

Gmina Rawa Mazowiecka

powiat rawski

**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
gminy Rawa Mazowiecka - fragmenty
obrębu **Ścieki****

Organ sporządzający plan:

Wójt Gminy Rawa Mazowiecka

maj, 2022 r.

Uchwała Nr
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
z dnia

projekt

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Rawa Mazowiecka - fragmenty obrębu Ścieki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, poz. 583) oraz art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXI.125.20 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 28 kwietnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, obręb Ścieki, zmienioną uchwałą Nr XXXV.231.21 z dnia 30 listopada 2021 r., Rada Gminy Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka - fragmenty obrębu Ścieki nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Rawa Mazowiecka, przyjętego uchwałą Nr XXXII/176/13 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 28 listopada 2013 r.

§ 2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka - fragmenty obrębu Ścieki, zwany dalej „planem”.

§ 3. Granice obszarów objętych planem określone zostały na rysunkach planu, stanowiących załączniki: Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki planu Nr 1 i Nr 2, stanowiące załączniki Nr 1 i Nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, złożonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 3;
- 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 4,
- 4) dane przestrzenne dla planu, o których mowa w art. 67 a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503), stanowiące załącznik Nr 5.

§ 5.1. Na rysunkach planu następujące oznaczenia są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) cyfrowo- literowe symbole dotyczące przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie podane w metrach;
- 6) granica pasa ochronnego od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

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

§ 6.1. Ilekcioć w planie jest mowa o:

- 1) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części objęte niniejszym planem;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego określone jest przeznaczenie, warunki i zasady zagospodarowania i który oznaczony jest numerem i symbolem literowym przeznaczenia;
- 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 na rysunku planu, w której może być usytuowana ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: schody, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem dla danego terenu rodzaj zabudowy (funkcji) i zespół działań możliwych do realizacji w danym terenie, który został opisany w tekście planu i oznaczony na rysunku planu symbolem literowym przeznaczenia;
- 6) **miejscach do parkowania** – należy przez to rozumieć stanowiska postojowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) **dopuszczeniu** – należy przez to rozumieć dopuszczoną możliwość realizacji obiektów budowlanych i form zagospodarowania określonych w zasadach i warunkach zagospodarowania dla danego terenu, które wykraczają poza zakres przeznaczenia terenu, a które zostały wskazane w zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 8) **utrzymaniu** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy.

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

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

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolem literowym **MN** – to tereny, na których ustala się utrzymanie istniejących oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi do jego funkcjonowania pomieszczeniami i budynkami technicznymi, gospodarczymi, garażami, a także dojazdami, dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 2) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczone symbolem literowym **MNu** – to tereny, na których ustala się utrzymanie istniejących oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i obiektów usługowych w których prowadzona jest działalność z zakresu: administracji, kultury, edukacji (wyłączeniem placówek szkolnych), handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²), gastronomii, obsługi finansowej oraz usług nieuciążliwych rozumianych jako działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązana

z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, wraz z niezbędnymi do jego funkcjonowania pomieszczeniami i budynkami technicznymi, gospodarczymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią przy czym budynki usługowe mogą być realizowane wyłącznie jako towarzyszące istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu;

- 3) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej** oznaczone symbolem przeznaczenia **MN,U** – to tereny, na których ustala się utrzymanie istniejących oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych i obiektów usługowych, w których prowadzona jest działalność z zakresu: gastronomii, hotelarstwa, handlu (z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m² administracji, kultury, edukacji (z wyłączeniem placówek szkolnych), ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), usług poczty i telekomunikacji oraz usług nieuciążliwych rozumianych jako działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności niezwiązaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami administracyjno-biuroowymi, socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 4) **tereny zabudowy zagrodowej** oznaczone symbolem przeznaczenia **RM** – to tereny, na których ustala się utrzymanie istniejącej oraz realizację nowej zabudowy w gospodarstwie rolnym w skład, której wchodzi budynki mieszkalne, inwentarskie, gospodarcze, garaże, budowle rolnicze, budowle i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, dojściami, dojazdami i zielenią;
- 5) **tereny zabudowy usługowej** oznaczone symbolem przeznaczenia **U** – to tereny, na których ustala się utrzymanie istniejących oraz budowę nowych budynków i obiektów budowlanych służących działalności usługowej z zakresu: motoryzacji (w tym stacje obsługi pojazdów, stacje paliw, myjnie samochodowe), gastronomii, hotelarstwa, handlu z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m² z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami administracyjno-biuroowymi, socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 6) **tereny lasów** oznaczone symbolem literowym **ZL** – to tereny, na których realizowane są działania ograniczone do gospodarowania leśnego na gruntach leśnych;
- 7) **tereny dróg publicznych – kategorii krajowej, klasy głównej** oznaczone symbolem literowym **KDG** – to tereny, na których realizowane są działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy dróg publicznych klasy głównej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, a także możliwością realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z potrzebami drogi;
- 8) **tereny dróg publicznych – kategorii krajowej, klasy zbiorczej** oznaczone symbolem literowym **KDZ** – to tereny, na których realizowane są działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy dróg publicznych klasy zbiorczej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, a także możliwością realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z potrzebami drogi;

- 9) **tereny dróg publicznych – kategorii powiatowej, klasy lokalnej** oznaczone symbolem literowym **KDL** – to tereny, na których realizowane są działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy dróg publicznych klasy lokalnej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, a także możliwością realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z potrzebami drogi;
- 10) **tereny dróg publicznych – kategorii gminnej, klasy dojazdowej** oznaczone symbolem literowym **KDD** – to tereny, na których realizowane są działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy dróg publicznych klasy dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego, a także możliwością realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z potrzebami drogi;
- 11) **tereny dróg wewnętrznych** oznaczone symbolem **KDW** – to teren, na którym realizowane są działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy dróg wewnętrznych oraz z możliwością realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z potrzebami drogi.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – w obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty zabytkowe, dobra kultury współczesnej oraz obszar nie zawiera się i nie posiada cech krajobrazu kulturowego;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa – takie tereny i obiekty nie występują;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w obszarze nie występują tereny, które spełniałyby rolę obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla obszarów objętych planem

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

- 1) sytuowanie budynków względem dróg/ulic według nieprzekraczalnych linii zabudowy, których przebieg określa się na rysunku planu;

- 2) w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem - linią zabudowy i linią rozgraniczającą przyległej drogi/ulicy obowiązuje zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w terenie oznaczonym symbolem 4 MN,U dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu na odległość 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną jeśli zachowane zostaną przepisy odrębne i pozostałe ustalenia planu;
- 4) istniejące budynki lub ich części, które nie spełniają warunków ustaleń planu dotyczących nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się do utrzymania, przy czym rozbudowa winna być realizowana z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej niniejszym planem;
- 5) istniejące budynki lub ich części, które nie spełniają warunków ustaleń planu dotyczących pasa ochronnego od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV dopuszcza się do utrzymania z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) przy rozbudowie istniejącego budynku, którego wysokość nie spełnia parametru określonego w ustaleniach szczegółowych dla terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów wysokościowych tego budynku;
- 7) przy sytuowaniu i realizacji budynku od strony lasu obowiązuje zachowanie warunków bezpieczeństwa pożarowego określonych w przepisach odrębnych;
- 8) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych zamierzeń inwestycyjnych z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych dopuszcza się przebudowę tych urządzeń pod warunkiem zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania.

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

- 1) zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczalnych w ramach przeznaczenia terenu;
- 2) w zakresie ochrony powietrza wprowadza się nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła spełniających wymagania standardów emisyjnych;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej – wyodrębnione niniejszym planem tereny oznaczone symbolem literowym przeznaczenia:
 - a) „MN” - wskazuje się do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych – jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
 - b) „MNU”, „MN,U” - wskazuje się do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych – jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”;
 - c) „RM” – wskazuje się do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych – jako „tereny zabudowy zagrodowej”;
- 4) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości;

- 2) ustala się możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości na wniosek, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy spełnieniu warunków:
 - a) minimalna powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
 - b) minimalna szerokość frontu działek – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90°, z tolerancją do 5°, z wyłączeniem działek w terenie oznaczonym symbolem 4 MN,U (rysunek planu Nr 1), w którym ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi oznaczonej symbolem 12 KDD - 70° - 110°;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek pod drogi, poszerzenie dróg istniejących, powiększenia działek sąsiednich, regulacji granic oraz sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także gdy nowa granica działki pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 1) pas ochronny od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), wskazany na rysunku planu Nr 1, w którym obowiązuje zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowierzchnych linii elektroenergetycznych 15 kV przestaje obowiązywać;
- 3) przy sytuowaniu i realizacji budynku od strony lasu obowiązuje zachowanie warunków bezpieczeństwa pożarowego określonych w przepisach odrębnych;

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

- 1) utrzymanie, przebudowę, rozbudowę istniejącego układu komunikacyjnego oraz budowę nowego uzupełniającego układu w postaci dróg publicznych klasy dojazdowej oraz drogi wewnętrznej;
- 2) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:
 - a) droga publiczna kategorii krajowej klasy głównej, oznaczona na rysunku planu Nr 1 symbolem 9 KDG,
 - b) droga publiczna kategorii krajowej klasy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu Nr 1 symbolem 10 KDZ,
 - c) droga publiczna kategorii powiatowej klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolem i 11 KDL,
 - d) drogi publiczne kategorii gminnej klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolami: 12 KDD, 13 KDD, 14 KDD, 15 KDD,
 - e) droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu nr 1 symbolem 16 KDW,
 - f) droga gminna, klasy dojazdowej przylegająca do obszaru planu wskazanego na rysunku planu Nr 2,
 - g) nieruchomości położone w granicach terenów będące dojazdami, dojazdami;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego obszarów planu z układem zewnętrznym poprzez:

- a) drogi publiczne objęte niniejszym planem oznaczone na rysunku planu Nr 1 symbolami: 9 KDG, 10 KDZ, 11 KDL, 15 KDD mające dalszy swój bieg poza granicą obszaru planu,
- b) drogę publiczną kategorii gminnej klasy dojazdowej przylegającą do obszaru planu wskazanego na rysunku planu Nr 2;
- 4) dojścia lub dojazdy wydzielane w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi;
- 5) w ramach pasów drogowych ulic klasy lokalna i dojazdowa ustala się prawo realizacji ścieżek rowerowych lub pieszo-rowerowych według zapotrzebowania;
- 6) ustala się następujące zasady i wskaźniki w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów w terenach zabudowy:
 - a) w przypadku realizacji budynku mieszkalnego – minimum 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie,
 - b) w przypadku realizacji obiektu gastronomicznego – minimum 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne,
 - c) w przypadku realizacji obiektu hotelowego – minimum 1 stanowisko postojowe na 4 miejsca noclegowe,
 - d) w przypadku realizacji obiektu handlowego oraz pozostałych obiektów usługowych – minimum 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
- 7) na parkingach liczących więcej niż 5 stanowisk przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym;
- 8) potrzeby w zakresie miejsc do parkowania powinny być zapewnione w obrębie działki budowlanej, w tym w garażach.

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

- 1) zasady uzbrojenia terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmują sieci i urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, odprowadzania wód opadowych, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne i gazowe;
- 2) dopuszczalne jest wyposażenie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej, ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich;
- 3) przebudowę, rozbudowę, modernizację, zmianę trasy lub rozbiórkę istniejących sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci uzbrojenia, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) w granicach wszystkich terenów dopuszcza się sytuowanie i realizację wnetrzowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, oraz stacji wolnostojących na wydzielonych działkach o wymiarach minimum 5,0 m x 6,0 m z dostępem do drogi publicznej;
- 5) ustala się warunki obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę – w oparciu o gminną sieć wodociągową lub ujęć własnych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku braku tej sieci do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub innych lepszych niż oczyszczalnie urządzeń o ile spełniają zapisy zawarte w przepisach odrębnych,

- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi, zbiorników retencyjnych, w sposób nie pogarszający stan środowiska lub kanalizacji deszczowej z zachowaniem przepisów odrębnych,
- d) usuwanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) zaopatrzenie w energię elektryczną z wykorzystaniem sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
- f) zaopatrzenie w energię ciepłą – w oparciu o indywidualne źródła ciepła z wykorzystaniem energii elektrycznej, paliw gazowych, olejowych i paliw stałych charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza,
- g) dla celów zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą dopuszcza się zastosowanie instalacji odnawialnych źródła energii o mocy odpowiedniej dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
- h) zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć gaz ziemnego,
- i) obsługę w zakresie telekomunikacji w oparciu o sieć telekomunikacyjną (łączność publiczną) istniejącą i realizację inwestycji z zakresu łączności publicznej (infrastruktury telekomunikacyjnej) zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3

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

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem 1 MNu ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków usługowych gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
 - c) dachy płaskie, jednospadowe o nachyleniu połaci od 5^0 do 20^0 , dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0 ,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - f) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,8,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 1200 m²,
 - h) parametry nowo wydzielanych działek nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, dojazdy, dojścia, na powiększenie działek sąsiednich, w celu regulacji granic, sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także gdy nowa granica działki pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem 2 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
 - c) dachy płaskie, jednospadowe o nachyleniu połaci od 5^0 do 20^0 , dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20^0 do 45^0 ,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - f) intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,8,

- g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 700 m²,
- h) parametry nowo wydzielanych działek nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, dojazdy, dojścia, na powiększenie działek sąsiednich, w celu regulacji granic, sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także gdy nowa granica działki pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem 4 MN,U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10,0 m,
 - b) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 6,0 m,
 - c) dachy płaskie, jednospadowe o nachyleniu połaci od 5° do 20°, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - f) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m², parametr ten nie obowiązuje przy wydzielaniu działek w celu poszerzenia istniejących dróg, na powiększenie działek sąsiednich, regulacji granic, w celu sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także gdy nowa granica działki pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - h) dopuszcza się utrzymanie istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej przy spełnieniu warunków:
 - zachowania maksymalnej wysokości budynków – 10 m,
 - zachowania maksymalnej powierzchni zabudowy do 50%,
 - zachowania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy – 1,0, nie ustala się minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
 - zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - 20%,
 - zakaz chowu i hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych zdefiniowanych zgodnie z przepisami ochrony środowiska) z wyjątkiem zwierząt takich jak: kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, króliki, których chów i hodowla nie może przekroczyć 2 DJP.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami 3 MN,U, 5 MN,U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych – 10,0 m,
 - b) maksymalna wysokość pozostałych budynków – 6,0 m,
 - c) dachy płaskie, jednospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 5° do 20°, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,

- g) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 800 m², parametr ten nie obowiązuje przy wydzielaniu działek w celu poszerzenia istniejących dróg, na powiększenie działek sąsiednich, w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, a także gdy nowa granica działki pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem 6 RM ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m,
 - b) dachy płaskie, jednospadowe o nachyleniu połaci od 5⁰ do 20⁰, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20⁰ do 45⁰,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,
 - g) zakaz chowu i hodowli zwierząt powyżej 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych zdefiniowanych zgodnie z przepisami ochrony środowiska) z wyjątkiem zwierząt takich jak: kury, kaczki, gęsi, indyki, perlice, przepiórki, gołębie, króliki, których chów i hodowla nie może przekroczyć 2 DJP.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami 7 U i 8 U ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 10,0 m,
 - b) dachy płaskie, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20⁰ do 35⁰,
 - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%,
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0,
 - f) minimalna intensywność zabudowy – 0,02,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m², parametr ten nie obowiązuje przy wydzielaniu działek w celu poszerzenia istniejących dróg, na powiększenie działek sąsiednich, a także w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem 9 KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych, kategorii krajowej, klasy głównej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami drogowymi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 17,5 m do 68,5 m.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem 10 KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych, kategorii krajowej, klasy zbiorczej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga publiczna wraz z obiektami i urządzeniami drogowymi,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 1,0 m do 17,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem 11 KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych, kategorii powiatowej, klasy lokalnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania
 - a) drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami drogowymi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających - szerokość zmienna od 12,8 m do 13,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami: 12 KDD, 13 KDD, 14 KDD, 15 KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych, kategorii gminnej, klasy dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami drogowymi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - 12 KDD - zmienna od 5,0 m do 11,0 m, za wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 13 KDD – zmienna od 7,5 m do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu, za wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 14 KDD – 10,0 m za wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu dróg oraz placu do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 15 KDD – 7,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr1 symbolem 16 KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) drogi wewnętrzne wraz z obiektami i urządzeniami drogowymi,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, za wyjątkiem narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu drogi i placu do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 2 symbolem 1 MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m,
 - b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych – 6,0 m,
 - c) dachy płaskie, jednospadowe, dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20⁰ do 45⁰,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40%,
 - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,
 - g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,

- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m², parametr ten nie obowiązuje przy wydzielaniu działek pod nowe drogi, w celu poszerzenia istniejących dróg, na powiększenie działek sąsiednich, w celu sytuowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a także gdy nowa granica działki pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu Nr 2 symbolem 2 ZL ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny lasów.
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się zakaz realizacji zabudowy.

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

Rozdział 4
Postanowienia końcowe

§ 30. Tracą moc:

- 1) uchwała Nr VII/44/03 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 9 lipca 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka. (obszary wsi: Boguszyce, Soszyce i Ścieki) Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2003 r. Nr 264, poz. 2324, w zakresie objętym niniejszym planem;
- 2) uchwała nr XLIII/241/10 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 24 czerwca 2010 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Rawa Mazowiecka (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2010 r. Nr 233, poz. 880), w zakresie objętym niniejszym planem;
- 3) uchwała Nr XXV/150/16 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie zmiany niektórych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 365), zakresie objętym niniejszym planem;
- 4) uchwała Nr XLIII/277/18 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie zmiany uchwały Nr VII/44/03 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 9 lipca 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 3537), w zakresie objętym niniejszym planem.

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

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

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

Przewodnicząca Rady