

**UCHWAŁA NR V/17/15**  
**RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA**  
z dnia 4 marca 2015r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie ulicy Krakowskiej.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379 i poz.1072), art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 t.j.) w związku z uchwałą Nr XXVIII/218/2013 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 19 czerwca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Jeżowskiej i Sadowej, Solidarności, Solidarności (rejon cmentarza), Solidarności i Zwolińskiego, Tomaszowskiej, Krzywe Koło, Krakowskiej, Łowickiej (rejon rz. Rawki), Reymonta i Paska, Tomaszowskiej i Katowickiej, Słowackiego (rejon zalewu), Katowickiej i Tatar, Katowickiej, ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXXIX/298/14 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 3 września 2014 r., Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie ulicy Krakowskiej - uwagi nie wpłynęły.

**§ 2.** Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie ulicy Krakowskiej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka zatwierdzonego uchwałą Nr LIV/399/2010 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 10 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XXXVIII/295/14 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 16 lipca 2014r.

**§ 3.** 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, zatwierdzonym uchwałą Nr XXI/159/2000 Rady Miejskiej w Rawie Mazowieckiej z dnia 30 marca 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 64, ze zm.) wprowadza się zmiany dotyczące terenów oznaczonych symbolami: 4.38.PU, 4.39.PU,U, 4.40.PU,EE, 4.41.KSg, 4.42.PU,KS, 4.63.KZ.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek Nr 178 zmiany miejscowego planu będący załącznikiem do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego zmianą miejscowego planu jest określony na rysunku zmiany miejscowego planu.

4. Obowiązujący zakres rysunku zmiany planu 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 zmianą planu miejscowego;
- 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.

5. Dla terenów określonych rysunkiem zmiany planu miejscowego nie zmienia się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – z tytułu zmiany planu nie wystąpi wzrost wartości nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę w dotychczas obowiązującym planie miejscowym.

6. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – takie tereny i obszary nie występują.

**§ 4.** 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane 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 zmianie planu, a nie zdefiniowane 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 zmianie planu miejscowego jest mowa o:

- 1) "obszarze zmiany planu" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszej zmiany planu;
- 2) "obszarze urbanistycznym" - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu geodezyjnego;
- 3) "terenach" - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze zmiany planu, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszą zmianą planu różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście zmiany miejscowego planu oraz na rysunku zmiany 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 według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście zmiany planu i na rysunku zmiany 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 określone w ust. 4 niniejszego paragrafu jako towarzyszące 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 %;
- 6) "granicach obszaru objętego rysunkiem zmiany 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 zmiany planu) obszaru objętego rysunkiem zmiany 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 zmiany 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 chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 8) udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodami powierzchniowymi na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację, do powierzchni działki budowlanej;

- 9) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszej zmiany planu;
- 10) "polu widoczności" - należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75 m, jak: budowle, drzewa, krzewy, słupy, tablice, parkujące pojazdy itp;
- 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) „przepisach szczególnych lub 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 zmianie planu miejscowego jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami"**, oznaczonym symbolem **"Mu"**, 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, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej):
  - a) projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych,
  - b) projektowanych budynków 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 400 m<sup>2</sup>), gastronomii, hotelarstwa, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem związanych z obsługą środków transportu samochodowego w tym między innymi warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych, stacji paliw i placów manewrowych do nauki jazdy);
- 2) **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami"**, oznaczone symbolem **"MNu"**, 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, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej), przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków o funkcjach usługowych: 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>), gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem: magazynów, obsługą środków transportu samochodowego w tym między innymi warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw), wyłącznie jako budynków towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym;
- 3) **"tereny zabudowy usługowej"** oznaczonym symbolem **"U"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji administracji i wymiaru sprawiedliwości, bezpieczeństwa publicznego, kultury, oświaty, nauki, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), kultu religijnego, sportu i rekreacji, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000m<sup>2</sup>), gastronomii, turystyki, hotelarstwa, poczty i telekomunikacji, usług i usług komunalnych oraz obsługi komunikacji samochodowej (z wyłączeniem baz transportu samochodowego), z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami,

dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń i dopuszczeń zawartych w treści niniejszej uchwały;

- 4) **"tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów"**, oznaczonym symbolem **"P"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji produkcyjnej (z wyłączeniem produkcji zwierzęcej i roślinnej), usług produkcyjnych, obiektów obsługi komunikacji samochodowej, placów manewrowych do nauki jazdy oraz składów, magazynów i baz budowlanych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach administracyjnych, technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 5) **"tereny obsługi środków transportu samochodowego"**, 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;
- 6) **"tereny komunikacji - garaże"**, oznaczonej symbolem **"KSg"**, należy przez to rozumieć funkcję służącą działaniom ograniczonym do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych miejsc postojowych w budynkach z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami i obiektami infrastruktury technicznej;
- 7) **"tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza"**, oznaczonym symbolem **"KD-Z"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ulic klasy zbiorcza, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **"tereny dróg publicznych - ulica lokalna"**, oznaczonym symbolem **"KDL"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ulic o klasie lokalna, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania na wyodrębnionych terenach.

§ 5. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunków zmiany planu miejscowego:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 2 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
  - a) punkty identyfikacyjne określone na rysunku zmiany planu,
  - b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku zmiany 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 zmiany planu;
- 3) linie zabudowy - określono na rysunku zmiany planu punktami identyfikacyjnymi lub zwymiarowaniem;
- 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 szczególnych z tym, że w terenach o zabudowie pierzejowej taka linia zabudowy jest linią obowiązującą dla budynków mieszkalnych i usługowych;
- 5) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych chyba, że ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 2 niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 6) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- a) w terenach, w 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 konsumenne,
  - 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, w których dopuszcza się realizację budynków o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej dla jednego mieszkania minimum 1 stanowisko,
- c) w terenach, w których dopuszcza się realizację budynków o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej dla jednego budynku mieszkalnego minimum 1 stanowisko i maksimum 4 stanowiska w garażach,
- d) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum – 1 stanowisko na 2000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynków o funkcjach produkcyjnych, składów i magazynów;
- 7) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych:
  - a) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
    - minimum 1 stanowisko na każde 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynków o funkcjach produkcyjnych, składów i magazynów,
    - o powierzchni dostosowanej do transportochłonności dostaw i wywozu produktów;
  - b) w terenach o przeznaczeniu określonym symbolami MN i MNu obowiązuje zakaz realizacji miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych;
- 8) 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:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 41;
- 9) przepis zawarty w pkt. 6 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży;
- 10) realizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych z dopuszczeniem realizacji miejsc postojowych w pasach drogowych dróg obsługujących działki budowlane na warunkach właściwego zarządcy drogi;
- 11) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia nie może przekraczać dla budynku mieszkalnego (chyba, że ustalenia rozdziału 2 stanowią inaczej):
  - a) o jednej kondygnacji nadziemnej - 7,5 m,
  - b) o wysokości 2 kondygnacje nadziemne lub wysokości dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 10 m,
  - c) o wysokości 3 kondygnacje nadziemne lub wysokości trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 13 m,
  - d) o wysokości 4 kondygnacje nadziemne lub wysokości cztery kondygnacje nadziemne w tym czwarta kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 16 m,
  - e) o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych – 18 m;
- 12) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia dla budynku usługowego o jednej kondygnacji lub o dwóch kondygnacjach nie może przekraczać 9 m, o trzech kondygnacjach nie może przekraczać 14 m, chyba że ustalenia rozdziału 2 stanowią inaczej;
- 13) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub zbliżenie na odległości 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 ustaleń planu miejscowego;
- 14) w terenach określonych planem, obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m;
  - 15) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń w linii rozgraniczającej ulic:
    - a) z prefabrykatów betonowych,
    - b) o wypełnieniu powierzchni powyżej 50 %;
  - 16) w terenach o przeznaczeniu 'tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – o symbolu "MNu" oraz na działkach budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację:
    - a) w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej o wielkości określonej przepisami rozdziału 2 niniejszej uchwały, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - b) obiektów usługowych jako zabudowy uzupełniającej wyłącznie w ramach działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zachowania udziału w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej maksimum 50 %;
  - 17) w sytuacji, gdy rysunek zmiany planu nie określa linii wewnętrznego podziału terenu w stosunku do przylegającej drogi, granice podziału winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych.
  - 18) w obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 19) zasady podziału nieruchomości określone w treści uchwały są zasadami scalenia i podziału lub połączenia i podziału nieruchomości na działki budowlane;
  - 20) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszej zmianie planu w sytuacji, gdy nowa granica działki geodezyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 21) 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;
  - 22) ograniczenia zagospodarowania terenu, 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. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 4** wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku zmiany 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 zmiany planu Nr 178 symbolem **4.381.KDZ**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) ulica o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
  - b) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej obsługującej przylegające tereny zabudowy, a w szczególności sieci: telekomunikacyjnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej i elektroenergetycznej.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 178 symbolem **4.382.KDL**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) ulica o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
  - b) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej obsługującej przylegające tereny zabudowy, a w szczególności sieci: telekomunikacyjnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej i elektroenergetycznej.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 178 symbolem **4.383.KS**:

1) przeznaczenie: tereny obsługi środków transportu samochodowego;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki o wysokości do 15 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,
- w budynkach o funkcjach obsługi komunikacji samochodowej dopuszcza się realizację pomieszczeń o funkcji handlu o udziale powierzchni użytkowej do 10 % i powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące zjazdy z przylegającej ulicy,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działek budowlanych,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
- odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach - lokalne,
- usuwanie odpadów komunalnych 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,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

g) na elewacjach budynków od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam:

- płaskich przylegających do ściany,
- o powierzchni nie przekraczającej 20 % powierzchni całkowitej ściany budynku,

h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 178 symbolem **4.384.U**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,

- dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku o funkcji usługowej związanego z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą,
  - budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 50 %,
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
  - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 1,5,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej, zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
  - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
  - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
  - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze) znacząco oddziaływać na środowisko,
  - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostęp do drogi publicznej z przylegającej ulicy,
  - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
  - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, a następnie wywożone na zlewnię oczyszczalni ścieków;
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach - lokalne,
  - usuwanie odpadów komunalnych 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,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) na elewacjach budynków od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam płaskich przylegających do ściany, których powierzchnia nie przekracza 10 % powierzchni całkowitej ściany budynku,
- h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 178 symbolem **4.385.Mu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,



- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
  - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, lub usługowej co najmniej 5 % działki budowlanej,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, co najmniej 10 % działki budowlanej,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, co najmniej 25 % działki budowlanej,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, co najmniej 30 % działki budowlanej,
  - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko,
  - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna do działek budowlanych z przylegającej ulicy,
  - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
  - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach – lokalne,
  - usuwanie odpadów komunalnych 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,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) na elewacjach budynków od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam płaskich przylegających do ściany, których powierzchnia nie przekracza 10 % powierzchni całkowitej ściany budynku,
- h) obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących nośników reklam,
- i) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działki budowlanej minimum 400 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 10m,
  - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

7. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 178 symbolem **4.386.MNu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- teren stanowi uzupełnienie powierzchni terenów mieszkaniowych o symbolu 4.36.M,
- zakaz realizacji budynków mieszkalnych,
- wysokość budynków usługowych do 2 kondygnacji,

- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
  - połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy od 20 % do 40 %,
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 90%,
  - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 0,9,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
  - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 20 % działki budowlanej,
  - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko,
  - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna do działek budowlanych z dróg wewnętrznych w terenie o symbolu 4.36.M,
  - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej lub terenie o symbolu 4.36.M,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach - lokalne,
  - usuwanie odpadów komunalnych 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,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) na elewacjach budynków, dopuszcza się realizację nośników reklam płaskich przylegających do ściany, których powierzchnia nie przekracza 10 % powierzchni całkowitej ściany budynku,
- h) obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących nośników reklam,
- i) zasady podziału nieruchomości:
- istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
  - dopuszcza się połączenie działek ewidencyjnych w celu utworzenia działki budowlanej.

8. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 178 symbolem **4.387.KSg**:

1) przeznaczenie: tereny komunikacji - garaże;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- budynki o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, maksymalnie do 3,5 m,
- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 2% do 20%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki 100%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 1,
- zakaz realizacji budynków na działce ewidencyjnej Nr 663/36 pełniącej funkcję dojazdu do poszczególnych działek zabudowy garażowej,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
- udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki Nr 663/36 minimum 5%,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) dostępność komunikacyjna do działek garaży z przylegającej ulicy za pośrednictwem działki ewidencyjnej Nr 663/36 pełniącej funkcję dojazdu,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
  - usuwanie odpadów komunalnych 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,
  - istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących nośników reklam od strony ulic,
- h) istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane zabudowy garażowej.

9. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 178 symbolem **4.388.P**:

1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- dopuszcza się w ramach zabudowy produkcyjnej składów i magazynów, realizację budynków o funkcji usługowej lub lokali usługowych w budynkach o funkcji składów i magazynów o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej, do 20% z wyłączeniem funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>,
- budynki o wysokości do 15m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 40 %,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 2,
- istniejąca stacja przekaźnikowa telefonii komórkowej do zachowania,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostęp do drogi publicznej zjazdem z przylegającej ulicy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,

- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
  - w pasie terenu pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą przylegających dróg dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej,
  - zaopatrzenie w wodę z ujęcia lokalnego lub projektowanych wodociągów,
  - sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z wyposażeniem w hydranty,
  - odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do zakładowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe, a po zrealizowaniu uzbrojenia w przylegającej ulicy do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej z niezbędnym dostosowaniem jakości ścieków do warunków wymaganych dla sieci komunalnych na zasadach przepisów odrębnych,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną ze stacji transformatorowych lub z punktów zdawczo-odbiorczych energii, projektowanych w obrębie terenu, zasilanych sieciami elektroenergetycznymi 15kV,
  - usuwanie odpadów komunalnych i produkcyjnych 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,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu,
- g) na elewacjach budynków od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam płaskich przylegających do ściany, których powierzchnia nie przekracza 10 % powierzchni całkowitej ściany budynku,
- h) obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących nośników reklam od strony ulic,
- i) zasady podziału nieruchomości:
  - wielkość działki budowlanej minimum 1000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 20m,
  - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

10. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 178 symbolem **4.389.U**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zabudowy:
    - dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego w budynku o funkcji usługowej związanego z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą,
    - budynki o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 50 %,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
    - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 1,5,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
    - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
    - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - dostęp do drogi publicznej z przylegających ulic,
  - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
  - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
  - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, a następnie wywożenie na zlewnię oczyszczalni ścieków;
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach - lokalne,
  - usuwanie odpadów komunalnych 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,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) na elewacjach budynku od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam płaskich przylegających do ściany, których powierzchnia nie przekracza 10 % powierzchni całkowitej ściany budynku,
- h) obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących nośników reklam od strony ulic,
- i) zasady podziału nieruchomości:
  - wielkość działki budowlanej minimum 1000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 10 m,
  - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

### Rozdział 3

§ 7. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania z tytułu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie ulicy Krakowskiej nie występują.

§ 8. Traci moc uchwała Nr XXI/159/2000 Rady Miejskiej w Rawie Mazowieckiej z dnia 30 marca 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 64, poz. 554 ze zm.) w zakresie ustaleń dotyczących obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

§ 9. 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 MIASTA RAWA MAZOWIECKA**

*Zbigniew Sienkiewicz*  
**Zbigniew Sienkiewicz**



**WRYYS**  
z rysunku studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka  
Skala 1 : 5 000

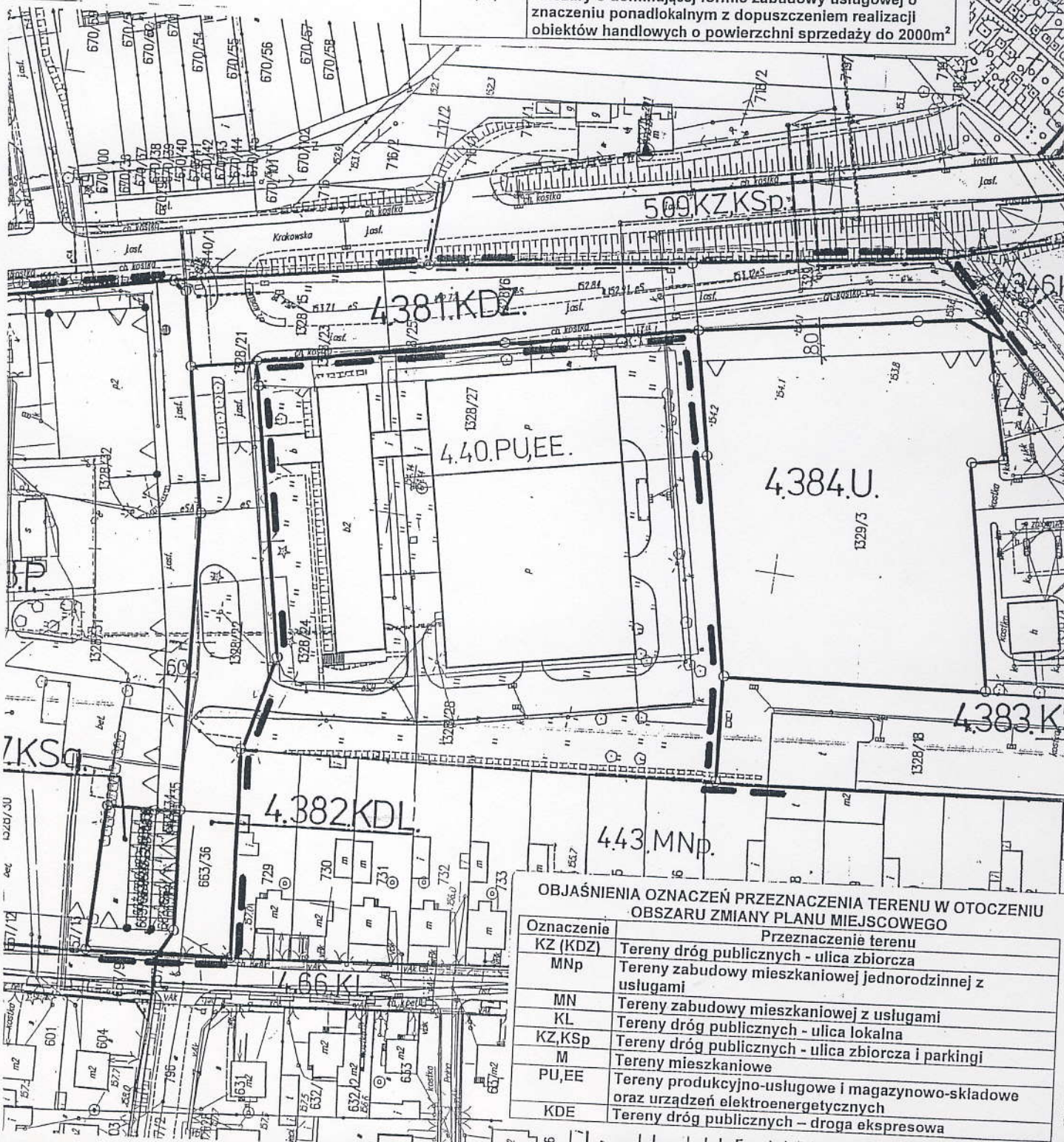
--- granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego

**WYKAZ WSKAZANIA TERENU W OBSZARZE**  
**EGO**

nie terenu
iej z usługami
iej jednorodzinnej
h, składów i magazynów
ortu samochodowego
zbiorcza
lokalna

**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WRYYSIE Z RYSUNKU STUDIUM**

Oznaczenie	Główne kierunki rozwoju
BM1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi.
U2	Obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu lokalnym
BP	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji
U1(UH)	Obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ponadlokalnym z dopuszczeniem realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000m <sup>2</sup>



**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU**  
**OBSZARU ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO**

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
KZ (KDZ)	Tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza
MNp	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
KL	Tereny dróg publicznych - ulica lokalna
KZ,KSp	Tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza i parkingi
M	Tereny mieszkaniowe
PU,EE	Tereny produkcyjno-usługowe i magazynowo-składowe oraz urządzeń elektroenergetycznych
KDE	Tereny dróg publicznych - droga ekspresowa

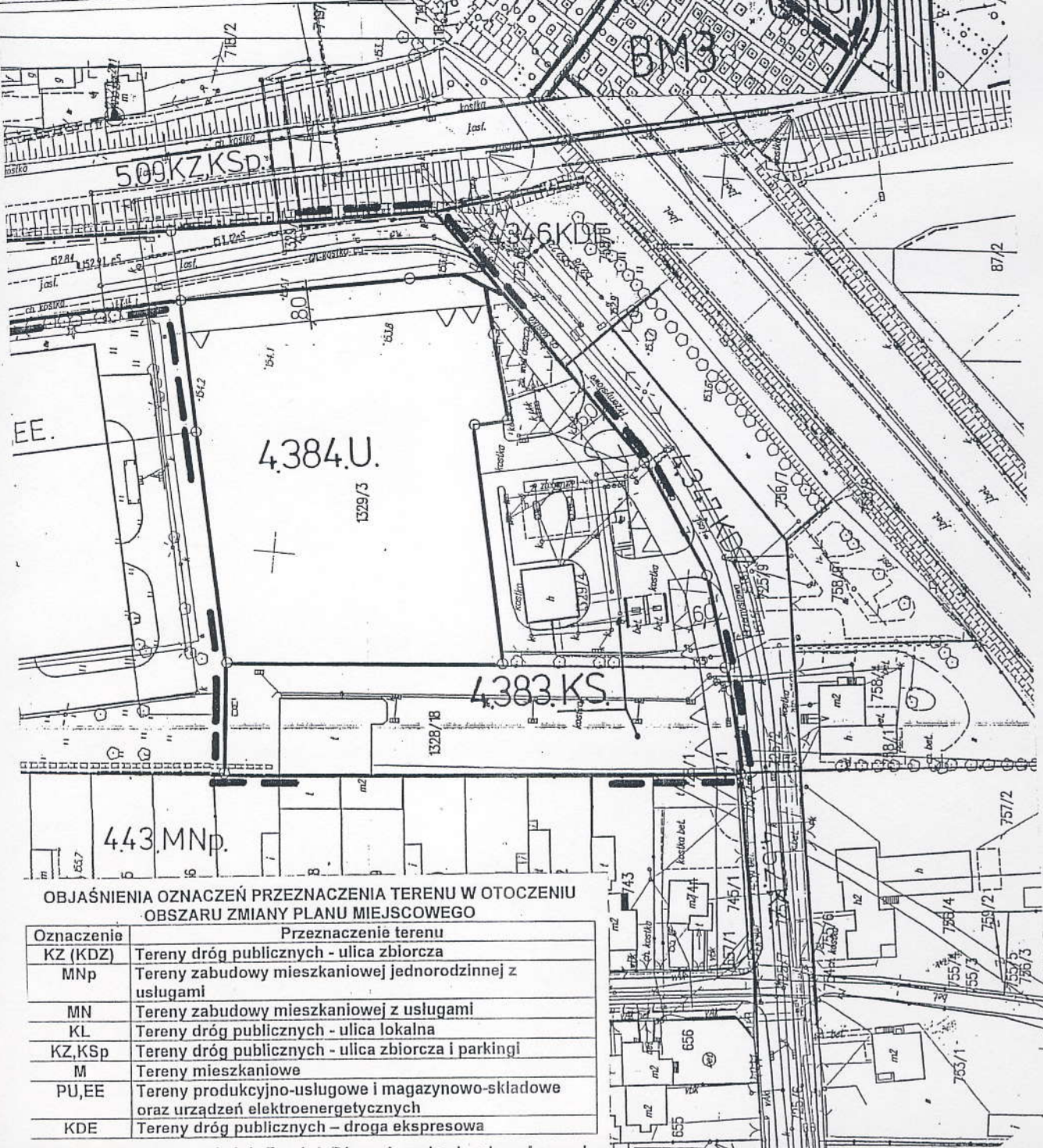
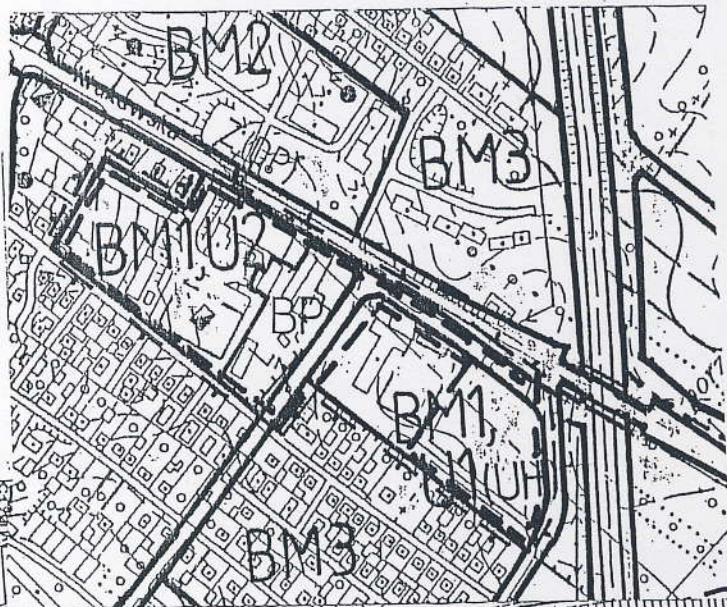
WYRYS

rysunku studium uwarunkowań i kierunków  
 uwarunkowania przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka  
 Skala 1 : 5 000

granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego  
**WIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM**

Główne kierunki rozwoju

- obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej z usługami i zakładami produkcyjnymi i usługowymi.
- obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu lokalnym
- obszary o dominującej formie zabudowy techniczno produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji
- obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ponadlokalnym z dopuszczeniem realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup>



**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU  
 OBSZARU ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO**

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
KZ (KDZ)	Tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza
MNp	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
KL	Tereny dróg publicznych - ulica lokalna
KZ,KSp	Tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza i parkingi
M	Tereny mieszkaniowe
PU,EE	Tereny produkcyjno-usługowe i magazynowo-składowe oraz urządzeń elektroenergetycznych
KDE	Tereny dróg publicznych - droga ekspresowa



## Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie ulicy Krakowskiej.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, został sporządzony w wykonaniu Uchwały Nr XXVIII/218/2013 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 19 czerwca 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Jeżowskiej i Sadowej, Solidarności, Solidarności (rejon cmentarza), Solidarności i Zwolińskiego, Tomaszowskiej, Krzywe Koło, Krakowskiej, Łowickiej (rejon rz. Rawki), Reymonta i Paska, Tomaszowskiej i Katowickiej, Słowackiego (rejon zalewu), Katowickiej i Tatar, Katowickiej.

Celem sporządzenia zmiany planu jest:

- uwzględnienie wniosków inwestorów,
- uwzględnienie kierunków rozwoju poszczególnych obszarów określonych w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka,
- dostosowanie ustaleń planu miejscowego do wymogów ww ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw prawa materialnego, a w tym zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, lokalnych standardów zagospodarowania oraz szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury.

W toku sporządzenia zmiany planu dla 11 obszarów postanowiono zmienić granice obszaru położonego przy ul. Krakowskiej (uchwała Nr XXXIX/298/14 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 3 września 2014 r.). Projekt zmiany planu miejscowego w całości podlegał opiniowaniu i uzgadnianiu z właściwymi organami oraz wyłożeniu do publicznego wglądu.

Rada Miasta Rawa Mazowiecka w dniu 15 października 2014r. podjęła uchwałę Nr XL/310/14 zatwierdzającą zmianę planu. W toku sprawdzenia zgodności uchwały z przepisami prawa, rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Łódzkiego zostały uchylone ustalenia dotyczące obszaru przy ul. Krakowskiej z uwagi na błędny przebieg granicy obszaru na rysunku zmiany planu. Po skorygowaniu rysunku zmiany planu wyłożono ponownie projekt uchwały dotyczący obszaru przy ul. Krakowskiej do publicznego wglądu.

### Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń zmiany planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka.

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarach opracowania zmiany planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka" przyjętym Uchwałą Nr LIV/399/2010 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 10 listopada 2010r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XXXVIII/295/14 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 16 lipca 2014r. Poniższe zestawienie określa podstawowe ustalenia STUDIUM dla obszaru zmiany planu.

Oznaczenie	Obszar położony w rejonie ulicy:	Kierunki rozwoju	Przedmiot zmiany planu
G	Krakowskiej	BM1 - Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi. U2 - Obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu lokalnym. BP - Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji. U1(UH) - Obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ponadlokalnym z dopuszczeniem realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m <sup>2</sup> .	Zmiana przeznaczenia terenów produkcyjnych i składów na tereny usługowe i mieszkaniowe z zachowaniem istniejących zakładów produkcyjnych.

W ustaleniach zmiany planu miejscowego zostały zrealizowane powyższe kierunki zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu zgodnego z ustaleniami STUDIUM,

- zastosowanie wskaźników zagospodarowania przestrzennego określonych w STUDIUM,
- wyznaczenie nowych warunków zagospodarowania w poszczególnych obszarach nawiązujących do wniosków inwestorów.

Mając na względzie zapisy studium w zakresie zasad interpretacji ustaleń STUDIUM, należy stwierdzić, że takie rozwiązania przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami i przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego.

#### **Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu.**

W okresie ponownego wyłożenia projektu zmiany planu obejmującego okres jednego miesiąca oraz w terminie 14 dni po tym okresie uwagi nie wpłynęły.

#### **Prognoza wpływu zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.**

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest korekta warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Opierając się na prognozie skutków finansowych, opracowanej do pierwotnej zmiany planu należy stwierdzić, że z tytułu zmiany planu miejscowego na obszarze przy ul. Krakowskiej nie wystąpią zobowiązania finansowe.

#### **Podsumowanie.**

Projekt zmiany planu miejscowego podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia planu miejscowego przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 t.j.) oraz procedurom strategicznej oceny na środowisko przewidzianym przepisami Ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227). Projekt dokumentu podlegał opiniowaniu i uzgodnieniu właściwych organów oraz zapewniono udział społeczeństwa w sporządzeniu dokumentu.

W związku z przepisami art. 55 ust. 3 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko należy stwierdzić co następuje:

- 1) zmiana planu miejscowego, jako dokument końcowy będący przepisem prawa, nie podlegała wariantowaniu w zakresie proponowanych ustaleń;
- 2) w planie miejscowym zostały uwzględnione:
  - ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
  - opinie właściwych organów,
  - w trakcie procesu wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą do publicznego wglądu zgłoszono uwagi które zostały uwzględnione,
  - z uwagi na położenie obszaru planu nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko,
  - propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu zostały zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Z uwagi na powyższe jest uzasadnione podjęcie uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego.

Rada Mazowiecka, dnia 24 lutego 2015 r.

**BURMISTRZ MIASTA**  
*Dariusz Misztal*  
 mgr inż. Dariusz Misztal