

Uchwała Nr X/64/07
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
z dnia 10 października 2007 r
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Rawa Mazowiecka, dotyczącego fragmentu wsi Nowa Wojska

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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, Nr 175, poz.1457, Nr 181, poz.1337; z 2007r. 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 2007r. 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 Nowa Wojska

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu (rysunek planu w skali 1:1000), stanowiąca załącznik nr 1, obejmujący (rysunek planu nr 1 i 2):
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) literowe oznaczenia dotyczące przeznaczenia terenów,
 - d) graficzne oznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - e) przebieg linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i ich wymiarowanie,
 - f) obszar stanowiska archeologicznego,
 - g) granica strefy ochrony stanowiska archeologicznego;
- 2) rozstrzygnięcie o stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 4.

§ 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 linię 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 nieruchomości 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) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki, która pozostaje niezabudowana i jest pokryta roślinnością lub jest użytkowana rolniczo, lub stanowi cieki, lub zbiorniki wodne;
- 8) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonym symbolem „MN” – należy przez to rozumieć teren, na którym realizowane są działania ograniczone do projektowania nowych budynków jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami, a także dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 9) **terenie zabudowy usługowej**, oznaczonym symbolem „U” – należy przez to rozumieć teren, na którym realizowane będą działania ograniczone do projektowania nowych obiektów o następującym przeznaczeniu: administracji, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej (z wyłączeniem szpitali), obsługi bankowej, handlu (z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedażowej powyżej 350m²), gastronomii, turystyki, sportu, usług pocztowych i telekomunikacyjnych oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji, usług nieprodukcyjnych, takich jak: krawiectwo, fryzjerstwo, drobne zakłady rzemieślnicze, usługi projektowe itp. (z wyłączeniem obiektów o powierzchni usługowej powyżej 350 m²), z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami biurowymi, socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami, oraz dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;

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.

§ 7.1. W zasięgu uciążliwego oddziaływania (wynikającego z przepisów szczególnych) linii elektroenergetycznej średniego napięcia oraz stacji transformatorowej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

2. Warunek ustanowienia nieprzekraczalnej linii zabudowy od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać z chwilą likwidacji tej linii, bądź jej skablowania.

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

§ 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. Niniejszym planem nie określa się obiektów i terenów, które wymagają ustanowienia szczegółowych zasad zabudowy i zagospodarowania w zakresie ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.

§ 10.1. Na załączniku numer 1 (rysunek nr 1) naniesiono granice obszaru stanowiska archeologicznego oraz granice strefy ochrony stanowiska archeologicznego.

2. Realizacja inwestycji na obszarze stanowiska archeologicznego wymaga wykonania wyprzedzających, ratowniczych badań wykopaliskowych.

3. Realizacja inwestycji w obszarze ochrony stanowiska archeologicznego wymaga sprawowania nadzoru archeologicznego.

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

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

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

§ 14. W obszarze objętym planem zakaz lokalizacji przedsięwzięć, dla których istnieje i dla których nałożono obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów szczególnych (z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej).

§ 15. W obszarze występowania melioracji wszelkie przebudowy urządzeń melioracyjnych należy uzgodnić z właściwym organem.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

§ 18. Podział nieruchomości wymaga zapewnienia dojazdu z drogi publicznej do każdej z wydzielonych działek budowlanych.

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

2. Wydzielenie działki pod dojazd wymaga zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną o długości boków – minimum 5,0 m - równoległych do osi drogi; warunek ten nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi lub ochroną drzewostanu.

§ 20. Dzielona i wydzielana pod określone planem przeznaczenie działka winna spełniać następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość działki pod zabudowę mieszkaniową w linii rozgraniczającej drogi 18 m;
- 2) minimalna szerokość działki pod zabudowę usługową w linii rozgraniczającej drogi 20 m;
- 3) minimalna powierzchnia pod zabudowę mieszkaniową – 1500m²;
- 4) minimalna powierzchnia pod zabudowę usługową – 1800m²;
- 5) kąt nachylenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nawiązujący do istniejących granic;

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21.1. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają:

- 1) droga gminna określona w planie obowiązującym symbolem 25.01.KD;
- 2) dojazd gospodarczy określony w planie obowiązującym symbolem 25.02.KDg;
- 3) dojścia lub dojazdy w granicach wyznaczonego terenu.

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

§ 22. Realizacja wyznaczonego planem przeznaczenia pod usługi wymaga budowy parkingu wewnętrznego.

