



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 17 lipca 2018 r.

Poz. 3587

UCHWAŁA NR XLIII/311/18 RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA

z dnia 26 czerwca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 i poz. 1000), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 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), w związku z uchwałą Nr XXIX/223/17 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 12 czerwca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego, Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Ustalenia ogólne

§ 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego - uwagi nie wpłynęły.

§ 2. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszar położony w rejonie Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka zatwierdzonego uchwałą Nr XXIII/168/16 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 29 grudnia 2016 r.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu będący załącznikiem do uchwały.

2. Granice obszaru objętego miejscowym planem pokrywają się z zewnętrznymi granicami działek ewidencyjnych Nr 163 i 164 w obrębie ewidencyjnym Nr 4.

3. Obowiązujący zakres rysunku planu miejscowego obejmuje:

- 1) teren określony 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) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy.

4. Z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości, nie ustala się stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 miejscowego;
- 2) "obszarze urbanistycznym" - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "terenie" - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone planem miejscowym 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 terenu zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolem literowym;
- 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 niniejszym paragrafie 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 miejscowego" - 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) "obowiązującej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę budynku bez jej przekraczania z zastrzeżeniem, że w terenie linia ta dotyczy tylko budynków usługowych, a dla pozostałych budynków o innych funkcjach jest linią nieprzekraczalną, 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 ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej;
- 8) "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 miejscowego 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;
- 9) "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

wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;

- 10) "wysokości budynków" określonej w metrach - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 11) "badaniach archeologicznych w formie nadzorów" - należy przez to rozumieć badania polegające na obserwacji robót ziemnych związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej a w przypadku stwierdzenia stanowiska, niezwłocznego poinformowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 12) „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;
- 13) przeznaczeniu "**tereny zabudowy usługowej**", oznaczonym symbolem "U" - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej) projektowanych budynków usługowych 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 sprzedaży powyżej 400 m²), gastronomii, hotelarstwa, poczty i usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania

§ 5. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunku planu miejscowego:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach 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) linie zabudowy - określono na rysunku planu jako pokrywające się z granicami własności od strony przylegających ulic;
- 3) w terenie, 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;
- 4) 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 zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 6. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 4, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony na rysunku planu miejscowego 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 symbolem **4.428.U**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:

- dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynku usługowym o udziale procentowym powierzchni użytkowej do 40%,
 - wysokość budynków w pierzei Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego 3 kondygnacje nadziemne, do 12,5 m licząc od poziomu chodnika,
 - wysokość budynków od strony wnętrza działki budowlanej do 4 kondygnacji nadziemnych, do 15,5 m licząc od powierzchni terenu, przy zachowaniu warunku nie przekraczania wysokości całkowitej budynków w części frontowej od strony pierzei Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego,
 - od strony Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego obowiązuje zabudowa pierzejowa wymagająca umieszczenia ścian szczytowych budynków w obydwu granicach działki budowlanej na głębokości minimum 10 m licząc od linii rozgraniczającej placu,
 - główne połacie dachowe budynków w pierzei Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego o nachyleniu od 25% do 80%,
 - główne połacie dachowe budynków we wnętrzu działki budowlanej o nachyleniu od 2% do 80%,
 - linia głównej kalenicy równoległa do linii rozgraniczającej przylegającego placu lub prostopadła do granicy sąsiadującej nieruchomości,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 2,5,
- 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 ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5% powierzchni 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 znacząco oddziaływać na środowisko,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- c) teren w całości położony jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach przepisów odrębnych,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostęp do drogi publicznej z przylegających ulic,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
 - realizacja miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej, w liczbie minimum 12 stanowisk,
 - liczba miejsc postojowych minimum jedno stanowisko na dwa mieszkania,
 - dopuszcza się wykorzystanie dodatkowych miejsc postojowych w obrębie parkingów publicznych na Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego i przy ul. Słowackiego,
- e) obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 10 do 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę wyłącznie z istniejącego wodociągu,
- odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej w przylegających ulicach,
- odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- 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,

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

h) istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,

i) dopuszcza się połączenie istniejących działek ewidencyjnych w jedną działkę budowlaną.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§ 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 sporządzenia nowego miejscowego planu, nie występują.

§ 8. Traci moc uchwała Nr XLI/318/09 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 25 listopada 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone w rejonie ulic: Mszczonowskiej, Zamkowa Wola i Targowej, Jerolimskiej, Browarnej, Księdza Skorupki, Parkowej i Armii Krajowej, Południowej, Przemysłowej, Pivnej, Jana Chryzostoma Paska, Opoczyńskiej, Katowickiej, Księżę Domki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2010 r. Nr 32, poz. 239), w zakresie fragmentów terenów oznaczonych symbolami 4.323.Mu i 4.324.Mu.

§ 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

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
RAWY MAZOWIECKIEJ**

Rysunek planu Skala 1:1000
 Obszar położony w rejonie Placu Marszałka Józefa Piłsudskiego
 Załącznik do Uchwały Nr XLIII/311/18
 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 26 czerwca 2018 r.


LEGENDA

Oznaczenie	Określenie oznaczenia
4.428. U	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.
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Linia zabudowy - obowiązująca.
	Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
U	Tereny zabudowy usługowej.

**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU WEDŁUG
OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU MIEJSCOWEGO
W OTOCZENIU OBSZARU OPRACOWANIA**

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
K	Tereny komunikacji.
KDX	Tereny komunikacji - ulica pieszo-jezdna.
ZPp	Tereny zieleni - parki.
Mu	Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami.

WYRYS

z rysunku studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka
Skala 1 : 5 000
 granice obszaru objętego planem miejscowym

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM

Oznaczenie	Główne kierunki rozwoju
SMU	Obszary zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej.

Obszar w całości położony jest w granicach
strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej



186
 22
 74
 186
 175
 186
 22
 74
 186
 175