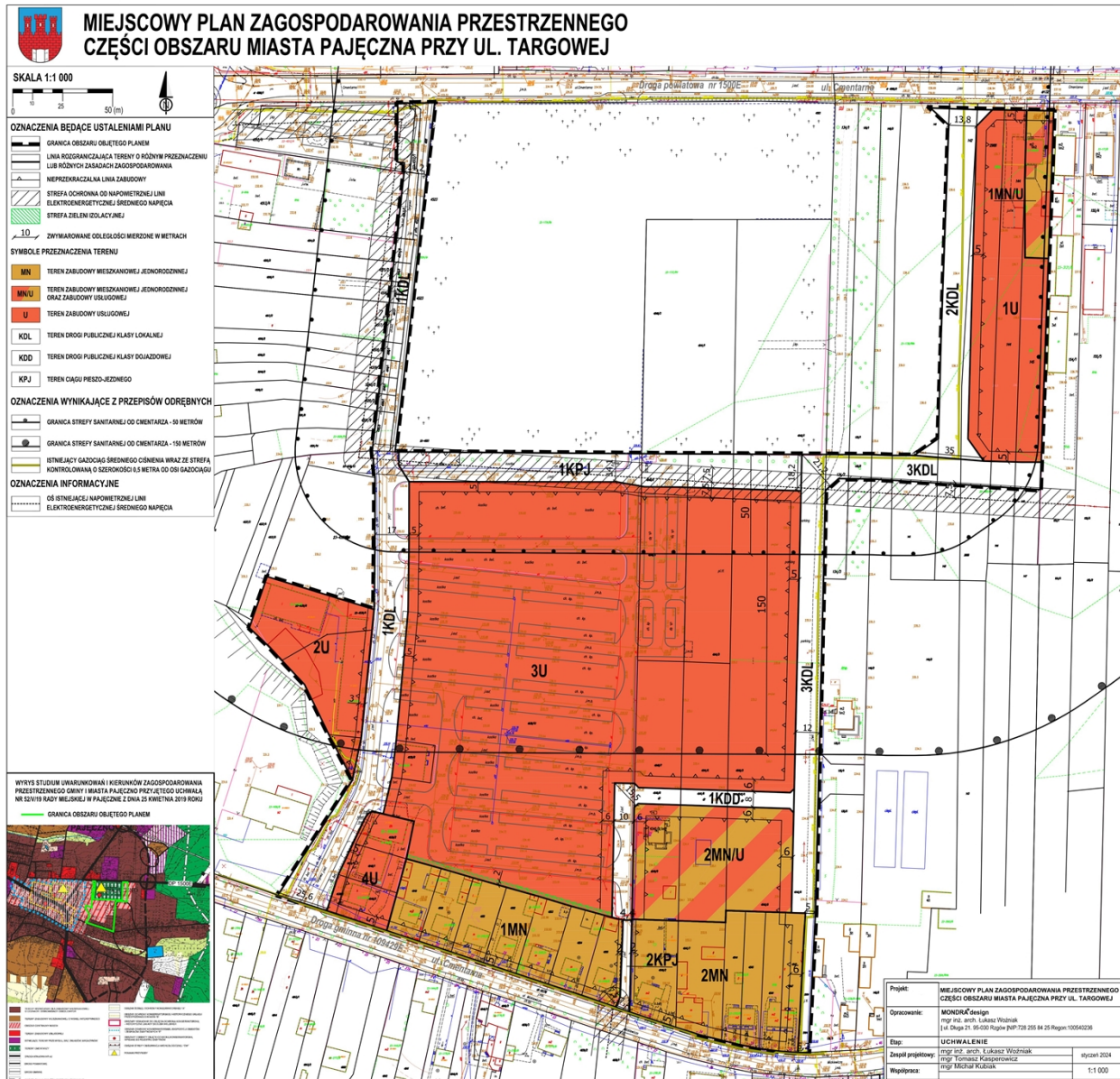
§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pajęczna.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Leszek Janeczek

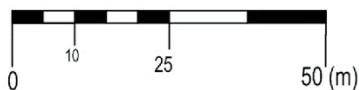
Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr 438/L/24
Rady Miejskiej w Pajęcznie
z dnia 18 stycznia 2024 r.