§ 23. Dopuszcza się budowę miejsc postojowych 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,
 - c) jedno stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 2) w przypadku realizacji obiektu handlowego:
 - a) jedno miejsce postojowe na cztery miejsca pracy,
 - b) jedno stanowisko na dostawę towaru,
 - c) jedno stanowisko na każde 20 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych.

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) ciepłne

przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych.

2. Dopuszcza się wyposażenie terenu 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 istniejący wodociąg gminny lub własne ujęcie;
- 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 zbiorników bezodpływowych i oczyszczalni przydomowych zgodnie z przepisami szczególnymi; docelowo do kanalizacji sanitarnej;
- 5) usuwanie odpadów poprzez segregację i wywóz na urządzone składowisko odpadów, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
 - a) istniejące i projektowane stacje transformatorowe,
 - b) istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia,
 - c) projektowane odnawialne źródła energii.
- 7) zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie, docelowo w oparciu o gaz, olej opałowy lub odnawialne źródła ciepła.

Rozdział 7

Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

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

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych, liczona od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu, do 10 m;
- 4) poziom parteru wyniesiony maksymalnie nad poziom terenu rodzimego do 1,2 m;
- 5) połacie dachowe budynków mieszkalnych symetryczne i o nachyleniu od 40 do 120 %;
- 6) połacie dachowe budynków usługowych symetryczne i o nachyleniu od 40 do 100 %;
- 7) połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu do 60 %;
- 8) dostęp do budynku użyteczności publicznej bez konieczności pokonywania schodów;
- 9) udział terenów zieleni - co najmniej 30% powierzchni działki;
- 10) wysokość pozostałych budynków do 5 m od poziomu terenu rodzimego;
- 11) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekraczać wielkości 0,4;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy – 8 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 13) część obszaru położona w strefie występowania stanowiska archeologicznego i w strefie ochrony stanowiska archeologicznego - zagospodarowanie na zasadach określonych w § 9;
- 14) dla projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach min. 3 m x 2 m z dojazdem do drogi publicznej;
- 15) odległości obiektów budowlanych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodne z przepisami szczególnymi.

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

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

2. Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych, liczona od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu, do 10 m;
- 4) poziom parteru wyniesiony maksymalnie nad poziom terenu rodzimego do 1,2 m;
- 5) połacie dachowe budynków mieszkalnych symetryczne i o nachyleniu od 40 do 120 %;
- 6) połacie dachowe budynków usługowych symetryczne i o nachyleniu od 40 do 100 %;
- 7) połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu do 60 %;
- 8) dostęp do budynku użyteczności publicznej bez konieczności pokonywania schodów;
- 9) udział terenów zieleni - co najmniej 30% powierzchni działki;
- 10) wysokość pozostałych budynków do 5 m. od poziomu terenu rodzimego;
- 11) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekraczać wielkości 0,4;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 8 m od linii rozgraniczającej drogi 25.01.KD,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi 25.02.KDg;
- 13) odległości obiektów budowlanych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodne z przepisami szczególnymi;
- 14) dla projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach min. 3 m x 2 m z dojazdem do drogi publicznej.

Rozdział 8

Postanowienia końcowe

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

§ 30. Traci moc uchwała nr VII/48/03 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 9 lipca 2003r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka dla obszarów wsi: Lutówka, Nowa Wojska, Stara Wojska i Wilkowice (Dz.Urz.Województwa Łódzkiego Nr 265 poz.2327) w zakresie określonym niniejszą uchwałą.

