

Uchwała Nr XIII/84/07
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
z dnia 14 grudnia 2007 r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Rawa Mazowiecka, dotyczącego fragmentu wsi
Stare Byliny

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591; z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806; z 2003r. Nr 80 poz.717 I Nr 162 poz.1568; z 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203; z 2005r. Nr 172, poz.1441 i Nr 175, poz.1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 175 poz.1457, Nr 181, poz.1337;z 2007 r.Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974) oraz art.15 ust. 1 i 2, art.20 ust.1, art.27, art.29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717; z 2004r.Nr 6 poz.41, Nr 141, poz.1492; z 2005r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087; z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635; z 2007 r. Nr 127, poz.880) Rada Gminy Rawa Mazowiecka uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka dla fragmentu wsi Stare Byliny.

§ 2.Załącznikami do niniejszej uchwały są:
część graficzna planu (rysunek planu w skali 1:1000),
stanowiąca załącznik nr 1, obejmujący:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) literowe oznaczenia dotyczące przeznaczenia terenów,
- c) graficzne oznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- d) przebieg linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i ich zwymiarowanie;

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 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.

§ 3.1.Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości położone w granicach niniejszego planu;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich fragmenty, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu pogrubioną linią ciągłą, rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku obiektu budowlanego, od którego została ustalona;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć zespół działań możliwych do realizacji w danym terenie, oznaczonym symbolem literowym;
- 6) **działce** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z ustaleń niniejszego planu oraz odrębnych przepisów;
- 7) **terenie zabudowy usługowej**, oznaczonym symbolem „**U**” – należy przez to rozumieć teren, na którym realizowane będą działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz projektowania nowych obiektów o następującym przeznaczeniu: opieki zdrowotnej, społecznej i socjalnej, zamieszkania zbiorowego, gastronomii, turystyki, sportu i rekreacji oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji, itp. z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami administracyjnymi, socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami, oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 8) **terenie dróg wewnętrznych**, oznaczonych symbolem „**KDW**” – należy przez to rozumieć teren, na którym będą realizowane działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy projektowanych dojazdów wewnętrznego zagospodarowania terenów usługowych lub rolnych i leśnych (dojazd gospodarczy);
- 9) **terenie lasów**, oznaczonych symbolem „**ZL**” – należy przez to rozumieć teren, przeznaczony do użytkowania leśnego, w tym produkcji leśnej oraz do utrzymania i realizacji zaprojektowanych, związanych z gospodarką leśną: budynków i budowli urządzeń melioracji wodnej, linii elektroenergetycznych, dróg dojazdowych, parkingów leśnych i urządzeń turystycznych;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki, która pozostaje niezabudowana i jest pokryta roślinnością lub jest użytkowana rolniczo, lub stanowi ciek, lub zbiorniki wodne;

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu

§ 4. Wymiary linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy odnosić do trwałych naniesień lub elementów będących treścią mapy zasadniczej.

§ 5. Od strony dróg ustala się zakaz realizacji ogrodzeń:

- 1) pełnych, o wypełnieniu powyżej 80 % powierzchni przęsła;
- 2) z prefabrykowanych elementów betonowych i pełnych metalowych;
- 3) o wysokości powyżej 1,8 m;

§ 6. Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

Rozdział 3

Sposoby zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

§ 7. W Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki realizacja wyznaczonego planem zagospodarowania wymaga uwzględnienia warunków i zasad zagospodarowania określonych w przepisach szczególnych.

§ 8. Ze względu na istniejące uwarunkowania nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie lub narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, określonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych.

§ 9. Ustala się zasadę wyprzedzającej lub równoczesnej realizacji urządzeń infrastruktury technicznej, zapewniającej ochronę środowiska przed zanieczyszczeniem.

§ 10. Uciążliwość obiektów nie powinna wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 11.1. W zasięgu uciążliwego oddziaływania (wynikającego z przepisów szczególnych) linii elektroenergetycznej średniego napięcia oraz stacji transformatorowej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

2. Zakaz ten przestaje obowiązywać z chwilą likwidacji linii.

3. Lokalizacja budynków w odległości mniejszej od określonej w przepisach szczególnych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii.

§ 12. Wzdłuż rowów należy zachować pas terenu wolny od zabudowy, o szerokości umożliwiającej bieżącą konserwację, zgodnie przepisami szczególnymi.

