

Gmina Rawa Mazowiecka
powiat rawski

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
gminy Rawa Mazowiecka - fragmenty obrębów:
Wałowice i Boguszyce

Organ sporządzający plan:

Wójt Gminy Rawa Mazowiecka

październik, 2025 r.

Uchwała Nr
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
z dnia

projekt

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Rawa Mazowiecka - fragmenty obrębów: Wałowice i Boguszyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) oraz art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940), w związku 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z Uchwałą Nr VI.40.24 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 25 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka – fragmenty obrębów: Wałowice i Boguszyce, Rada Gminy Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka - fragmenty obrębów: Wałowice i Boguszyce, nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Rawa Mazowiecka, przyjętego uchwałą Nr X.56.24 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 5 grudnia 2024 r.

§ 2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka - fragmenty obrębów: Wałowice i Boguszyce, zwany dalej „planem”.

§ 3. Granice obszaru objętego planem określone zostały na rysunkach planu, stanowiących załącznik nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu nr 1 i nr 2, stanowiące załączniki nr 1 nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne dla planu, o których mowa w art. 67 a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), stanowiące załącznik nr 4.

§ 5. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole cyfrowo - literowe oznaczenia terenów;
- 4) przeznaczenia terenów
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
- 7) obszar stanowiska archeologicznego;
- 8) obszar strefy ochrony archeologicznej;
- 9) wymiarowanie w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia, nie wymienione w ust.1, mają charakter informacyjny.

§ 6.1. Ilekcć w planie jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** –należy rozumieć dach o nachyleniu połaci dachowych do 12°;

- 2) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji obiektów budowlanych i form zagospodarowania określonych w zasadach i warunkach zagospodarowania dla danego terenu, które wykraczają poza zakres przeznaczenia terenu, a które zostały wskazane w zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu pogrubioną linię ciągłą, rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **miejscach do parkowania** – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być usytuowana ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: schody, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 6) **przeznaczeniu, przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla danego terenu nazwy klas przeznaczenia terenu wg Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz.2404;
- 7) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wysokiej i średniej, o szerokości wskazanej na rysunku planu, złożony z gatunków drzew i krzewów rodzimych z nasadzeniami minimum 50% gatunków zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty realizowane w ramach przeznaczenia od terenów sąsiednich, pełniący funkcję ochronną i przesłaniającą;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania i który oznaczony jest numerem i symbolem literowym przeznaczenia
- 9) **utrzymaniu** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, według stanu na dzień uchwalenia niniejszego planu.

§ 7. W niniejszym planie ustala się tereny o przeznaczeniu:

- 1) **tereny usług lub produkcji** oznaczone symbolem **U-P**;
- 2) **teren drogi zbiorczej**, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 3) **teren drogi lokalnej**, oznaczony symbolem **KDL**.

§ 8. W planie ze względu na uwarunkowania nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa – takie tereny i obiekty nie występują;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w obszarze nie występują tereny, które spełniałyby rolę obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 9. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z treści niniejszego planu miejscowego nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeśli zachowana zostanie możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i zachowane zostaną przepisy odrębne.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszarów objętych planem

§ 10. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) dopuszcza się wyposażenie terenów w budynki biurowe, socjalne, gospodarcze, garaże, pomieszczenia i budynki techniczne, budowle, urządzenia budowlane, miejsca postojowe, dojścia dojazdy, drogi wewnętrzne, infrastrukturę techniczną oraz zieleń, które tworzą całość funkcjonalno-przestrzenną z zabudową realizowaną na działce budowlanej, w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu;
- 2) sytuowanie budynków względem dróg/ulic według nieprzekraczalnych linii zabudowy, których przebieg określa się na rysunku planu;
- 3) w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem – linią zabudowy i linią rozgraniczającą przyległej drogi/ulicy obowiązuje zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się usytuowanie budynków przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu na odległość 1,5 m od granicy działki budowlanej, jeśli zachowane zostaną przepisy odrębne i pozostałe ustalenia planu;
- 5) przy rozbudowie istniejących budynków, których wysokość nie spełnia parametru określonego w ustaleniach szczegółowych dla terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów wysokościowych tego budynku.

§ 11. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) w zakresie ochrony powietrza wprowadza się nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów emisyjnych;
- 2) w zakresie ochrony akustycznej – wyznaczone niniejszym planem tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - a) dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowy systemami fotowoltaicznymi;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) wolnostojące instalacje (urządzenia) fotowoltaiczne powinny posiadać rozwiązania (np. układ i materiał paneli fotowoltaicznych, w tym powłoki antyrefleksyjne), nie powodujące negatywnego wpływu na środowisko zamieszkania w sąsiedztwie;

§ 12. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) fragment terenu oznaczonego symbolem 1U-P, wskazany na rysunku planu, stanowi obszar stanowiska archeologicznego, na którym przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszaniem struktury gruntu należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 2) fragment terenu oznaczonego symbolem 1U-P, wskazany na rysunku planu, stanowi strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), wskazaną na rysunku planu nr 1, w której obowiązuje zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący stref ochronnych od napowierzchnych linii elektroenergetycznych 15 kV przestaje obowiązywać;

§ 14. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych ustala się:

- 1) obszar objęty planem, w zasięgu terenów oznaczonych symbolami 1U-P i 1KDL, znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki, dla którego w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego określono rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów;
- 2) obszar objęty planem, w zasięgu terenów oznaczonych symbolami 2U-P i 1KDZ znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki, dla którego w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego określono rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów;
- 3) tereny oznaczone symbolami 1U-P i 1KDL w całości położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną środkowej Rawki - w zagospodarowaniu terenów obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszej uchwały;
- 4) tereny oznaczone symbolami 2U-P i 1KDZ w całości położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki - w zagospodarowaniu terenów obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych oraz ustaleń niniejszej uchwały.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy spełnieniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 30,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek pod drogi, poszerzenia dróg istniejących, sytuowania sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, powiększenia działek sąsiednich, regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi działkami, oraz w przypadku gdy nowa granica pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) utrzymanie, przebudowę, rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego oraz budowę nowego uzupełniającego układu w postaci dróg publicznych oraz wewnętrznych;
- 2) układ komunikacyjny w obszarach objętych planem, stanowią:
 - a) tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami 1KDL i 1KDZ,
 - b) drogi wewnętrzne i dojazdy nie wyznaczone w obszarze planu;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez drogi przylegające do obszaru objętego planem;

- 4) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w terenach zabudowy:
 - a) w przypadku realizacji:
 - obiektu handlowego – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży,
 - obiektu gastronomicznego – minimum 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne,
 - obiektu hotelowego – minimum 1 stanowisko postojowe na 2 miejsca noclegowe,
 - pozostałych obiektów usługowych – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - obiektu produkcyjnego, składów magazynów – minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych, oraz 1 stanowisko postojowe dla samochodów ciężarowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) na parkingach liczących więcej niż 5 stanowisk przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym;
- 6) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej, w tym w garażach.

§ 17. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę trasy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się realizację nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, których zakres obsługi wykracza poza obsługę terenów, jeśli zostanie zachowana możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów na warunkach określonych w planie i zostaną zachowane przepisy odrębne.
- 3) sytuowanie i realizację wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, oraz stacji wolnostojących na wydzielonych działkach o wymiarach minimum 5,0 m x 6,0 m z dostępem do drogi publicznej;
- 4) ustala się warunki obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę – w oparciu o gminną sieć wodociągową lub ujęć własnych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków:
 - bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku tej sieci do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - pochodzących z prowadzonej działalności po ich wcześniejszym podczyszczeniu do sieci kanalizacji sanitarnej, a przypadku braku tej sieci do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi, zbiorników retencyjnych, do kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - d) usuwanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, z odnawianych źródeł energii,
 - f) zaopatrzenie w energię cieplną – w oparciu o indywidualne źródła ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej, paliw gazowych, olejowych i paliw stałych charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza,
 - g) dla celów zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną dopuszcza się realizację zamontowanych na budynku urządzeń fotowoltaicznych - bez ograniczenia mocy oraz wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o maksymalnej mocy 500 kW,

- dopuszcza się stosowanie mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię z wiatru,
- zakaz lokalizacji urządzeń elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- h) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną (łączność publiczną) istniejącą i realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Na rysunku planu nr 1 wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone symbolami: 1U-P i 1KDL

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług nauki,
 - d) teren usług edukacji,
 - e) teren usług kultu religijnego,
 - f) teren elektrowni wiatrowej,
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) wysokość zabudowy - maksimum 12,0 m, z wyłączeniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, dla których maksimum 6,0 m,
 - b) dachy płaskie lub o nachyleniu połaci dachowych do 40°, dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe,
 - c) udział powierzchni zabudowy – maksimum 50%,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,0,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m²;
 - g) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej, poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej oraz gdy nowa granica działki pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania,
 - h) wydzielana działka przeznaczona pod drogę wewnętrzną, dojazd powinna mieć szerokość minimum 5 m,
 - i) przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne, dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni dla dróg dojazdowych, minimum 5,0 m,
 - j) dopuszcza się utrzymanie istniejącego budynku mieszkalnego na działce nr ewid. 334/2 z zachowaniem warunków:
 - maksymalna wysokość 10 m
 - powierzchnia zabudowy pod budynkiem mieszkalnym maksimum 300 m²,
 - dach płaski lub o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
 - k) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejącego budynku na działce nr ewid. 639, znajdującego się pomiędzy wyznaczonymi na rysunku planu linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym planowana rozbudowa nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności o drogach publicznych.

- 1) lokalizacja instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię promieniowania słonecznego, o mocy zainstalowanej:
 - nie większej niż 500 kW dla wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych,
 - bez ograniczeń mocy dla zamontowanych na budynkach urządzeń fotowoltaicznych,
- f) obowiązuje realizacja strefy zieleni izolacyjnej zlokalizowanej w zasięgu wyznaczonym na rysunku planu, w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie definicją określoną w § 6 ust.1 pkt 7.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi lokalnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga publiczna – poszerzenie drogi powiatowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Na rysunku planu nr 2 wydziela się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone symbolami: 2U-P i 1KDZ.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 2U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) teren usług nauki,
 - d) teren usług edukacji,
 - e) teren usług kultu religijnego,
 - f) teren elektrowni wiatrowej.
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) wysokość zabudowy - maksimum 12,0 m, z wyłączeniem wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, dla których wysokość maksimum 6,0 m;
 - b) dachy o nachyleniu połaci do 45⁰, dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe,
 - c) udział powierzchni zabudowy – maksimum 70%,
 - d) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,01 do 1,5,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%,
 - m) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 2000 m²;
 - n) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej, poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej oraz gdy nowa granica działki pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania;
 - o) wydzielana działka przeznaczona pod drogę wewnętrzną, dojazd powinna mieć szerokość minimum 5 m,
 - p) przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod drogi wewnętrzne, dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni dla dróg dojazdowych, minimum 5,0 m,
 - q) lokalizacja instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej:
 - nie większej niż 500 kW dla wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych,
 - bez ograniczeń dla zamontowanych na budynkach urządzeń fotowoltaicznych.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren drogi zbiorczej;

- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
- a) droga publiczna kategorii powiatowej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 16,8 m do 18,1 m.

§ 20. Niniejszym planem ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 4

Postanowienia końcowe

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

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

§ 27. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Rawa Mazowiecka.

Przewodnicząca Rady Gminy