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

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

Przewodniczący Rady

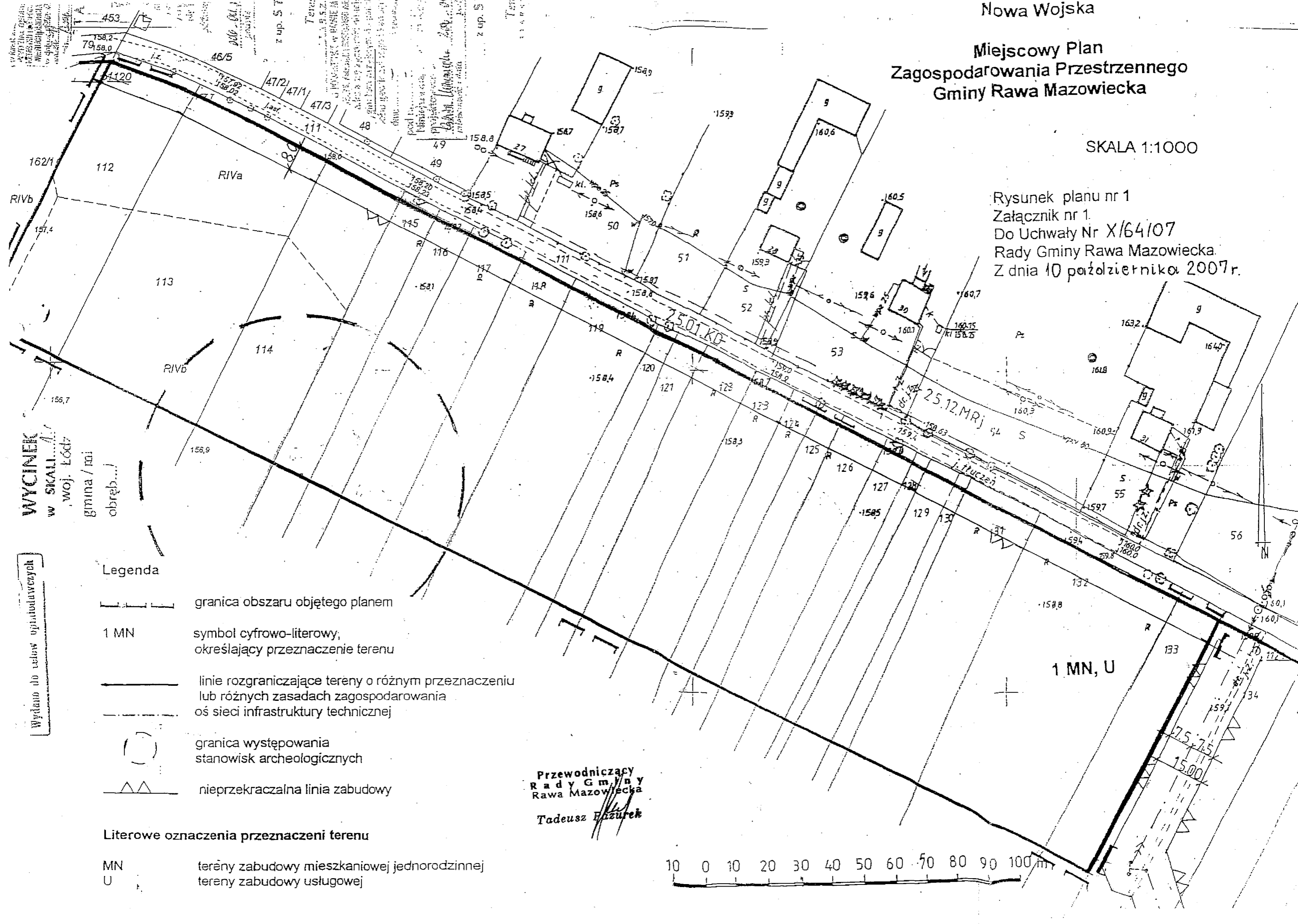
Przewodniczący
Rady Gminy
Rawa Mazowiecka

Tadeusz Pazurek

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rawa Mazowiecka

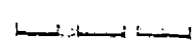
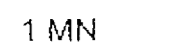
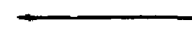
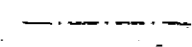

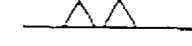
SKALA 1:1000

Rysunek planu nr 1
Załącznik nr 1.
Do Uchwały Nr X/64107
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
Z dnia 10 października 2007r.



WYCINEK
W SKALI...
woj. łódz
gmina / mi
obreb...

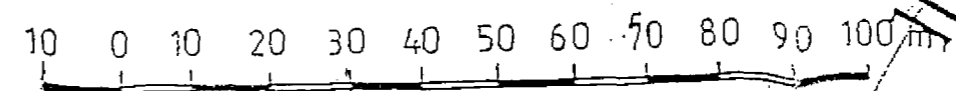
Legenda

-  granica obszaru objętego planem
-  1 MN symbol cyfrowo-literowy, określający przeznaczenie terenu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  oś sieci infrastruktury technicznej
-  granica występowania stanowisk archeologicznych
-  nieprzekraczalna linia zabudowy

Literowe oznaczenia przeznaczeń terenu

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U tereny zabudowy usługowej

Przewodniczący
Rady Gminy
Rawa Mazowiecka
Tadeusz Huzarek

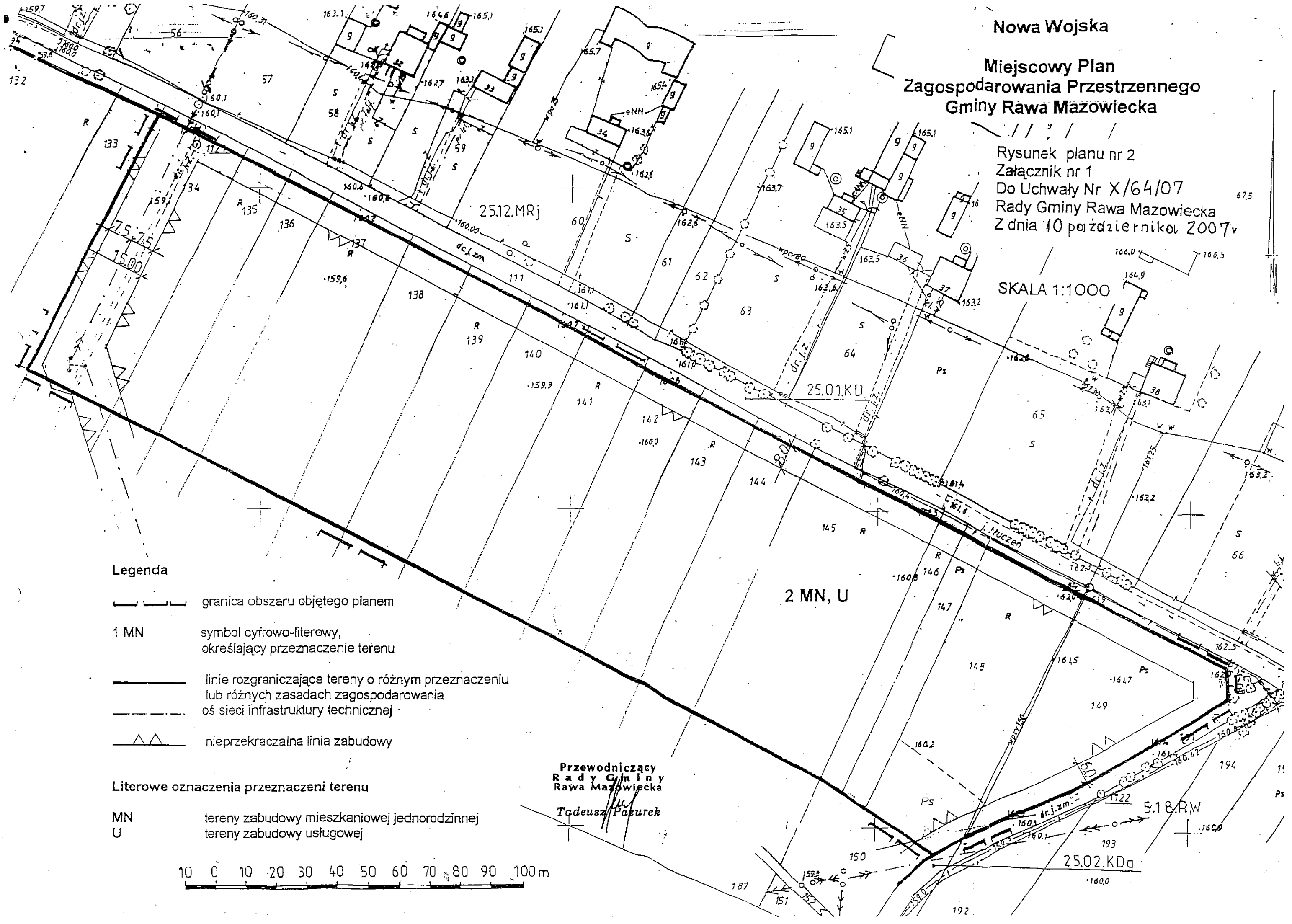


Nowa Wojska

**Miejscowy Plan
Zagospodarowania Przestrzennego
Gminy Rawa Mazowiecka**

Rysunek planu nr 2
Załącznik nr 1
Do Uchwały Nr X/64/07
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
Z dnia 10 października 2007r

SKALA 1:1000



Legenda

- granica obszaru objętego planem
- 1 MN** symbol cyfrowo-literowy, określający przeznaczenie terenu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- oś sieci infrastruktury technicznej
- nieprzekraczalna linia zabudowy

Literowe oznaczenia przeznaczeni terenu

- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U** tereny zabudowy usługowej

Przewodniczący
Rady Gminy
Rawa Mazowiecka
Tadeusz Papurek