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA PAJĘCZNO

SKALA 1:1 000



OZNACZENIA BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- 10 ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU

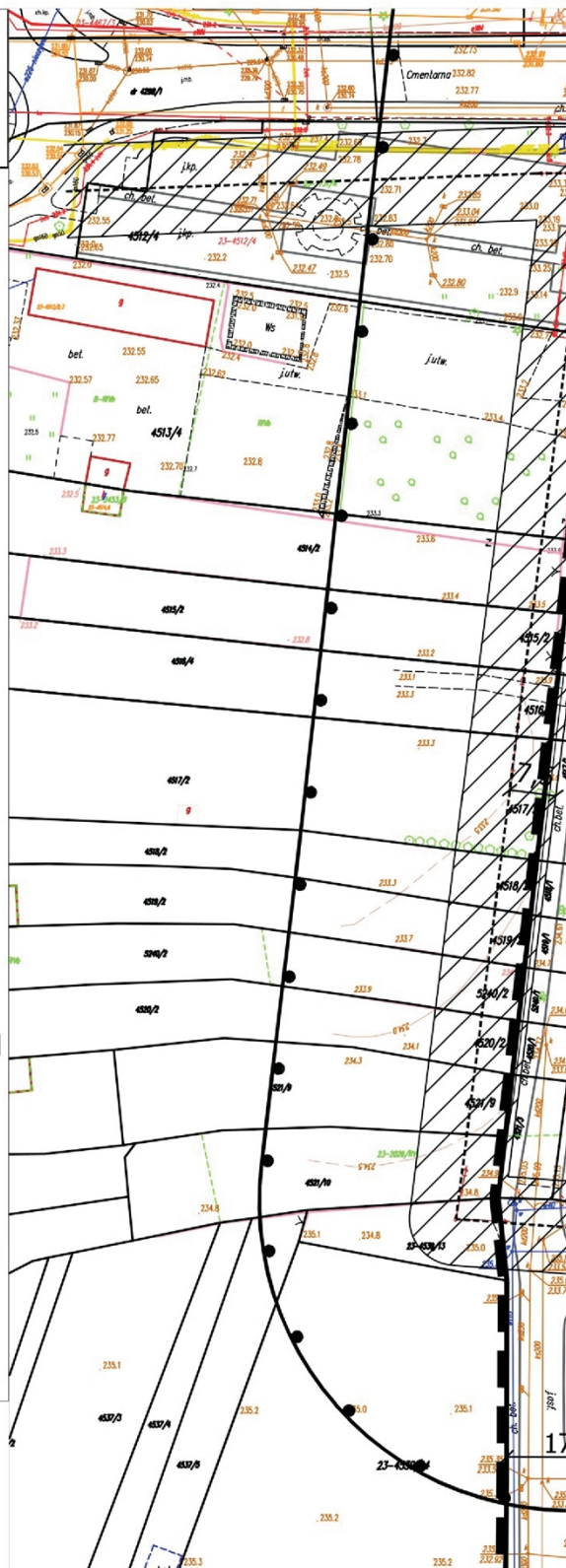
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDL** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- KPJ** TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

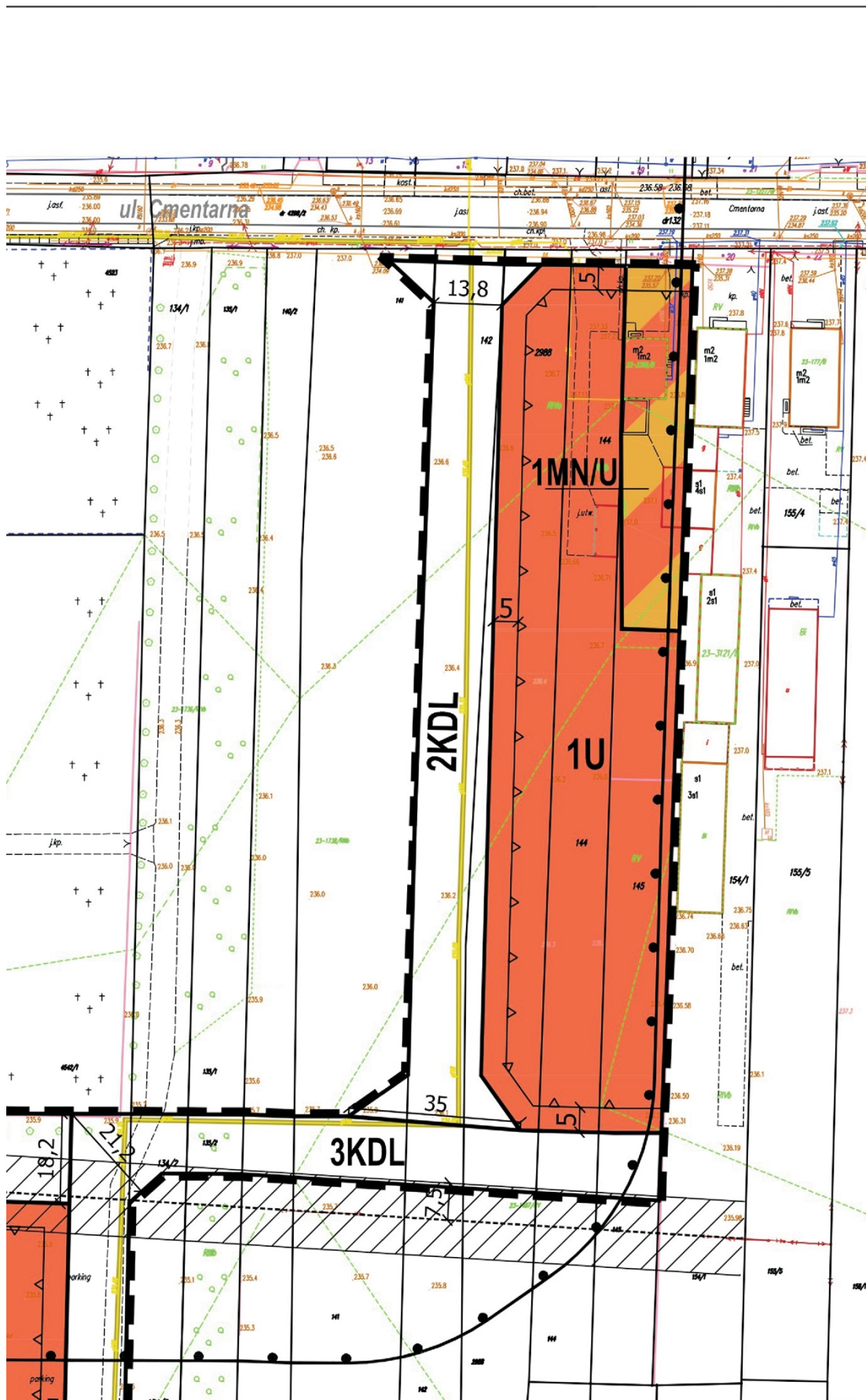
OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 50 METRÓW
- GRANICA STREFY SANITARNEJ OD CMENTARZA - 150 METRÓW
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ O SZEROKOŚCI 0,5 METRA OD OSI GAZOCIĄGU

OZNACZENIA INFORMACYJNE

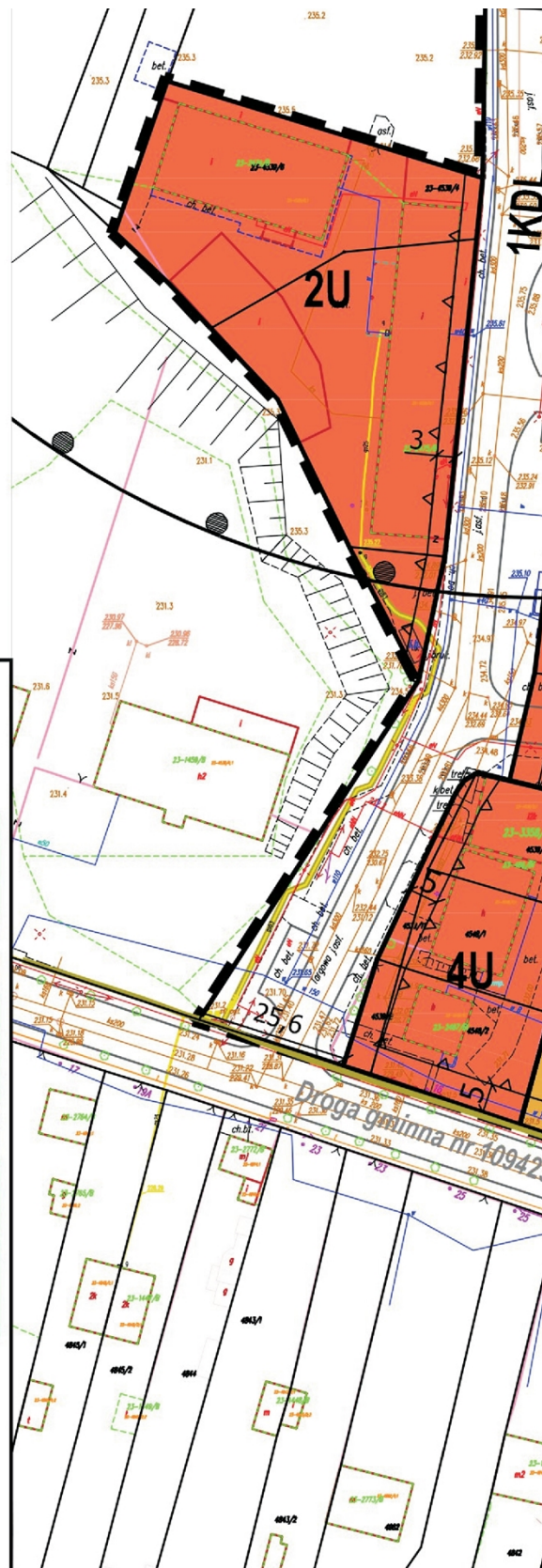
- OŚ ISTNIEJĄCEJ NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