§ 13. Teren pod względem akustycznym został zaliczony, na podstawie przepisów prawa ochrony środowiska, do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

§ 14. Niniejszym planem nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 15. Przy podziale nieruchomości wymagane jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów wydzielonych terenów.

§ 16. Wielkość i kształt wydzielanych działek winny umożliwiać funkcjonowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem i przepisami szczególnymi.

§ 17. Dzielona i wydzielana pod zabudowę usługową działka winna spełniać następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość działki pod zabudowę w linii rozgraniczającej drogi 30m;
- 2) minimalna powierzchnia – 2000m²;

- 3) kąt nachylenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nawiązujący do istniejących granic.

§ 18. Podział nieruchomości wymaga zapewnienia dojazdu z drogi publicznej do każdej działki.

§ 19.1. Fragment działki wydzielony pod dojazd winien posiadać szerokość zapewniającą obsługę komunikacyjną wszystkich fragmentów terenu oraz możliwość wprowadzenia uzbrojenia niezbędnego do realizacji określonego planem przeznaczenia.

2. Fragment działki wydzielony pod dojazd winien posiadać szerokość minimum 5m.

3. Wydzielenie działki pod dojazd wymaga zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną o długości boków – minimum 5 m - równoległych do osi drogi; warunek ten nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi lub ochroną drzewostanu.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 20.1. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają:

- 1) drogi publiczne wyznaczone w planie obowiązującym, przylegające do poszczególnych terenów, określone w planie obowiązującym symbolem 36.04.KL i 36.14.KDg;
- 2) dojścia lub dojazdy w granicach wyznaczonego terenu oraz wyznaczone niniejszym planem.

§ 21. Dojścia lub dojazdy w ramach wyznaczonego terenu nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi ani ogólnodostępnymi drogami wewnętrznymi.

§ 22. Realizacja wyznaczonej planem zabudowy usługowej wymaga budowy parkingu wewnętrznego.

§ 23. Dopuszcza się budowę miejsc postojowych, o rozbieralnej nawierzchni, w pasie terenu między linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy, nie naruszając ustaleń planu.

§ 24. Ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:

- 1) w przypadku realizacji obiektu usługowego:
 - a) jedno miejsce postojowe na cztery miejsca pracy,
 - b) jedno stanowisko na dostawę towaru.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 25.1. Ustala się, w zależności od potrzeb, wyposażenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenia w wodę;
- 2) gromadzenia, odprowadzania ścieków i wód opadowych;
- 3) elektroenergetyczne ;
- 4) gazowe;

5) telekomunikacyjne;

6) ciepłe

przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych.

2. Dopuszcza się wyposażenie terenów w inne urządzenia i sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz interesów osób trzecich.

3. Dopuszcza się możliwość realizacji sieci infrastruktury technicznej w pasach terenu między linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

§ 26. Ustala się warunki obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę – w oparciu o wodociąg gminny lub własne ujęcie z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 2) odprowadzanie czystych wód opadowych z wykorzystaniem retencji terenowej do wód powierzchniowych bądź ziemi bez oczyszczania, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów określonych w przepisach szczególnych jako zanieczyszczone i nie zaopatrzone w kanalizację deszczową, do wód powierzchniowych lub ziemi, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu i zakresie określonym w przepisach szczególnych;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, lokalnych oczyszczalni lub zbiorników bezodpływowych i wywóz do oczyszczalni ścieków z zachowaniem przepisów szczególnych; docelowo do kanalizacji sanitarnej z jednoczesną likwidacją zbiorników na nieczystości ciekłe;
- 5) usuwanie odpadów poprzez segregację i wywóz na urządzone składowisko odpadów;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
 - a) istniejące lub projektowane stacje transformatorowe,
 - b) istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - c) odnawialne źródła energii;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie, docelowo w oparciu o gaz lub olej opałowy lub odnawialne źródła ciepła.

Rozdział 7

Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 27. Dla terenu o symbolu **1 U** określa się:

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej.

2. Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) wysokość budynków usługowych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu - do 6 m;
- 3) połacie dachowe budynków usługowych symetryczne i o nachyleniu od 50 do 100 %;
- 4) połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 30 do 100 %;
- 5) linia kalenic równoległa do osi przyległej ulicy;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 60% powierzchni działki;

- 7) wysokość pozostałych budynków, liczona od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu -- do 5 m;
- 8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekraczać wielkości 0,3;
- 9) minimalna odległość zabudowy od granicy wód – 20 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 10) odległości obiektów budowlanych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodne z przepisami szczególnymi;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi 36.14 KDg – 6 m;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi 36.04 KL – 10 m;
- 13) zapewnienie dojazdu do drogi publicznej dla stacji transformatorowej.

