

Uchwała Nr XIII/86/07
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
z dnia 14 grudnia 2007 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Rawa Mazowiecka, dotyczącego fragmentu wsi Matyldów**

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

Rozdział 1
Przepisy ogólne

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

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

§ 3.1. Ilekroć w planie jest mowa o:

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

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku obiektu budowlanego, od którego została ustalona;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć zespół działań możliwych do realizacji w danym terenie, oznaczonym symbolem literowym;
- 6) **działce** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z ustaleń niniejszego planu oraz odrębnych przepisów;
- 7) **terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonym symbolem „**MN**” – należy przez to rozumieć teren, na którym realizowane są działania ograniczone do projektowania nowych budynków jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami, a także dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 8) **terenie zabudowy usługowej**, oznaczonym symbolem „**U**” – należy przez to rozumieć teren, na którym realizowane będą działania ograniczone do projektowania nowych obiektów o następującym przeznaczeniu: oświaty, nauki, opieki zdrowotnej
(z wyłączeniem szpitali) , obsługi bankowej, handlu (z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedażowej powyżej 150 m²), gastronomii, turystyki, usług pocztowych i telekomunikacyjnych oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji, zamieszkania zbiorowego, usług nieprodukcyjnych, takich jak: krawiectwo, fryzjerstwo, drobne zakłady rzemieślnicze
(z wyłączeniem obiektów o powierzchni usługowej powyżej 150 m²), usługi projektowe itp. z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami biurowymi, socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami, oraz dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 9) **terenie dróg publicznych**, oznaczonym symbolem „**KDz**” – należy przez to rozumieć teren przeznaczony do realizacji istniejących i projektowanych dróg publicznych;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki, która pozostaje niezabudowana i jest pokryta roślinnością lub jest użytkowana rolniczo, lub stanowi ciek, lub zbiorniki wodne.

Rozdział 2

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

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

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

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

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

Rozdział 3

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

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

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

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

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

- 1) minimalna szerokość działki pod zabudowę mieszkaniową w linii rozgraniczającej drogi 20 m;
- 2) minimalna szerokość działki pod zabudowę usługową w linii rozgraniczającej drogi 25 m;
- 3) minimalna powierzchnia pod zabudowę mieszkaniową – 1500m²;
- 4) minimalna powierzchnia pod zabudowę usługową – 1800m²;
- 5) kąt nachylenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nawiązujący do istniejących granic;

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18.1. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają:

- 1) ulica pieszo-jezdna określona w planie obowiązującym symbolem 23.11.KDX;
- 2) dojścia lub dojazdy w granicach wyznaczonego terenu.

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

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

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

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

- 1) w przypadku realizacji obiektu usługowego:
 - a) jedno miejsce postojowe na cztery miejsca pracy,
 - b) jedno stanowisko na dostawę towaru,
 - c) jedno stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 2) w przypadku realizacji obiektu handlowego:
 - a) jedno miejsce postojowe na cztery miejsca pracy,
 - b) jedno stanowisko na dostawę towaru,
 - c) jedno stanowisko na każde 20 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
- 3) w przypadku realizacji budynku mieszkalnego – minimum 1 stanowisko na jedno mieszkanie z uwzględnieniem miejsc w garażach.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych.

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

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

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

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

Rozdział 7

Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

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

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

2. Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 10 m;
- 4) poziom parteru wyniesiony nad maksymalnie nad poziom terenu rodzimego do 1,2 m;
- 5) połacie dachowe budynków mieszkalnych o nachyleniu od 40 do 120 %;
- 6) połacie dachowe budynków usługowych o nachyleniu od 40 do 100 %;
- 7) połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu do 60 %;
- 8) dostęp do budynku użyteczności publicznej bez konieczności pokonywania schodów;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 60% powierzchni działki,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - minimum 40%;
- 10) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m. od poziomu terenu rodzimego;
- 11) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekraczać wielkości 0,3 (w zabudowie mieszkaniowej) i 0,5 dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 12) nieprzekraczalna linia zabudowy – 4 m od linii rozgraniczającej drogi;

- 13) część obszaru położona w strefie ochrony stanowisk archeologicznych- zagospodarowanie na zasadach określonych w § 9;
- 14) dla projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach min. 3 m x 2 m z dojazdem do drogi publicznej.
- 15) odległości obiektów budowlanych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodne z przepisami szczególnymi.

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

1.Przeznaczenie – tereny przeznaczony do realizacji dróg publicznych.

2. Zasady i warunki zagospodarowania:

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

Rozdział 8

Postanowienia końcowe

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

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

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

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