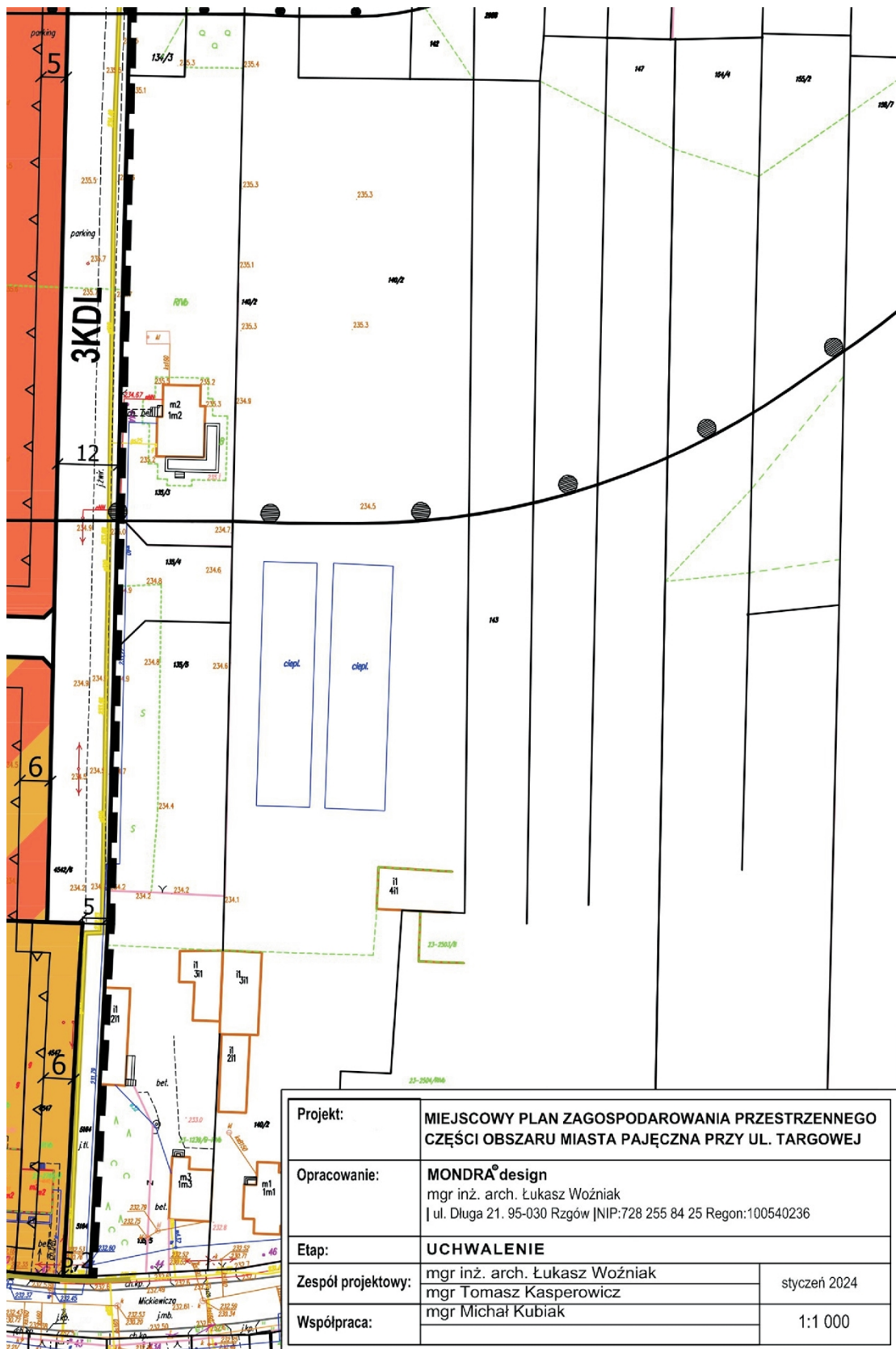




WYRYS STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA PAJĘCZNO PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR 52/V/19 RADY MIEJSKIEJ W PAJĘCZNI Z DNIA 25 KWIETNIA 2019 ROKU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM





Załącznik Nr 2 do uchwały
Nr 438/L/24
Rady Miejskiej w Pajęcznie
z dnia 18 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu, Rada Miejska w Pajęcznie nie dokonuje rozstrzygnięcia dotyczącego uwag o których mowa w art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

**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 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739) Rada Miejska w Pajęcznie stwierdza, iż po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pajęczno przy ul. Targowej przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- budowa, rozbudowa oraz przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- budowa, rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych,
- środki finansowe będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak środki strukturalne, fundusze unijne, programy rządowe, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy,
- na realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą zostać wykorzystane dochody wynikające ze wzrostu podatku od nieruchomości,
- finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej, będzie określone w uchwałach budżetowych i odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 438/L/24
Rady Miejskiej w Pajęcznie
z dnia 18 stycznia 2024 r.
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506,
poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739).**

Uzasadnienie

do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pajęczno przy ul. Targowej

1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z uchwałą Nr 264/XXVIII/21 Rady Miejskiej w Pajęcznie z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pajęczno przy ul. Targowej, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązujących planów, zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy oraz przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania terenu. Nowy plan miejscowy zastąpi 4 obowiązujące na tym obszarze plany miejscowe. Obszar objęty planem w znacznym stopniu jest już zainwestowany i stanowi fragment miasta Pajęczna zagospodarowany zabudową usługową i mieszkaniową. Działki mają zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez drogi w granicach planu oraz bezpośrednio graniczące z obszarem objętym planem.

b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem nie posiada wysokich walorów architektonicznych lub krajobrazowych. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę w nawiązaniu do obowiązujących planów, zapisów w studium dla poszczególnych rodzajów zabudowy oraz przy uwzględnieniu istniejącego zagospodarowania terenu. Dla obiektów lokalizowanych w granicach planu ustalono kolor pokrycia dachowego, a dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych i usługowych również rodzaj materiałów elewacyjnych i ich kolor.

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego, lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych oraz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do gruntu. Dla terenów 1MN, 2MN, 1MN/U, 2MN/U, 3U, 4U ustalono klasyfikacje ochrony akustycznej. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 326 Częstochowa, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na obszarze planu nie występują urządzenia melioracji wodnych. Na fragmencie obszaru objętego planem występują grunty rolne klasy III. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.) ograniczenia przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze w granicach administracyjnych miast nie obowiązują. Na obszarze planu nie występują lasy.

Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równolegle do procedury planistycznej.

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

W obszarze objętym planem nie występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.), ani obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków.

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

W strefach sanitarnych od cmentarza w odległości do 150 m od cmentarza obowiązują zgodnie z przepisami odrębnymi ograniczenia w lokalizacji obiektów budowlanych, w tym zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności i studni. W celu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, ustalono strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia wynoszącą 7,5 m od osi linii. W strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia ustalono m.in. zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Oznaczono na rysunku planu istniejące gazociągi wraz ze strefami kontrolowanymi (o szerokości 1 metra - 0,5 metra od osi gazociągu w obu kierunkach), w których występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych. Ustalono również minimalne wskaźniki zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty planem w znacznym stopniu jest już zainwestowany i stanowi fragment miasta Pajęczna zagospodarowany zabudową mieszkaniową i usługową z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej. Umożliwi to skomunikowanie nowej zabudowy oraz podłączenie nowych obiektów budowlanych do infrastruktury bez ponoszenia nadmiernych kosztów. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego oraz zostaną ustalone docelowe granice pasa drogowego dróg publicznych. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości.

g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Ustalenia planu wymagają poszerzenia istniejących dróg gminnych (teren 2KDL, 3KDL i 1KDD) na działki niestanowiące własności Gminy Pajęczno.

h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy.

i) potrzeby interesu publicznego;

Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego oraz zostaną ustalone docelowe granice pasów drogowych dróg gminnych. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości.

j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Obszar objęty planem wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz przylega do dróg publicznych, w których zlokalizowana jest infrastruktura wodno-kanalizacyjna oraz elektroenergetyczna. Przez obszar planu przechodni również gazociąg średniego ciśnienia do którego mogą być przyłączone nowe obiekty budowlane. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Pajęcznie uchwały Nr 264/XXVIII/21 z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pajęczno przy ul. Targowej ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2023 r. do 14 grudnia 2023 r. w Urzędzie Miejskim w Pajęcznie, ul. Parkowa 8/12, 98-330 Pajęczno. Dnia 11 grudnia 2023 r. o godzinie 10:00 w Urzędzie Miejskim w Pajęcznie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 29 grudnia 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Miejskim w Pajęcznie.

m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

Obszar objęty planem wyposażony jest w niezbędną infrastrukturę techniczną oraz przylega do dróg, w których zlokalizowana jest infrastruktura wodociągowa. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowych terenów oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym planem dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem w znacznym stopniu jest już zainwestowany i stanowi fragment miasta Pajęczna zagospodarowany zabudową mieszkaniową i usługową z dostępem do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej. Umożliwi to skomunikowanie nowej zabudowy oraz podłączenie nowych obiektów budowlanych do infrastruktury bez ponoszenia nadmiernych kosztów. Uchwalenie nowego planu dla tego obszaru pozwoli wyeliminować zapisy w obowiązujących 4 planach, które uniemożliwiały lub mocno ograniczały możliwość lokalizacji zamierzenia inwestycyjnego oraz zostaną ustalone docelowe granice pasa drogowego dróg publicznych. Nowe zapisy pozwolą zrealizować planowane inwestycje racjonalnie i w pełni wykorzystać istniejące nieruchomości. Na obszarze planu nie występują urządzenia melioracji wodnych. Na fragmencie obszaru objętego planem występują grunty rolne klasy III. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 ze zm.) ograniczenia przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze w granicach administracyjnych miast nie obowiązują. Na obszarze planu nie występują lasy. Ustalenia planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Po podjęciu przez Radę Miejską w Pajęcznie uchwały Nr 264/XXVIII/21 z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Pajęczno przy ul. Targowej ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 16 sierpnia 2022 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada 2023 r. do 14 grudnia 2023 r. w Urzędzie Miejskim w Pajęcznie, ul. Parkowa 8/12, 98-330 Pajęczno. Dnia 11 grudnia 2023 r. o godzinie 10:00 w Urzędzie Miejskim w Pajęcznie odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do dnia 29 grudnia 2023 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Obszar objęty planem przeznaczony pod zabudowę stanowi fragment już istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Pajęczno, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu.

5.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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Rada Miejska w Pajęcznie uchwałą nr 128/XIV/16 z dnia 29 kwietnia 2016 r. dokonała oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pajęczno oraz obowiązujących na jej obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ocenie uznano, że studium i plany miejscowe mogą wymagać częściowej aktualizacji zgodnie z bieżącymi potrzebami gminy i podmiotów działających na jej obszarze.

Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają obsługę z istniejących dróg publicznych oraz z planowanych dróg publicznych. Część wyznaczonych dróg obejmuje działki stanowiące własność Gminy Pajęczno. Ustalenia planu wymagają poszerzenia istniejących dróg gminnych (teren 2KDL, 3KDL) na działki niestanowiące własności Gminy Pajęczno. Przez obszar objęty planem przechodzi wodociąg, który zapewni dostawę wody na cele komunalne dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o odpowiedniej jakości oraz występuje kanalizacja sanitarna. W trakcie zagospodarowywania obszaru planu nową zabudową, nie można wykluczyć konieczności przebudowy lub rozbudowy istniejącej infrastruktury.

W celu realizacji ustaleń planu, należy rozważyć rozłożenie na etapy rozbudowę i przebudowę infrastruktury technicznej i komunikacji.

Proponuje się przyjęcie dwóch etapów:

- Etap I - obejmujący okres do 5 lat od uchwalenia planu, czyli do upływu terminu wnoszenia roszczeń z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

- Etap II - obejmujący okres do 10 lat od uchwalenia planu, w którym konieczna jest realizacja całości określonych w planie inwestycji.

Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką. Stosownie do art. 143 ust. 1 opłatę wolno ustalić, gdy infrastruktura została wybudowana z udziałem środków Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego, środków pochodzących z budżetu Unii Europejskiej lub ze źródeł zagranicznych niepodlegających zwrotowi.