

UCHWAŁA NR XLVI.295.18
RADY GMINY RAWA MAZOWIECKA

z dnia 11 października 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, dla fragmentu obszaru położonego w miejscowościach Chrusty i Podlas

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz.1875, poz. 2232, z 2018 r. poz.130), art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566), oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXXII/197/17 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 23 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, dla fragmentu obszaru położonego w miejscowościach Chrusty i Podlas, Rada Gminy Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, dla fragmentu obszaru położonego w miejscowościach Chrusty i Podlas – uwagi nie wpłynęły.

§ 2. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, dla fragmentu obszaru położonego w miejscowościach Chrusty i Podlas, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, przyjętego uchwałą Nr XXXII/176/13 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu będący załącznikiem nr 1 do uchwały.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego miejscowym planem jest określony na rysunku miejscowego planu.

3. Obowiązujący zakres rysunku planu miejscowego obejmuje:

- 1) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy;
- 7) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach;
- 8) granice obszarów występowania stanowisk archeologicznych;
- 9) granice stref ochrony archeologicznej;
- 10) symbol stanowiska archeologicznego – wał graniczny;
- 11) symbol kapliczki przydrożnej wpisanej do rejestru zabytków.

4. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

5. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – takie tereny i obszary nie występują.

6. Nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa obowiązującego według stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) "obszarze planu", należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 2) "obszarze urbanistycznym", należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "terenach", należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 4) "przeznaczeniu", należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu i na rysunku planu symbolami literowymi;
- 5) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 2 uchwały, o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie przekraczającym 45%, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) "granicach obszaru objętego rysunkiem planu", należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy (określony w legendzie rysunku planu) obszaru objętego rysunkiem planu;
- 7) "nieprzekraczalnej linii zabudowy", należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m;
- 8) "udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony dla działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;
- 9) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 10) "połu widoczności", należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75 m;
- 11) "zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych" w poszczególnych terenach, należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i remontów, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;

- 12) "wysokości budynków" określonej w metrach, należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 13) "badaniach archeologicznych w formie nadzorów", należy przez to rozumieć badania polegające na obserwacji robót ziemnych związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej a w przypadku stwierdzenia stanowiska, niezwłocznego poinformowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 14) „przepisach odrębnych”, należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej"**, oznaczonym symbolem **"MW"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) **"tereny zabudowy usługowej"** oznaczonym symbolem **"U"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych związanych z działalnością usługową: administracji i wymiaru sprawiedliwości, bezpieczeństwa publicznego, kultury, sportu i rekreacji, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m²), gastronomii, turystyki, poczty i telekomunikacji, usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, oraz usług z wykluczeniem związanych z obsługą środków transportu samochodowego (w tym warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw), z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń i dopuszczeń zawartych w treści niniejszej uchwały;
- 3) **"tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów"**, oznaczonym symbolem **"P"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków i urządzeń o funkcji: produkcyjnej (z wyłączeniem produkcji zwierzęcej i roślinnej), usług produkcyjnych, obiektów obsługi komunikacji samochodowej (w tym: baz transportu, stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, zakładów wulkanizacji, placów manewrowych do nauki jazdy), składów, magazynów, baz budowlanych, produkcji energii na bazie energii słonecznej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach administracyjnych, technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;
- 4) **"tereny obsługi komunikacji samochodowej "**, oznaczonym symbolem **"KS"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków: bazy transportu samochodowego, warsztatów środków transportu, stacji paliw, myjni samochodowych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 5) **"lasy"**, oznaczonym symbolem **"ZL"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania na gruntach leśnych, obejmujących: zabudowę leśną, grunty rolne w gospodarstwach leśnych, użytki leśne, porolne grunty do zalesienia z liniami podziału przestrzennego lasu i urządzeniami melioracji wodnej oraz drogi leśne, parkingi leśne i leśne obiekty rekreacyjne;
- 6) **"teren zbiornika wód deszczowych "**, oznaczonym symbolem **"Kd"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych zbiorników wód deszczowych;
- 7) **"tereny dróg publicznych - droga ekspresowa"**, oznaczonym symbolem **"KD-S"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy ekspresowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