§ 28.Dla terenu o symbolu **2 U** określa się:

1.Przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej.

2. Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) wysokość budynków usługowych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu - do 8 m;
- 3) połączenie dachowe budynków usługowych symetryczne i o nachyleniu od 50 do 100 %;
- 4) połączenie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 30 do 100 %;
- 5) linia kalenic równoległa do osi przyległej ulicy;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 60% powierzchni działki;
- 7) wysokość pozostałych budynków do 5 m , liczona od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu;
- 8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekraczać wielkości 0,3;
- 9) odległości obiektów budowlanych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodne z przepisami szczególnymi;
- 10)nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi 36.04 KL – 6 m;
- 11)nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg wewnętrznych 5 KDW, 6 KDW – 6 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 12)od osi linii elektroenergetycznej 15 kV orientacyjna linia zabudowy wynosi 7,5 m; dopuszcza się zmniejszenie linii zabudowy zgodnie z normami i przepisami szczególnymi, za zgodą właściciela sieci;
- 13)dla projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach min. 3 m x 2 m z dojazdem do drogi publicznej;
- 14)zapewnienie, w promieniu 4 m od słupa energetycznego i w odległości nie mniejszej niż 2,6 m od skrajnego przewodu, obszaru wolnego od zadrzewień i zakrzewień.

§ 29.Dla terenu o symbolu **3 U** określa się:

1.Przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej.

2. Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) wysokość budynków usługowych – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe wysokość budynków;
- 2) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu - do 10 m;

- 3) połacie dachowe budynków usługowych symetryczne i o nachyleniu od 50 do 100 %;
- 4) połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 30 do 100 %;
- 5) linia kalenic równoległa do osi przyległej ulicy;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - co najmniej 60% powierzchni działki;
- 7) wysokość pozostałych budynków do 5 m od poziomu terenu rodzimego;
- 8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekraczać wielkości 0,3;
- 9) odległości obiektów budowlanych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodne z przepisami szczególnymi;
- 10) zapewnienie dojazdu do drogi publicznej dla stacji transformatorowej;
- 11) minimalna odległość zabudowy od granicy lasu – 10 m, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej;
- 12) minimalna odległość zabudowy od granicy wód – 20 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 13) dopuszcza się, w pasie przybrzeżnym, lokalizację obiektów inżynierskich oraz obiektów gospodarki wodnej, rybackiej, małej architektury, urządzeń infrastruktury, obsługi turystyki i rekreacji realizację dojazdów pieszych, ścieżek rowerowych i szlaków turystycznych z zachowaniem przepisów odrębnych oraz innych ustaleń planu.

§ 30.Dla terenu o symbolu **4 ZL** określa się:

- 1.Przeznaczenie – tereny lasów.
2. Zasady i warunki zagospodarowania: zakaz realizacji budynków

§ 31.Dla terenu o symbolu **5 ZL** określa się:

- 1.Przeznaczenie – tereny lasów.
2. Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) zakaz realizacji budynków;
- 2) zapewnienie, w promieniu 4 m od słupa energetycznego i w odległości nie mniejszej niż 2,6 m od skrajnego przewodu, obszaru wolnego od zadrzewień i zakrzewień.

§ 32.Dla terenu o symbolu **6 KDW** określa się:

- 1.Przeznaczenie – teren dróg wewnętrznych.
- 2.Zasady i warunki zagospodarowania: szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, (z możliwością poszerzenia w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, bez konieczności wycinki drzew).

§ 33.Dla terenu o symbolu **7 KDW** określa się:

- 1.Przeznaczenie – teren dróg wewnętrznych.
- 2.Zasady i warunki zagospodarowania: szerokość w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego, (z możliwością poszerzenia w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny, bez konieczności wycinki drzew).

Rozdział 8

Postanowienia końcowe

§ 34. Planem miejscowym ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0 %.

§ 35. Traci moc uchwała nr VII/46/03 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia

- 8 -

9 lipca 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka (obszary wsi: Boguszyce Małe, Dziurdzioly, Garłów, Kaliszki, Księża Wola, Małgorzatów, Stare Byliny, Zarzecze, Zawady i Zielone oraz fragment wsi Chrusty) - Dz.Urz.Województwa Łódzkiego Nr 265, poz.2326 - w zakresie określonym niniejszą uchwałą.

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

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia.