

**Uchwała Nr XIII/86/07**  
**Rady Gminy Rawa Mazowiecka**  
z dnia 14 grudnia 2007 r.  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy Rawa Mazowiecka, dotyczącego fragmentu wsi Matyldów**

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; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 175 poz.1457; z 2006 r. 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 Matyldów.

**§ 2.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu (rysunek planu w skali 1:1000), stanowiąca załącznik nr 1, obejmujący:
  - 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;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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 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) **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 dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 8) **terenie zabudowy usługowej**, oznaczonym symbolem „U” – należy przez to rozumieć teren, na którym realizowane będą działania ograniczone do projektowania nowych obiektów o następującym przeznaczeniu: oświaty, nauki, opieki zdrowotnej  
( z wyłączeniem szpitali ) , obsługi bankowej, handlu ( z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedażowej powyżej 150 m<sup>2</sup>), gastronomii, turystyki, usług pocztowych i telekomunikacyjnych oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji, zamieszkania zbiorowego, usług nieprodukcyjnych, takich jak: krawiectwo, fryzjerstwo, drobne zakłady rzemieślnicze  
( z wyłączeniem obiektów o powierzchni usługowej powyżej 150 m<sup>2</sup> ), usługi projektowe itp. z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami biurowymi, socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami, oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 9) **terenie dróg publicznych**, oznaczonym symbolem „KDz” – należy przez to rozumieć teren przeznaczony do realizacji istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 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.

**§ 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.** 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.

**§ 8.1.** Na załączniku numer 1 naniesiono granice strefy ochrony stanowiska archeologicznego.

2. Realizacja inwestycji w zakresie prac ziemnych w obszarze ochrony stanowiska archeologicznego wymaga nadzoru archeologicznego z możliwością przekształcenia w badanie ratownicze, na warunkach określonych przepisami szczególnymi.

**§ 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.** Teren pod względem akustycznym został zaliczony, na podstawie przepisów prawa ochrony środowiska, do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

**§ 12.** 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 ).

### **Rozdział 4**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

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

**§ 15.** Podział nieruchomości wymaga zapewnienia dojazdu z drogi publicznej do każdej z wydzielonych części.

**§ 16.1.** 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.

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

- 1) minimalna szerokość działki pod zabudowę mieszkaniową w linii rozgraniczającej drogi 20 m;
- 2) minimalna szerokość działki pod zabudowę usługową w linii rozgraniczającej drogi 25 m;
- 3) minimalna powierzchnia pod zabudowę mieszkaniową – 1500m<sup>2</sup>;
- 4) minimalna powierzchnia pod zabudowę usługową – 1800m<sup>2</sup>;
- 5) kąt nachylenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nawiązujący do istniejących granic;

## **Rozdział 5**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### **§ 18.1. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają:**

- 1) ulica pieszo-jezdna określona w planie obowiązującym symbolem 23.11.KDX;
- 2) 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.

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

**§ 20.** Dopuszcza się budowę miejsc postojowych w pasie terenu między linią rozgraniczającą drogi, a linią zabudowy, nie naruszając ustaleń planu.

**§ 21.** Ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
- 3) w przypadku realizacji budynku mieszkalnego – minimum 1 stanowisko na jedno mieszkanie z uwzględnieniem miejsc w garażach.

## **Rozdział 6**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 22.1.** 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

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.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – w oparciu o istniejący wodociąg gminny;
- 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 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 i projektowane stacje transformatorowe,
  - b) istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia.
- 8) zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie, docelowo w oparciu o gaz lub olej opałowy.

## **Rozdział 7**

### **Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**§ 24.** Dla terenu o symbolu **1 MN** określa się:

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem 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 do 10 m;
  - 4) poziom parteru wyniesiony nad maksymalnie nad poziom terenu rodzimego do 1,2 m;
  - 5) połacie dachowe budynków mieszkalnych o nachyleniu od 40 do 120 %;
  - 6) połacie dachowe budynków usługowych 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) powierzchnia biologicznie czynna:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 60% powierzchni działki,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - minimum 40%;
  - 10) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m. od poziomu terenu rodzimego;
  - 11) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekraczać wielkości 0,3 ( w zabudowie mieszkaniowej ) i 0,5 dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
  - 12) nieprzekraczalna linia zabudowy – 4 m od linii rozgraniczającej drogi;

- 13) część obszaru położona w strefie ochrony stanowisk archeologicznych- 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.

§ 25. Dla terenu o symbolu 2 KDz określa się:

1. Przeznaczenie – tereny przeznaczony do realizacji dróg publicznych.

2. Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) dojazd do terenów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) fragment placu do zawracania.

## Rozdział 8 Postanowienia końcowe

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

§ 27. Traci moc uchwała nr VII/45/2003 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 9 lipca 2003r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka dla obszarów wsi: Bogusławski Duże, Bogusławski Małe, Byszewie, Głuchówek, Kaleń, Leopoldów, Matyldów, Pukinin i Świnice (Dz.Urz.Województwa Łódzkiego Nr 265 poz.2327 ) w zakresie określonym niniejszą uchwałą.

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

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

Przewodniczący  
Rady Gminy  
Rawa Mazowiecka  
Tadeusz Pazurek

# WYCINEK Z MAPY ZASADNICZEJ

w SKALI 1:1000 Nr ark. mapy 120-210-184-193-211  
woj. łódzkie powiat rawski  
gmina / miasto *Rawa Mazowiecka*  
obręb *Matyldów*

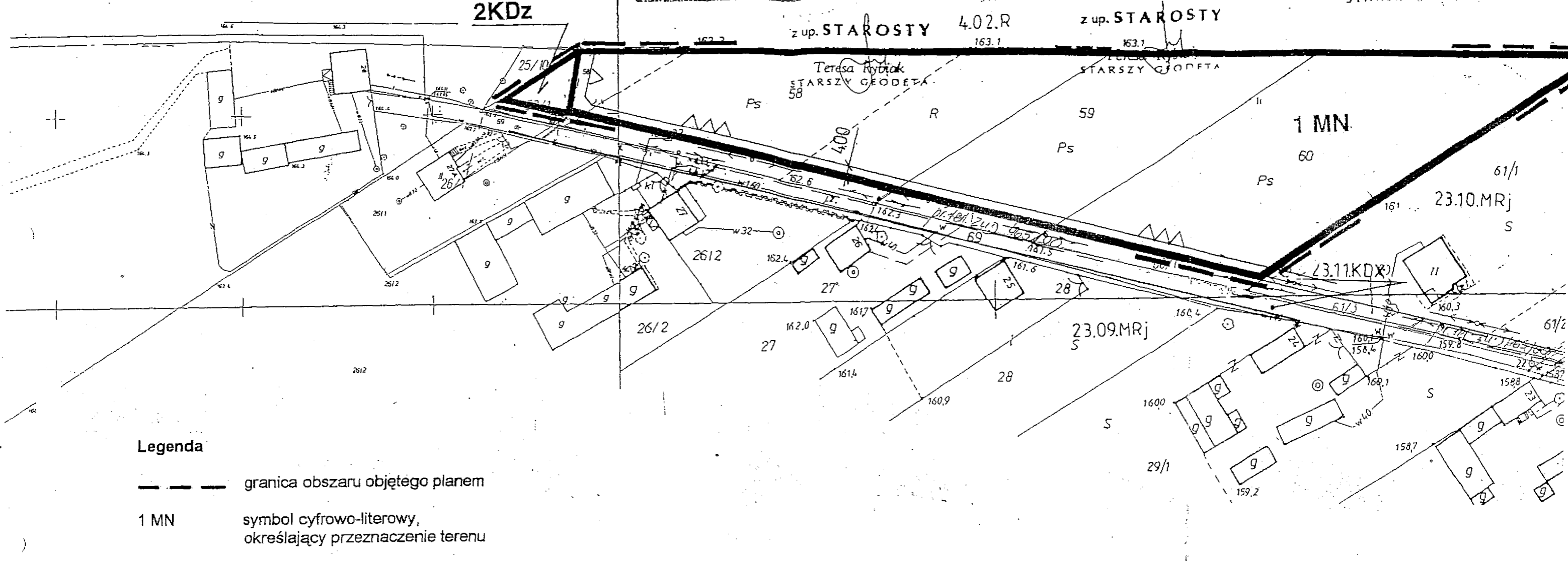
Wydano do celów opiniodawczych

WYDZIAŁ GEODEZJI, KATASTRU I GOSPODARSTWA NIERUCHOMOŚCIAMI  
Reprodukowanie, rozpowszechnianie i roz-  
- prowadzanie niniejszego dokumentu  
wymaga zezwolenia o którym mowa w art 18  
ustawy z dnia 17 maja 1994 r. - Prawo geode-  
- zyjne i kartograficzne: Dz.U. Nr 100  
z 2000 r. poz. 1639 w zw. z późniejszymi  
zmianami  
*Rawa Mazowiecka 2006.09.12*  
miejscowość i data podpis

WYDZIAŁ GEODEZJI, KATASTRU I GOSPODARSTWA NIERUCHOMOŚCIAMI  
Poświadcza się zgodność niniejszej mapy  
z oryginałem przyjętym do państwowego  
zasobu geodezyjnego i kartograficznego  
w dniu ..... w miejscowości .....

WYDZIAŁ GEODEZJI, KATASTRU I GOSPODARSTWA NIERUCHOMOŚCIAMI  
KATASTRU 1605 PODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI  
w dniu *2006.09.12*  
nr *2.2.15.41*  
sędzia *Rybiak*

z up. STAROSTY  
*Teresa Rybiak*  
STARSZY GEODETA

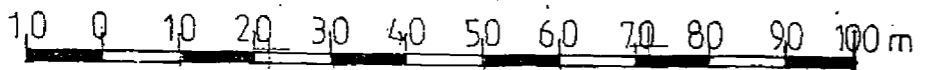


### Legenda

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

### Literowe oznaczenia przeznaczeni terenu

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDz tereny dróg publicznych (fragment placu do zawracania)



## Matyldów Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rawa Mazowiecka

Rysunek planu nr 1  
Załącznik nr 1  
Do Uchwały Nr *XIII/86/07*  
Rady Gminy Rawa Mazowiecka  
Z dnia *14.12.2007r*

Przewodniczący  
Rady Gminy  
Rawa Mazowiecka  
*Tadeusz Pazurek*

SKALA 1:1000