- 8) **"tereny dróg publicznych – droga dojazdowa"**, oznaczonym symbolem **"KD-D"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ulic o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunków planu miejscowego:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
 - a) punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu,
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;
- 2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;
- 3) linie zabudowy – określono na rysunku planu punktem identyfikacyjnym, lub zwymiarowaniem oraz warunkami zawartymi w tekście planu;
- 4) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się zachowanie budynków, które nie spełniają warunku linii zabudowy, ale bez prawa rozbudowy w kierunku przylegającej drogi, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;
- 6) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych chyba, że ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 7) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub zbliżenie na odległość do 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 8) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego nie może przekraczać (chyba, że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej):
 - a) o jednej kondygnacji nadziemnej - 7,5 m,
 - b) o wysokości 2 kondygnacje nadziemne i wysokości dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 10 m,
 - c) o wysokości 3 kondygnacje nadziemne i wysokości trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 13 m;
- 9) wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 35 m;
- 10) obowiązują poniższe zasady kształtowania dachów na budynkach mieszkalnych:
 - a) główne połacie dachowe o nachyleniu od 25% do 100%,
 - b) przy zastosowaniu lukarny wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
 - c) zadaszenie lukarny symetryczne,
 - d) linia głównej kalenicy równoległa do osi przylegającej drogi lub prostopadła do granicy sąsiadującej nieruchomości;
- 11) połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 2% do 100%;

- 12) w terenach o symbolu przeznaczenia „P” i „KS”, obowiązują (chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej):
- a) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 25 m,
 - b) dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe;
- 13) ustala się pas ochronny od elektroenergetycznych napowietrznych linii 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje:
- a) zakaz realizacji budynków,
 - b) istniejące budynki do zachowania pod warunkiem spełnienia wymogów bezpieczeństwa,
 - c) realizacja obiektów budowlanych nie będących budynkami na warunkach ustalonych przepisami odrębnymi;
- 14) ustala się pas ochronny wokół stacji transformatorowych słupowych o szerokości 5 m licząc od obrysu stacji (osi słupa), w którym obowiązuje:
- a) zakaz realizacji budynków,
 - b) realizacja obiektów budowlanych nie będących budynkami na warunkach ustalonych przepisami odrębnymi;
- 15) z chwilą przebudowy elektroenergetycznych napowietrznych linii 15 kV na kablowe (likwidacji linii lub stacji transformatorowej), warunki zawarte w pkt 13 i 14 przestają obowiązywać;
- 16) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych.

§ 6. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, w których dopuszczalna jest realizacja obiektów mieszkaniowych lub usługowych obowiązuje:
- a) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz pozostałych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 2) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do terminów realizacji obiektów i urządzeń ustalonego planem zagospodarowania terenu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepła, gazu, oleju opałowego, biomasy i energii elektrycznej;
- 4) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: „MW”, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 5) pozostałe tereny o symbolach nie wymienionych w pkt 4 nie podlegają ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych;
- 6) w sytuacji realizacji budynków lub lokali mieszkalnych na terenach o symbolu „U” lub „P” należy zachować wskaźniki poziomu hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe;
- 7) w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 8) w terenach o symbolu przeznaczenia „P” urządzenia do produkcji energii elektrycznej na bazie energii słonecznej o mocy nie przekraczającej 100 kW.

- 9) w terenach o symbolach P, KS i U obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 7. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na terenach lub fragmentach terenów, położonych w obszarach występowania stanowiska archeologicznego, realizacja robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne;
- 2) na terenach lub fragmentach terenów, położonych w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru;
- 3) fragmenty terenów: wg rysunku planu o symbolach: 5.110.P, 5.111.ZL, 27.82.KD-D, 27.83.KD-D, 27.86.P, 27.87.P, 27.89.KS, położone są w obszarach występowania stanowisk archeologicznych;
- 4) fragmenty terenów (tereny): wg rysunku planu o symbolach: 5.110.P, 5.113.KD-D, 27.82.KD-D, 27.83.KD-D, 27.86.P, 27.87.P, 27.89.KS położone są w strefie ochrony archeologicznej;
- 5) w obrębie terenów o symbolach 27.87.P i 27.90.ZL występuje stanowisko archeologiczne – wał graniczny, podlegające ochronie na warunkach przepisów odrębnych.

§ 8. Na obszarze objętym miejscowym planem nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

§ 9. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się następujące zasady scalenia i podziału nieruchomości oraz warunki zgodności podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego,

- 1) w terenach objętych planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszym planie w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
- 4) przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod drogi lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni dla dróg dojazdowych i lokalnych, minimum 5,0 m;
- 5) działki gruntu dla realizacji stacji transformatorowych winny spełniać warunki:
 - a) wymiarów minimum 6 m x 5 m dla stacji transformatorowej wewnętrznej,
 - b) wymiarów minimum 3 m x 2 m dla stacji transformatorowej słupowej,
 - c) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 6) warunki zgodności podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
 - a) wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
 - b) nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej drogi lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - c) działki budowlane w terenach o symbolu „P”:
 - o wielkości minimum 2000m²,
 - o szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
 - d) działki budowlane w terenach o symbolu „U”:

- o wielkości minimum 500m²,

- o szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m, z dopuszczeniem wydzielienia działki opartej o dojazd o szerokości 6 m,

e) działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej;

7) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w pkt 6 niniejszego paragrafu.

§ 10. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:

a) drogi określone niniejszym planem i przylegające do poszczególnych terenów,

b) zjazdy i wyjazdy z pasów ruchu podstawowego drogi ekspresowej S8 na tereny o symbolach 27.89.KS i 27.92.U.

c) drogi wewnętrzne i dojazdy niewyodrębnione niniejszym planem (położone w granicach terenów lub do nich styczne);

2) dopuszcza się zmianę rozwiązań elementów pasa drogowego w stosunku do ustaleń niniejszego planu w granicach określonych liniami rozgraniczającymi przy zachowaniu przepisów odrębnych;

3) linie rozgraniczające drogi winny spełniać warunki zwymiarowania oraz miar graficznych i punktów identyfikacyjnych określonych rysunkami planu miejscowego;

4) realizacja obiektów o funkcji usługowej lub o funkcji techniczno-produkcyjnej na poszczególnych działkach budowlanych, wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej lub parkingu wewnętrznego przy zachowaniu przepisów odrębnych;

5) w sytuacjach uzasadnionych realizacją obiektów o funkcji usługowej dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych w ramach pasów przydrogowych (przy ulicach, przy dojeżdżaniach i dojazdach za wyjątkiem pasa drogowego drogi S8) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą dróg (ulic, dojeżdżani i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem;

6) w ramach pasów drogowych (za wyjątkiem pasa drogowego drogi S8) ustala się prawo realizacji wyodrębnionych ścieżek rowerowych wg zapotrzebowania na warunkach przepisów odrębnych;

7) na skrzyżowaniach ulic, w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności;

8) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

a) w terenach, na których dopuszcza się realizację budynków o funkcji usługowej, minimum:

- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40m² powierzchni użytkowej,

- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,

- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,

- dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej,

- dla pozostałych obiektów usługowych – jedno stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,

b) w terenach o przeznaczeniu terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla jednego mieszkania minimum 1 stanowisko,

c) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum – 1 stanowisko na 4 jednocześnie zatrudnionych,

d) w terenach dla których wymagana jest realizacja miejsc parkingowych lub zatok postojowych, obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:

- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
- 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
- 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;

- 9) przepis zawarty w pkt 8 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nieposiadających powierzchni sprzedaży;
- 10) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych:
 - a) minimum 1 stanowisko na każde 2000 m² pow. użytkowej budynków o funkcji usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
 - b) o ilości dostosowanej do transportochłonności dostaw i wywozu produktów;
- 11) realizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych;
- 12) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasach drogowych dróg obsługujących działki budowlane na warunkach przepisów odrębnych.

§ 11. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dla wszystkich terenach, na których dopuszczona jest zabudowa przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń energetycznych (elektroenergetycznych, ciepłowniczych i gazowych), dostarczających do odbiorców energię elektryczną, ciepłą i gaz;
- 2) dopuszczalne jest wyposażanie terenów przeznaczonych pod realizację budynków w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej (z wykluczeniem turbin wiatrowych) ograniczone do obsługi poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń miejscowego planu;
- 3) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ramach pasów drogowych dróg, dojazdów i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów odrębnych,
 - b) w osiach istniejących sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę z wodociągów, w sytuacji braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych na warunkach przepisów odrębnych;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej; do czasu oddania sieci kanalizacyjnej do użytkowania, ścieki mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do zakładowej (przedomowej) oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego;
- 7) odprowadzenie wód opadowych do zakładowej sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia oraz ze stacji transformatorowych zasilanych sieciami elektroenergetycznymi 15kV;
- 9) w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, przez które przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejących linii z możliwością przebudowy,
 - b) realizację stacji transformatorowych według zapotrzebowania, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - c) realizację linii 15 kV zasilających ww. stacje;

- 10) usuwanie odpadów z działek budowlanych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

§ 12. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na terenach, dla których ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) istniejące budynki i ogrodzenia mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji;
- 3) termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania na wyodrębnionych terenach.

§ 13. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 5 – wieś Chrusty, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **5.110.P:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
 - c) w budynkach o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10% i powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **5.111.ZL:**

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - c) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5m.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **5.112.KD-D:**

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment pasa drogowego drogi dojazdowej,
 - b) trójkątne ścięcia pasa drogowego o długości boków 10 m.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **5.113.KD-D:**

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) fragment pasa drogowego drogi dojazdowej,
- b) trójkątne ścięcia pasa drogowego o długości boków 10 m na 20 m z uwzględnieniem przebiegu wg rysunku planu.

§ 14. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 27 – wieś Podlas, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **27.80.KD-S:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych – droga ekspresowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) fragment pasa drogowego drogi ekspresowej S8,
- b) droga dwujezdniowa z jezdniami o dwóch pasach ruchu,
- c) szerokość pasa drogowego od 46 m do 70 m z uwzględnieniem przebiegu wg rysunku planu,
- d) na odcinku oznaczonym na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, przebieg linii rozgraniczającej drogi, wg istniejących granic własności.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **27.81.KD-D:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
- b) jezdnia o nawierzchni twardej,
- c) szerokość pasa drogowego 10 m do 12 m,
- d) na odcinku zachodnim droga nawiązuje do drogi serwisowej w pasie drogowym drogi S8,
- e) na odcinku oznaczonym na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, przebieg linii rozgraniczającej drogi, wg istniejących granic własności z uwzględnieniem warunku zawartego w § 9 pkt 4 uchwały,
- f) w zagospodarowaniu zieleni wysoką pasą drogową wymagane zachowanie wglądu na zabytkową kapliczkę.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **27.82.KD-D:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
- b) jezdnia o nawierzchni twardej,
- c) szerokość pasa drogowego od 12 m do 22 m z uwzględnieniem warunku zawartego w § 9 pkt 4 uchwały oraz przebiegu wg rysunku planu.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **27.83.KD-D:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
- b) jezdnia o nawierzchni twardej,
- c) plac do zawracania o promieniu jezdni minimum 6 m,

- d) szerokość pasa drogowego 12 m,
- e) szerokość placu do zawracania 20 m,
- f) przebieg linii rozgraniczających wg rysunku planu z uwzględnienie warunku zawartego w § 9 pkt 4 uchwały oraz przebiegu wg rysunku planu.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **27.84.KD-D:**

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - c) szerokość pasa drogowego od 12 m do 14 m z uwzględnieniem przebiegu wg rysunku planu,
 - d) na odcinku południowym droga nawiązuje do drogi serwisowej w pasie drogowym drogi S8.

7. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **27.85.KD-D:**

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - c) plac do zawracania o promieniu jezdni minimum 6 m,
 - d) szerokość pasa drogowego 12 m z uwzględnienie warunku zawartego w § 9 pkt 4 uchwały oraz przebiegu wg rysunku planu,
 - e) szerokość placu do zawracania 20 m.

8. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **27.86.P:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
 - c) w budynkach o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10% i powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej.

9. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **27.87.P:**

- 1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) istniejące budynki mieszkalne do zachowania lub zmiany funkcji użytkowych na zgodne z przeznaczeniem terenu,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
 - d) w budynkach o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10% i powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,

- f) w granicy z terenami Lasów Państwowych ochronie podlega stanowisko archeologiczne – wał graniczny, w pasie terenu pomiędzy wałem granicznym a linią zabudowy wymagane jest zachowanie wglądu na stanowisko archeologiczne od strony północnej.

10. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **27.88.Kd**:

- 1) przeznaczenie: teren zbiornika wód deszczowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

11. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **27.89.KS**:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8,
 - b) dopuszczalna realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu na odległość mniejszą niż 40 m do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8 na warunkach przepisów odrębnych oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,
 - e) dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m² oraz gastronomii,
 - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej.

12. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **27.90.ZL**:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - c) w granicy z terenami Lasów Państwowych ochronie podlega stanowisko archeologiczne – wał graniczny,
 - d) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5m.

13. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **27.91.ZL**:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) na użytkach leśnych dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5m,
 - c) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - d) wysokość pozostałych budynków do 9 m,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej zabudowy leśnej do 35%,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej zabudowy leśnej od 0,1 do 0,6,

- g) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 50% działki budowlanej zabudowy leśnej,
- h) realizacja budynków i budowli związanych wyłącznie z gospodarką leśną.

14. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **27.92.U**:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszczalna realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu na odległość mniejszą niż 40 m do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8 na warunkach przepisów odrębnych oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) dopuszcza się realizację w budynku o funkcji usługowej lokali mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej budynku do 20%,
 - c) budynki usługowe o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych do 13 m,
 - d) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9 m,
 - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 75%,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,5.

15. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **27.93.U**:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8,
 - b) dopuszczalna realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu na odległość mniejszą niż 40 m do zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8 na warunkach przepisów odrębnych oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - c) dopuszcza się realizację w budynku o funkcji usługowej lokali mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej budynku do 20%,
 - d) budynki usługowe o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych do 13 m,
 - e) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 9 m,
 - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 65%,
 - h) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1.

16. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **27.94.P**:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
 - c) w budynkach o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10% i powierzchni sprzedaży do 400 m²,
 - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej.

17. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **27.95.MW**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,
- b) wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 0,8.
- e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 15. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, dla fragmentu obszaru położonego w miejscowościach Chrusty i Podlas, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 2 do uchwały.

§ 16. Tracą moc obowiązującą ustalenia zawarte w uchwale Nr VII/46/03 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 9 lipca 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka. (obszary wsi: Boguszyce Małe, Dziurdzioły, Garłów, Kaliszki, Księża Wola, Małgorzatów, Stare Byliny, Zarzecze, Zawady i Zielone oraz fragment wsi Chrusty) - Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2003r. Nr 265, poz. 2326, dotyczące terenów o symbolach: 5.18.KDg, 5.21.PU, 5.22.R,RL, 5.49.KD objętych niniejszym planem.

§ 17. Traci moc obowiązującą Uchwała Nr XII/72/03 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 30 grudnia 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka (obszar wsi Podlas) - Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2004r. Nr 74, poz.662 w zakresie ustaleń dotyczących terenów o symbolach: 27.01.KGP, 27.04.KL, 27.05.KD, 27.15.KSd, 27.16.KSd, 27.17.MRj, 27.29.PU,KS, 27.30.PU, 27.31.RL, 27.32.RL-B, 27.33.MW, 27.45.R, 27.46.PU, 27.47.KD, 27.49.PU, 27.50.R,RL, oraz fragmentów terenów o symbolach: 27.03.KL i 27.34.RL, objętych niniejszym planem.

§ 18. Traci moc obowiązującą Uchwała Nr V/18/11 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 28 stycznia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty obszaru wsi Podlas (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2011 r. Nr 64, poz. 570, w zakresie fragmentu terenu o symbolu 27.54.P

§ 19. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

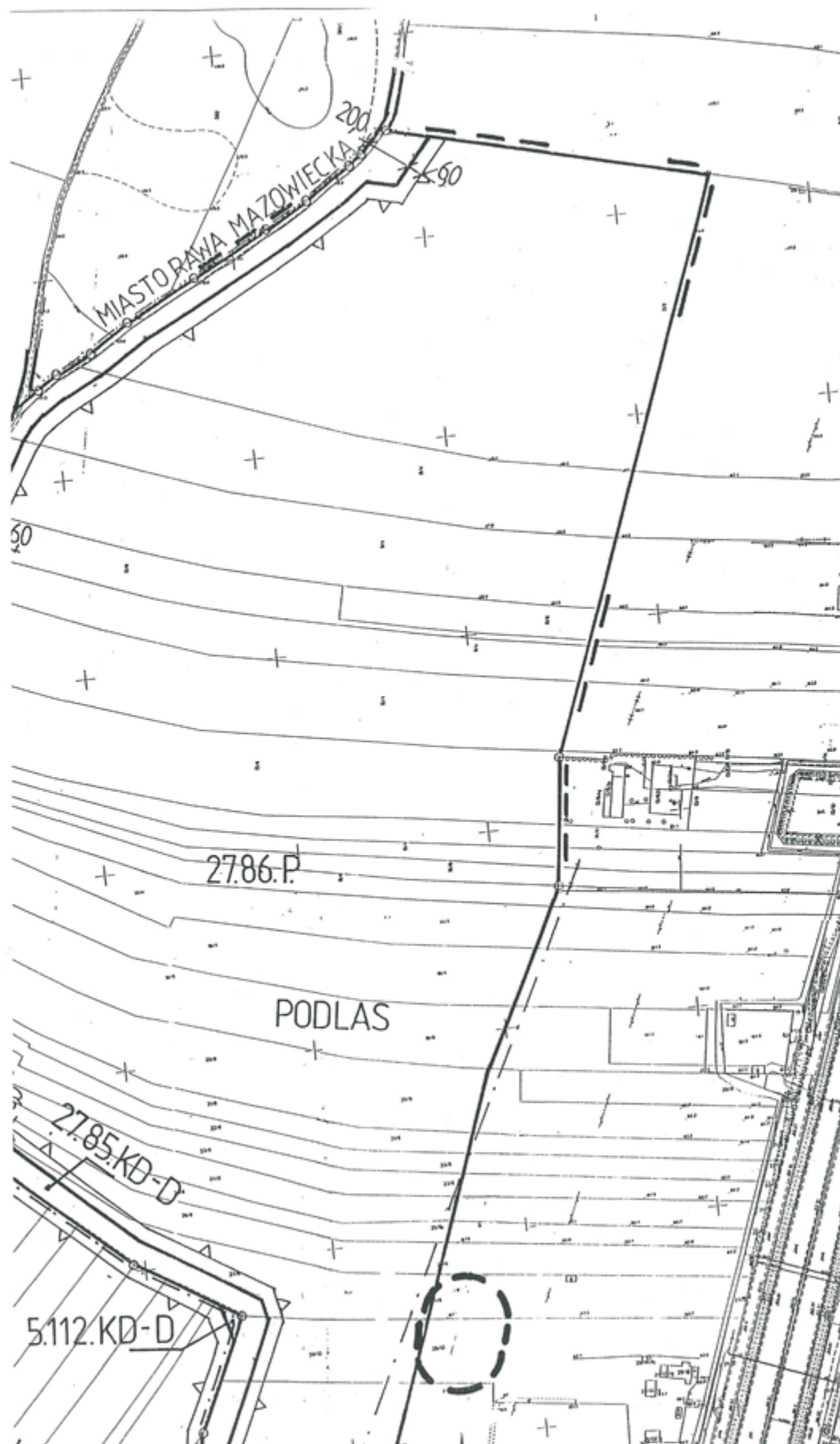
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Michał Michalik

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVI.295.18
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
z dnia 11 października 2018 r.

Wydane do celów rozpowszechniania



OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENU
W OBSZARZE PLANU MIEJSCOWEGO

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
MW	Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
U	Tereny zabudowy usługowej.
P	Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
KS	Tereny obsługi komunikacji samochodowej.
ZL	Lasy.
Kd	Teren zbiornika wód deszczowych.
KD-S	Tereny dróg publicznych - droga ekspresowa.
KD-D	Tereny dróg publicznych - droga dojazdowa.

WYRYS

Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RAWA MAZOWIECKA

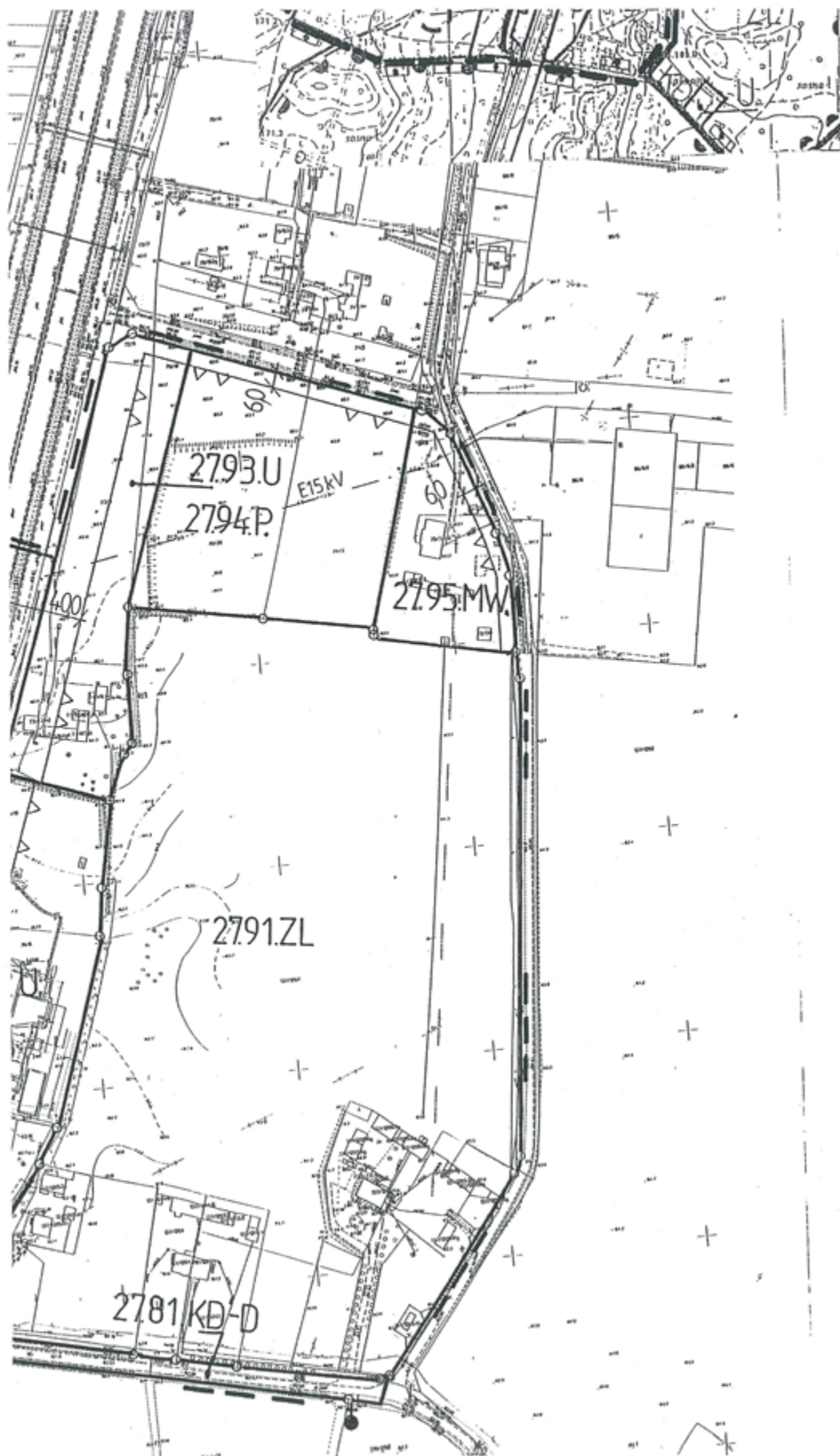
Skala 1:10 000

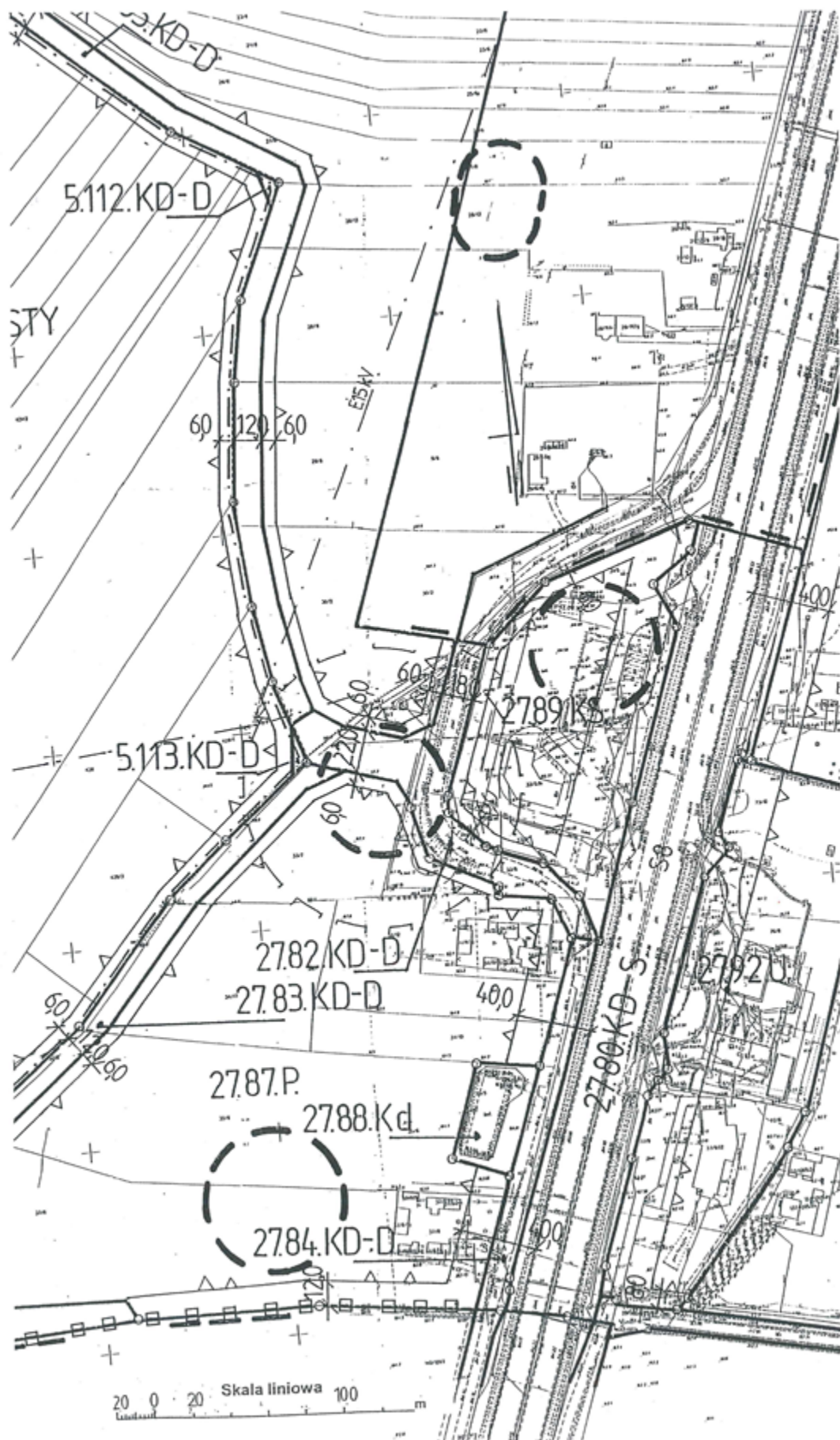
— granice obszaru objętego planem miejscowym

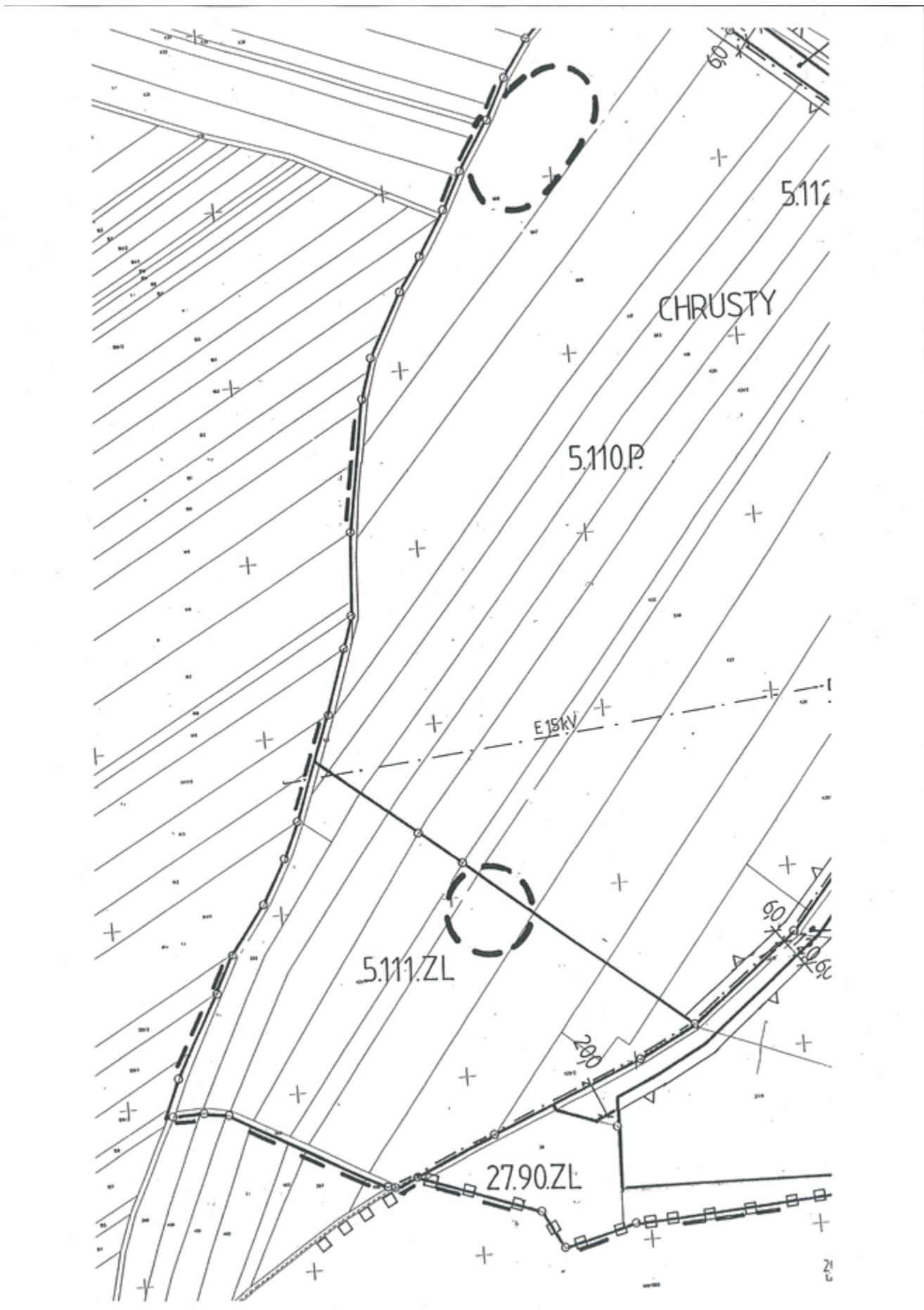
Definicje kierunków rozwoju

- B1 - Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
- B2 - Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, produkcyjną, obsługą komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
- BP - Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
- U - Obszary usług o znaczeniu lokalnym.
- ZL - Obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej.









ROZSTRZYGNIECIE

sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, dla fragmentu obszaru położonego w miejscowościach Chrusty i Podlas, zostaną wyznaczone tereny przeznaczone pod nową zabudowę produkcyjną. Zostaną wyznaczone tereny pod drogi dojazdowe do działek budowlanych. W konsekwencji powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy.

2. Zgodnie z przepisami art.7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446 ze zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy związane z problematyką gospodarki przestrzennej a w tym między innymi:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- zieleni gminnej i zadrzewień.

Do zadań związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy należą:

- wykup gruntów pod budowę nowych dróg i poszerzenie istniejących dróg na łączną powierzchnię 0,71 ha,
- budowa nawierzchni jezdni w ulicach o powierzchni 7,4 tys m²,
- budowa oświetlenia ulic na długości 1,4 km,
- budowa sieci wodociągowej o długości 1,4 km.

3. Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy na kolejne lata.

4. Finansowanie realizacji inwestycji oparte będzie o

- budżet gminy,
- fundusze strukturalne Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w Polsce,
- umowy publiczno-prywatne z wykorzystaniem kapitału inwestorów realizujących zagospodarowanie terenów produkcyjno-usługowych,
- umowy dotyczące realizacji inwestycji drogowych,

Poszczególne tytuły inwestycyjne będą promowane do uwzględnienia w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego.