

**UCHWAŁA NR XLVI.294.18  
RADY GMINY RAWA MAZOWIECKA**

z dnia 11 października 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty obszarów wsi Dziurdzioly i Zarzecze**

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/196/17 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 23 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty obszarów wsi Dziurdzioly i Zarzecze, 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, fragmenty obszarów wsi Dziurdzioly i Zarzecze – uwagi nie wpłynęły.

**§ 2.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty obszarów wsi Dziurdzioly i Zarzecze, 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 są rysunki Nr 1 do 3 miejscowego planu będące załącznikami nr 1 do 3 do uchwały.

2. Szczegółowy przebieg granic obszarów objętych miejscowym planem jest określony na rysunkach 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.

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 m<sup>2</sup>, 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) "polu 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 położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;

- 13) „froncie działki” – należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi określonej ustaleniami planu miejscowego, zapewniającej tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 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 jednorodzinnej z usługami"**, oznaczone symbolem **"MNu"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały:
  - a) projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) obiektów budowlanych związanych z działalnością usługową o funkcjach: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m<sup>2</sup>), sportu i rekreacji, gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem 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), wyłącznie jako towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym;
- 2) **"tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową"**, oznaczoną symbolem **„RMu”**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały):
  - a) budynków o funkcji produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzi budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa oraz budynków o funkcji produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej,
  - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - c) obiektów budowlanych związanych z działalnością usługową (z wyłączeniem obiektów kultu religijnego, handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m<sup>2</sup>, sportu, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz stacji paliw) wyłącznie jako zabudowy realizowanej na działkach zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **"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, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 4) **"tereny dróg publicznych – droga zbiorcza"**, oznaczonym symbolem **"KD-Z"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ulic o klasie zbiorcza, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **"tereny dróg publicznych – droga lokalna"**, oznaczonym symbolem **"KD-L"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ulic o klasie lokalna, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

- 6) "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 obszarach objętych 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 trzy kondygnacje nadziemne lub trzy kondygnacje 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 15 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 lub prostopadła do osi przylegającej drogi lub prostopadła do granicy sąsiadującej nieruchomości;
- 11) połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 2% do 100%;

- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) z chwilą przebudowy elektroenergetycznych napowietrznych linii 15 kV na kablowe (likwidacji linii lub stacji transformatorowej), warunki zawarte w pkt 12 i 13 przestają obowiązywać;
- 15) 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 obszarach objętych miejscowym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) całe obszary położone są w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki (projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Górnej i Środkowej Rawki), obowiązują warunki ochrony środowiska określone przepisami odrębnymi ustanawiającymi obszary chronione;
- 2) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, w których dopuszczalna jest realizacja obiektów mieszkaniowych lub usługowych oraz położonych na Obszarach Chronionego Krajobrazu 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 z terenami przeznaczonymi pod zabudowę, chyba że ustalenia rozdziału 2 i 3 stanowią inaczej;
- 3) w terenach o przeznaczeniu zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo-usługową o symbolu „RMu” obowiązuje (chyba, że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej):
  - a) zakaz realizacji obiektów produkcji zwierzęcej o wielkości obsady powyżej 20 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych),
  - b) zakaz realizacji obiektów o funkcji produkcyjnej, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) dopuszczenie realizacji obiektów usługowych jako zabudowy uzupełniającej wyłącznie w ramach działek budowlanych zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: „MNu” i „RMu”, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 7) pozostałe tereny o symbolach nie wymienionych w pkt 6 nie podlegają ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych;

- 8) 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;
- 9) pas terenu o szerokości minimum 1,5m, terenów przyległych do górnej krawędzi skarpy rowu melioracyjnego, winien być zachowany bez ogrodzeń i innych przeszkód uniemożliwiających dostęp do rowu.

**§ 7.** Na obszarach objętych 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) fragmenty terenów: wg rysunku Nr 1 planu o symbolach: 6.30.KD-Z, 6.31.KD-D, 6.32.RMu, 6.33.RMu, 6.34.RMu, położone są w obszarach występowania stanowisk archeologicznych.

**§ 8.** Na obszarach objętych miejscowym planem nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

**§ 9.** Na obszarach objętych 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 wydzieleniu 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) minimalne wielkości działek budowlanych oraz szerokości frontów działek budowlanych, winny spełniać ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale trzecim uchwały,
  - d) 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 oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości na działki budowlane, obowiązują warunki określone w pkt 6 niniejszego paragrafu.

**§ 10.** Na obszarach objętych 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) 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) realizacja obiektów o funkcji usługowej na poszczególnych działkach budowlanych, wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej lub parkingu wewnętrznego przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) w sytuacjach uzasadnionych realizacją obiektów o funkcji usługowej dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych w ramach pasów przydrogowych (przy ulicach, przy dojściach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą dróg (ulic, dojść i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem;
- 5) w ramach pasów drogowych ustala się prawo realizacji wyodrębnionych ścieżek rowerowych wg zapotrzebowania na warunkach przepisów odrębnych;
- 6) na skrzyżowaniach ulic, w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności;
- 7) 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 40m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla pozostałych obiektów usługowych - jedno stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) w terenach o przeznaczeniu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej dla jednego mieszkania minimum 1 stanowisko,
  - c) 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 41 lub więcej;
- 8) przepis zawarty w pkt 7 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nieposiadających powierzchni sprzedaży;
- 9) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych:
  - a) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów usługowych oraz , produkcyjnych w gospodarstwach rolnych w ramach terenów o symbolu „RMu”:
    - minimum 1 stanowisko na każde 2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków o funkcji usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów,
    - o ilości dostosowanej do transportochłonności dostaw i wywozu produktów,
  - b) w terenach o przeznaczeniu określonym symbolem „MNu” obowiązuje zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych;
- 10) realizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych;

11) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasach drogowych dróg obsługujących działki budowlane na warunkach przepisów odrębnych.

**§ 11.** Na obszarach objętych 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, dojazd 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 (przymiowej) oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego;
- 7) odprowadzenie wód opadowych 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 i stacji transformatorowych,
  - 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 obszarach objętych 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 6 – wieś Dziurdzioly, 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 **6.30.KD-Z**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga zbiorcza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
  - b) jezdnia o nawierzchni twardej,
  - c) szerokość pasa drogowego od 14 m do 20 m o przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1, symbolem **6.31.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 8 m do 10 m z uwzględnieniem przebiegu odcinków linii rozgraniczającej określonego na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1, symbolem **6.32.RMu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
- 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 – maksymalnie do 11,0 m,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,8,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30%,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej z usługami minimum 20%,
  - g) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30%,
  - h) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami minimum 15%,
  - i) powierzchnia działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1000 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu od strony przylegającej drogi minimum 14 m,
  - j) powierzchnia działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu od strony przylegającej drogi minimum 15 m.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1, symbolem **6.33.RMu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
- b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 11,0 m,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,8,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30%,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej z usługami minimum 20%,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30%,
- h) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami minimum 15%,
- i) powierzchnia działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1000 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu od strony przylegającej drogi minimum 14 m,
- j) powierzchnia działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu od strony przylegającej drogi minimum 15 m.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1, symbolem **6.34.RMu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
- 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 – maksymalnie do 11,0 m,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,8,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30%,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej z usługami minimum 20%,
  - g) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30%,
  - h) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami minimum 15%,
  - i) powierzchnia działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1000 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu od strony przylegającej drogi minimum 14 m,
  - j) powierzchnia działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu od strony przylegającej drogi minimum 15 m.

7. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1, symbolem **6.35.KS**:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej.
  - c) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 15 m,
  - d) dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
  - f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,

g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

8. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2, symbolem **6.36.KD-L**:

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) jezdnia o nawierzchni twardej,

c) szerokość pasa drogowego 14 m.

9. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2, symbolem **6.37.RMu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 11,0 m,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30%,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej z usługami minimum 20%,

g) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30%,

h) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami minimum 15%,

i) powierzchnia działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1000 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu od strony przylegającej drogi minimum 14 m,

j) powierzchnia działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu od strony przylegającej drogi minimum 15 m.

10. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2, symbolem **6.38.RMu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,

b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 11,0 m,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30%,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej z usługami minimum 20%,

g) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30%,

h) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami minimum 15%,

i) powierzchnia działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1000 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu od strony przylegającej drogi minimum 14 m,

j) powierzchnia działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu od strony przylegającej drogi minimum 15 m.

11. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3, symbolem **6.39.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 12 m.

12. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3, symbolem **6.40.RMu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 11,0 m,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30%,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej z usługami minimum 20%,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30%,
- h) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami minimum 15%,
- i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

**§ 14.1. W obszarze urbanistycznym Nr 44 – wieś Zarzecze**, 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 **44.60.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 10 m do 14 m z uwzględnieniem przebiegu odcinków linii rozgraniczającej określonego na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1, symbolem **44.61.MNu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 9,0 m,
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,

- e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30%,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami minimum 15%,
- g) powierzchnia działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 800 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu od strony przylegającej drogi minimum 20 m,

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1, symbolem **44.62.RMu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
- 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 – maksymalnie do 11,0 m,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30%,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej z usługami minimum 20%,
  - g) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30%,
  - h) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami minimum 15%,
  - i) powierzchnia działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1000 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu od strony przylegającej drogi minimum 14 m,
  - j) powierzchnia działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu od strony przylegającej drogi minimum 15 m.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2, symbolem **44.63.KD-L**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
  - b) jezdnia o nawierzchni twardej,
  - c) szerokość pasa drogowego 14 m.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2, symbolem **44.64.RMu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 11,0 m,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 30%,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej z usługami minimum 20%,
  - g) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30%,

- h) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami minimum 15%,
- i) powierzchnia działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 1000 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu od strony przylegającej drogi minimum 14 m,
- j) powierzchnia działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontu od strony przylegającej drogi minimum 20 m.

#### **Rozdział 4. Postanowienia końcowe**

**§ 15.** Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty obszarów wsi Dziurdzioly i Zarzecze, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 4 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, Dziurdzioly, 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: 6.10.KDX, 6.16.KL, oraz fragmentów terenów o symbolach: 6.05.R,RL,W, 6.06.KDg, 6.07.KZ, 6.09.MRj, 6.11.MRj, 6.12.R,RL, 6.15.R,RL,MR,ZR, 6.17.R,RL, 44.11.R,RL,MR, 44.13.KL, 44.20.KDX, 44.22.R,RL,W, 44.18.MRj, objętych niniejszym planem.

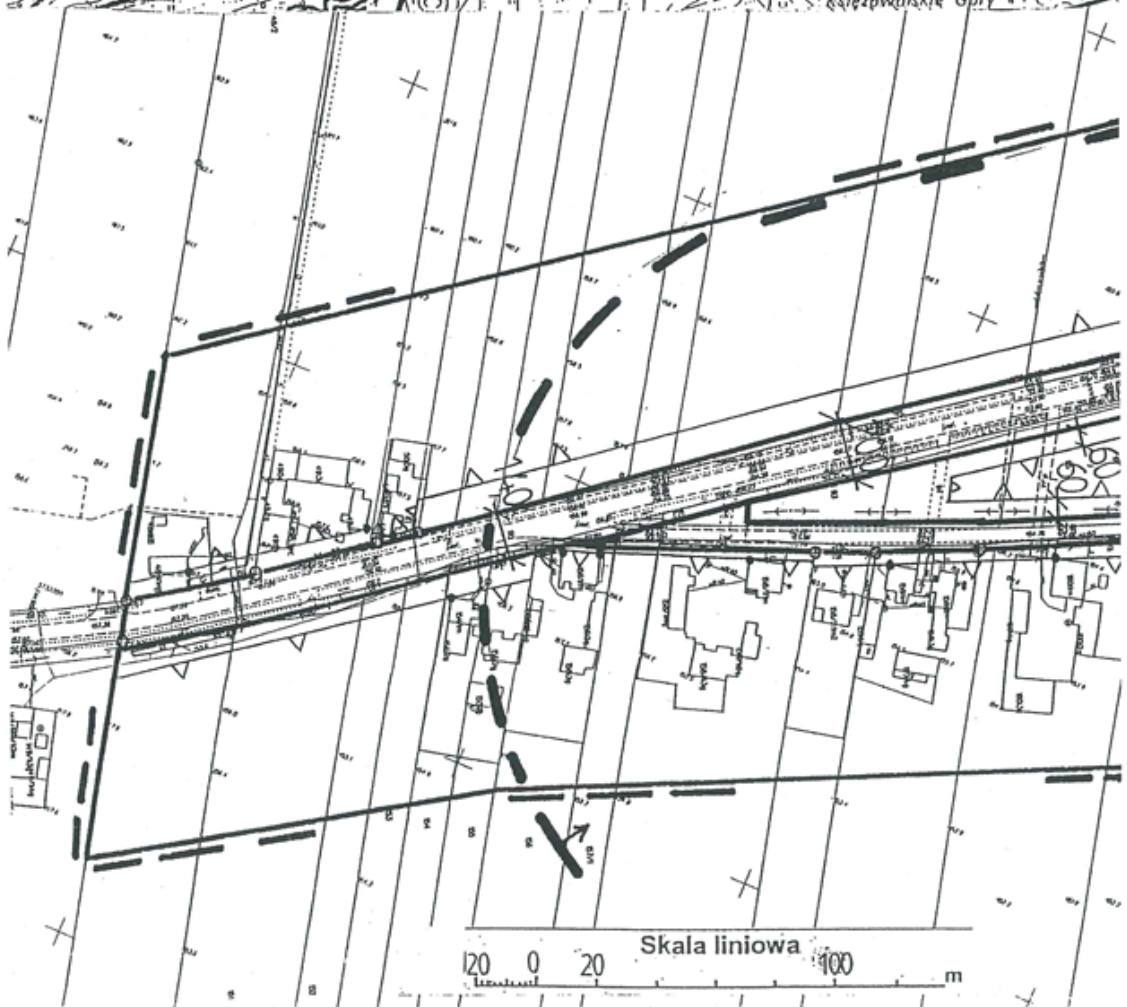
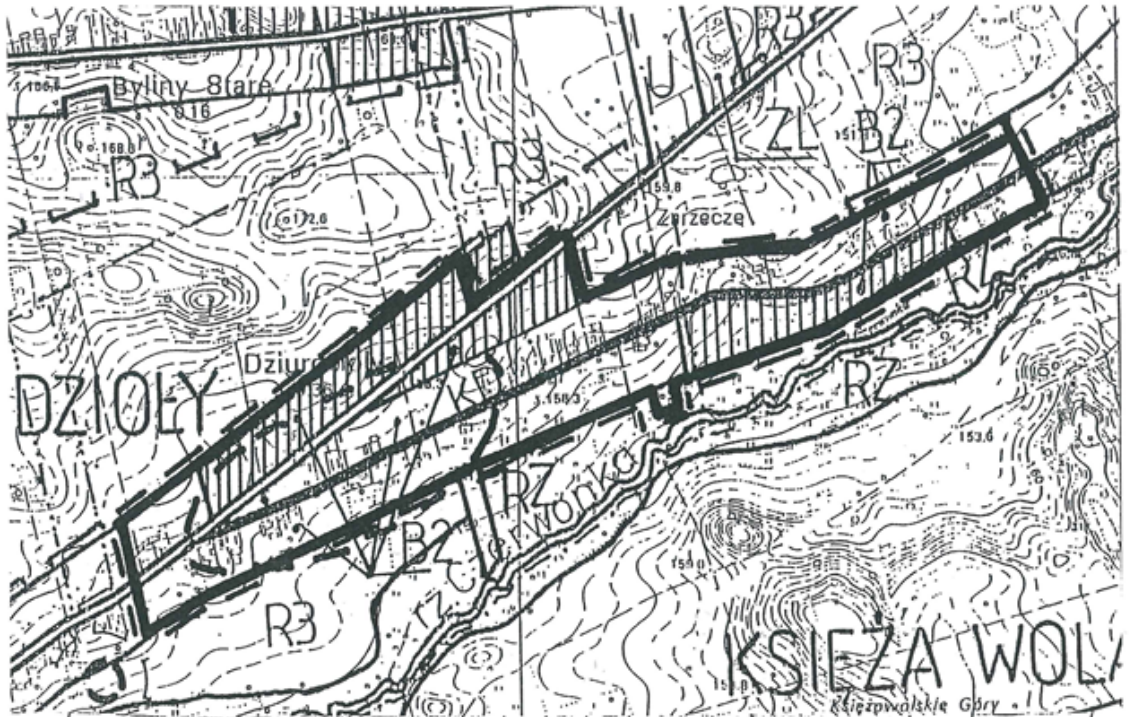
**§ 17.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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.294.18  
Rady Gminy Rawa Mazowiecka  
z dnia 11 października 2018 r.





WYRYS  
Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RAWA MAZOWIECKA  
Skala 1:10 000

— — — — — granice obszaru objętego planem miejscowym

B2 - Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.

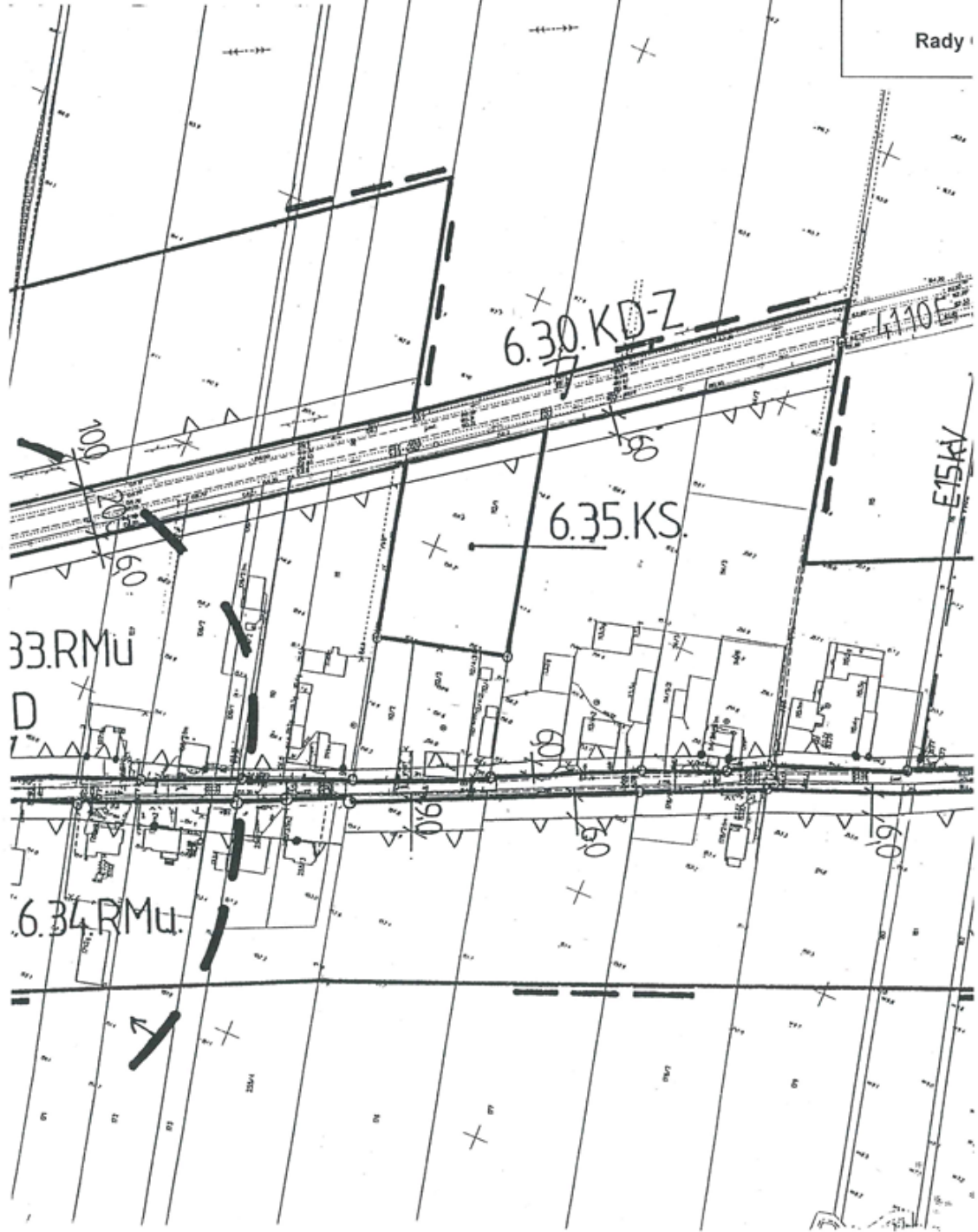


**PLAN I KIERUNKÓW  
MINY RAWA MAZOWIECKA**

planem miejscowym






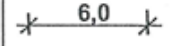

zabudowy zagrodowej  
produkcyjną, obsługi  
techniczne motoryzacji.

MIEJSCOWOŚĆ  
FRAGMENT  
Rady



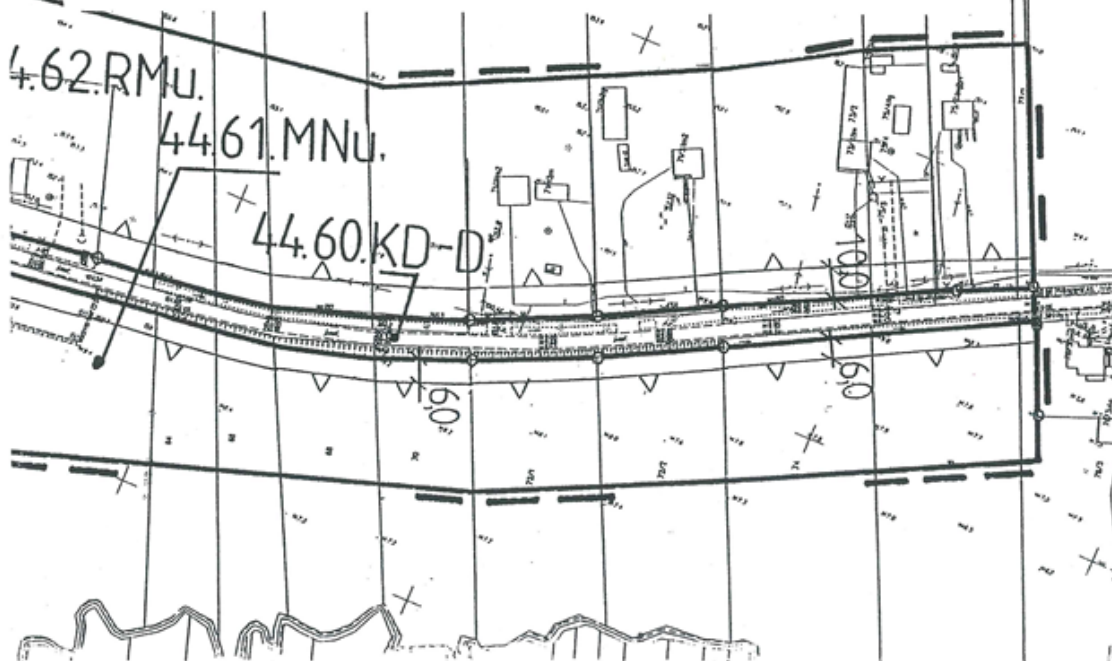
Cały obszar opracowania położony jest  
w Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki

### LEGENDA

|   |   |
|---|---|
|  | Granice wsi.  |
| 6.33.RMu  | Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.   |
|  | Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym. |
|  | Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.  |
|  | Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.                     |
|  | Linia zabudowy – nieprzekraczalna z punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii zabudowy.  |
|  | Zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy w metrach.          |
|  | Granica obszaru występowania stanowiska archeologicznego.   |
| 4110E   | Oznaczenie drogi powiatowej.  |
| E15kV   | Oznaczenie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia  |

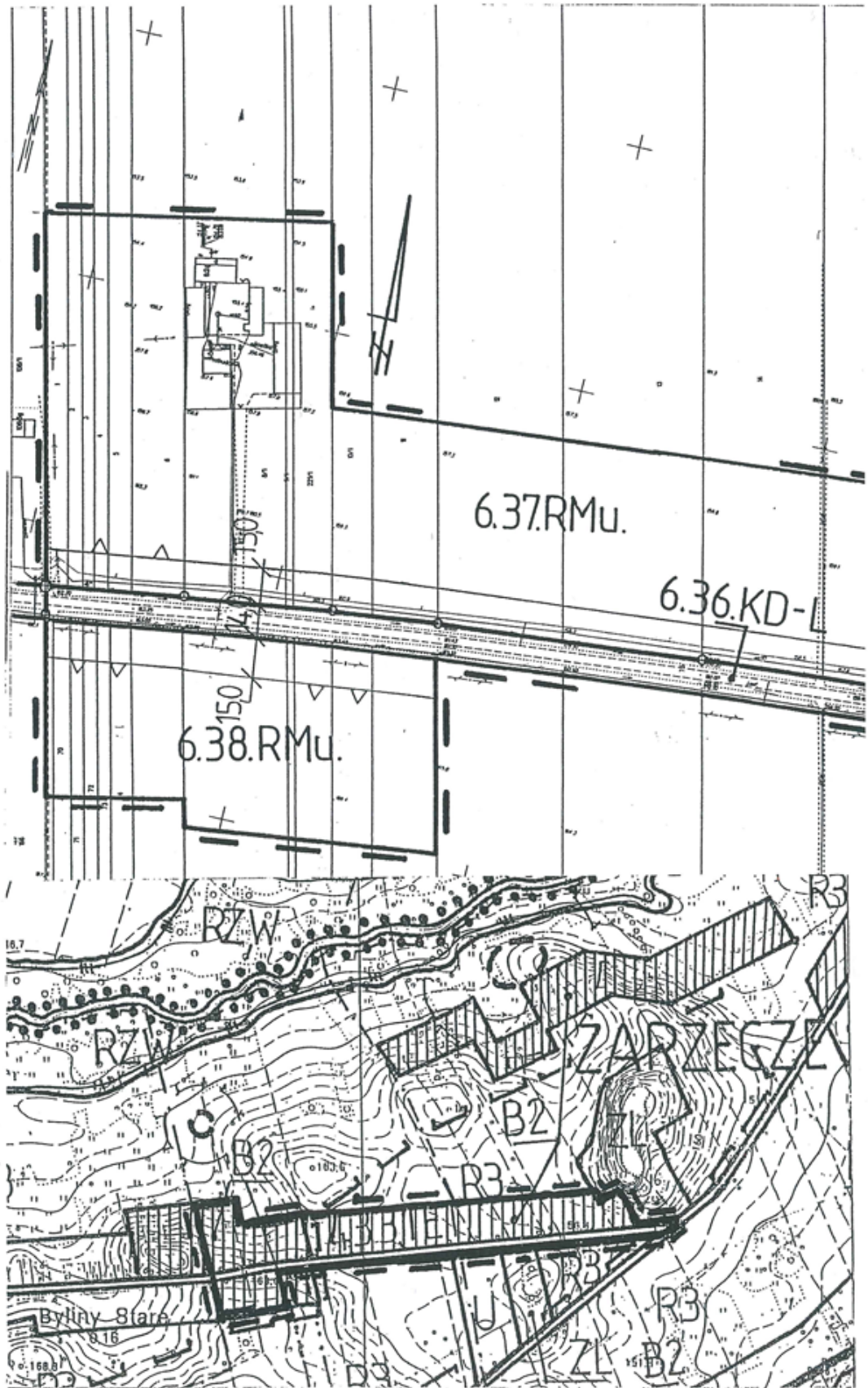
### OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENU W OBSZARZE PLANU MIEJSCOWEGO

| Oznaczenie | Przeznaczenie terenu                                     |
|------------|--|
| MNu        | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. |
| RMu        | Tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową.      |
| KS         | Tereny obsługi komunikacji samochodowej.                 |
| KD-Z       | Tereny dróg publicznych - droga zbiorcza.                |
| KD-D       | Tereny dróg publicznych - droga dojazdowa.               |



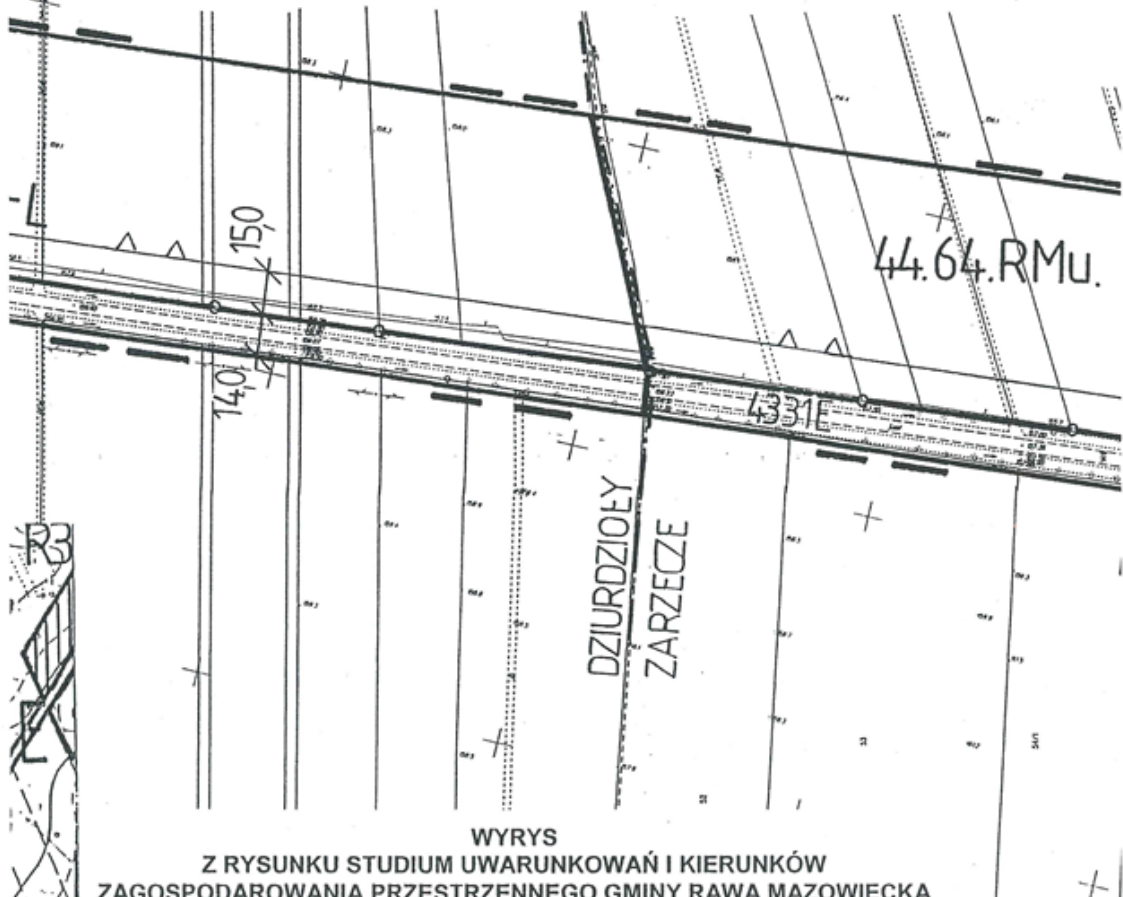
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI.294.18  
Rady Gminy Rawa Mazowiecka  
z dnia 11 października 2018 r.





### LEGENDA

|          |   |
|----------|---|
| ---      | Granice wsi.  |
| 6.37.RMu | Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.   |
| ==       | Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym. |
| —        | Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.  |
| —○—      | Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.                     |
| △△       | Linia zabudowy – nieprzekraczalna.  |
| ✂ 6,0 ✂  | Zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy w metrach.          |
| 4131E    | Oznaczenie drogi powiatowej.  |



### WYRYS

Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RAWA MAZOWIECKA

Skala 1:10 000

== granice obszaru objętego planem miejscowym

B2 - Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.

20 0  
m

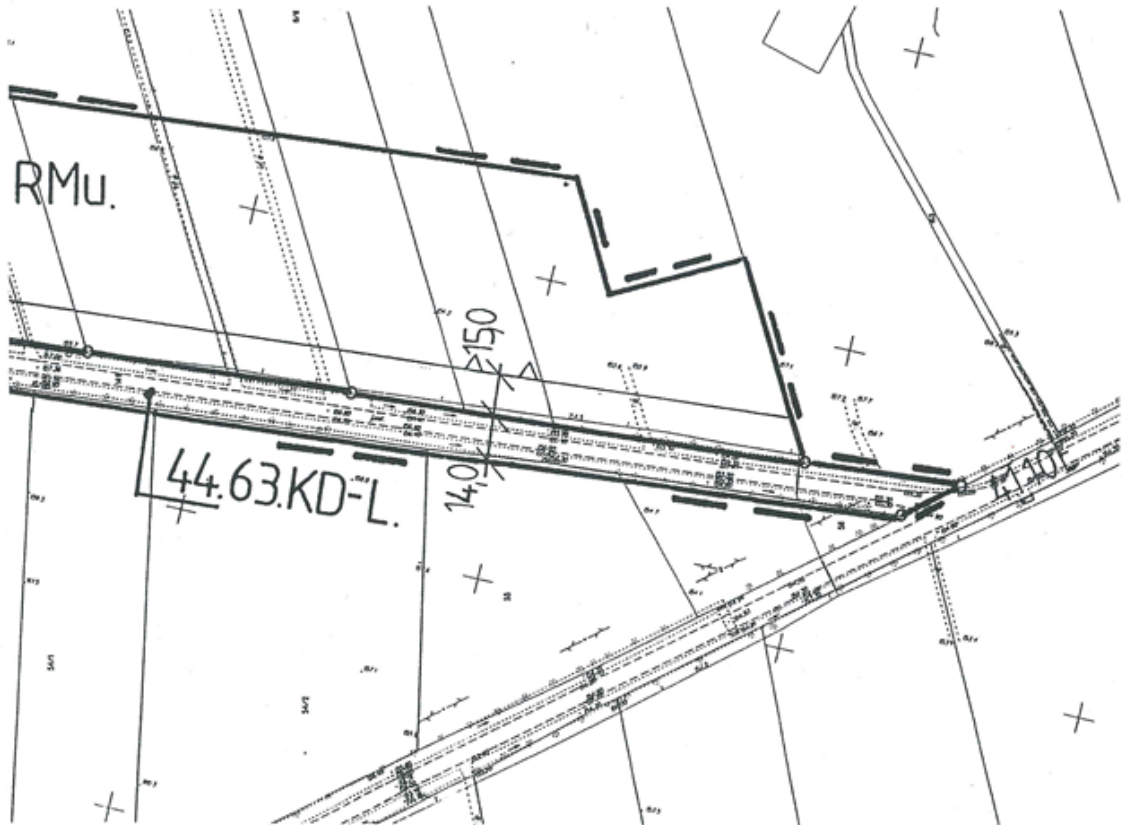
ub  
ą  
ub  
h  
n  
ia

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY RAWA MAZOWIECKA  
FRAGMENTY OBSZARÓW WSI DZIURDZIÓŁY I ZARZECZE**  
Rysunek planu Nr 2 Skala 1:2000  
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/294/18  
Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 11 października 2018 r.

Cały obszar opracowania położony jest  
w Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki

**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENU  
W OBSZARZE PLANU MIEJSCOWEGO**

| Oznaczenie | Przeznaczenie terenu                                |
|------------|---|
| RMu        | Tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową. |
| KD-L       | Tereny dróg publicznych - droga lokalna.            |



20 0 20 Skala liniowa 100 m

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI.294.18  
Rady Gminy Rawa Mazowiecka  
z dnia 11 października 2018 r.



1:1077/2017

Wzrostność niniejszej kopii materiału  
technicznego geodezyjnego i kartograficznego

|        |                 |
|--------|-----------------|
| miasto | STAROSTA RAWSKI |
| ulica  | P.1013. ....    |

2017.09.20

Z. STAROSTY

data  
wydruku i podpisu

*mgr inż. Anna Stefaniak*  
Referent w Wydziale Geodezji  
Katastru i Gospodarki Nieruchomości

# KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

w SKALI 1:1000 sekcja: -

Województwo: łódzkie

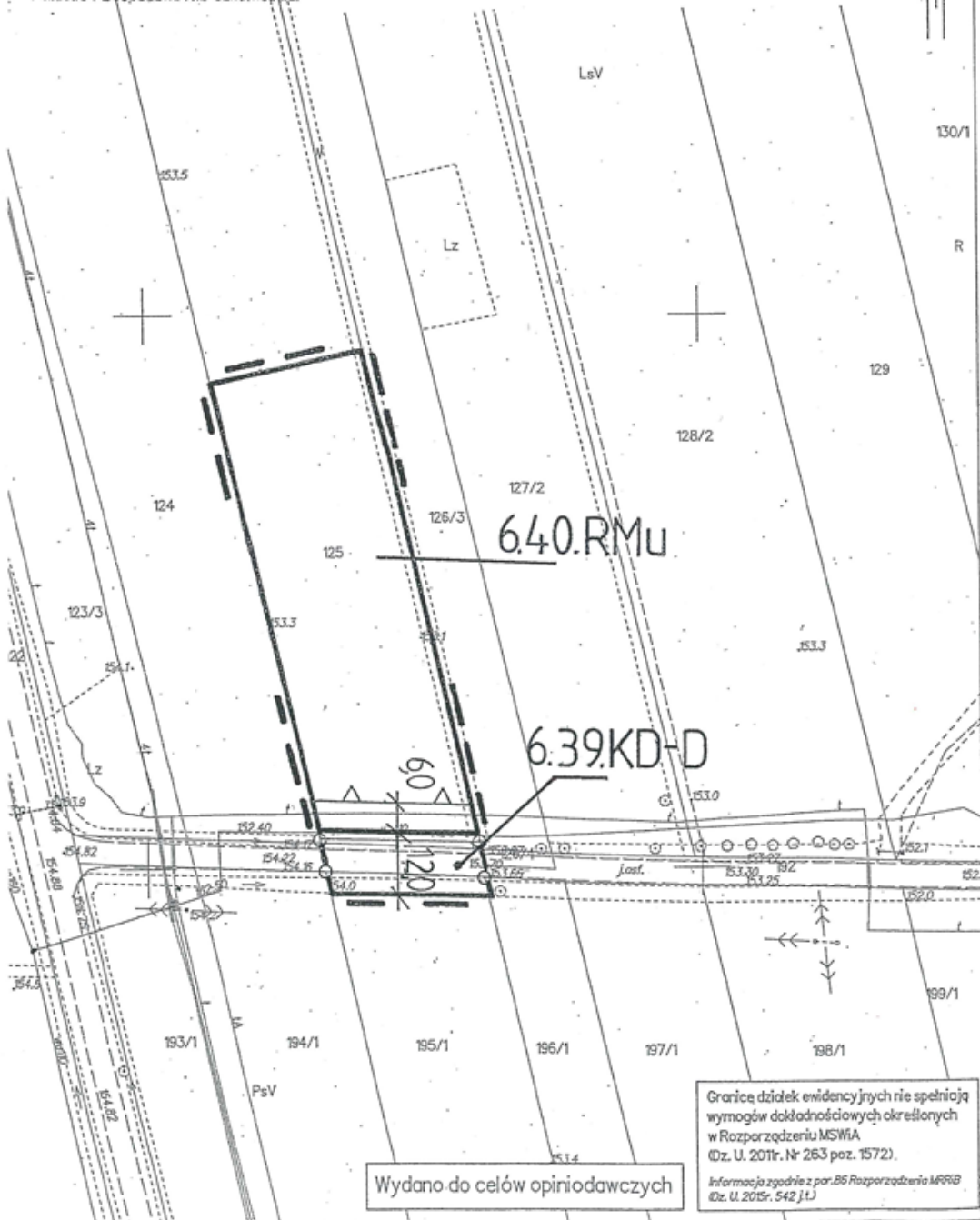
Powiat: Rawski

Gmina/Miasto: 101304\_2, Rawa Mazowiecka

Obręb: 0006, Dziurdzioty

SKALA LINIOWA

10 0 10 50 90



druk: Lidia Włodarek

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY RAWA MAZOWIECKA  
FRAGMENTY OBSZARÓW WSI DZIURDZIOŁY I ZARZECZE**  
Rysunek planu Nr 3                      Skala 1:2000  
Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/294/18  
Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 11 października 2018 r.

Cały obszar opracowania położony jest  
w Obszarze Chronionego Krajobrazu Górnej Rawki

**LEGENDA**

|           |   |
|-----------|---|
| 6.40.RMu  | Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.   |
| — — — — — | Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym. |
| —————     | Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.  |
| —○—       | Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.                     |
| △ △       | Linia zabudowy – nieprzekraczalna.  |
| * 6,0 *   | Zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy w metrach.          |

**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENU  
W OBSZARZE PLANU MIEJSCOWEGO**

| Oznaczenie | Przeznaczenie terenu                                |
|------------|---|
| RMu        | Tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową. |
| KD-D       | Tereny dróg publicznych - droga dojazdowa.          |

**WYRYS  
Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZĘSTRZENNEGO GMINY RAWA MAZOWIECKA**  
Skala 1:10 000

— — — — — granice obszaru objętego planem miejscowym

**B2 - Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.**



### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

#### **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, fragmenty obszarów wsi Dziurdzioły i Zarzecze, zostaną wyznaczone tereny przeznaczone pod nową zabudowę zagrodową z mieszkaniowo-usługową. Zostaną wyznaczone tereny pod poszerzenia istniejących dróg dojazdowych 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 poszerzenie istniejących dróg gminnych na łączną powierzchnię 4550 m<sup>2</sup>,
- budowa oświetlenia ulic na długości 950 m,
- budowa sieci wodociągowej o długości 640 m.

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,

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