

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA RAWY MAZOWIECKIEJ**

**FRAGMENT OBREBU EWIDENCYJNEGO NR 1
POŁOŻONY W REJONIE UL. LASKOWEJ**

**POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

Tekst z rysunkiem planu

Organ sporządzający plan miejscowy

Projektant:

mgr inż. Andrzej Bargieła
projektant zagospodarowania przestrzennego
(art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o
planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym)

Rawa Mazowiecka, 10 październik 2023 r.

**UCHWAŁA NR/...../.....
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA**

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Rawa Mazowiecka, fragment obrębu ewidencyjnego Nr 1,
położony w rejonie ul. Laskowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz.1463 i poz. 1688) oraz art. 20 ust.1, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597 i poz. 1688), w związku z uchwałą Nr XLI/360/22 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, fragment obrębu ewidencyjnego Nr 1, położony w rejonie ul. Laskowej, Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje.

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, fragment obrębu ewidencyjnego Nr 1, położony w rejonie ul. Laskowej, wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, fragment obrębu ewidencyjnego Nr 1, położony w rejonie ul. Laskowej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka.

§ 3. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, fragment obrębu ewidencyjnego Nr 1, położony w rejonie ul. Laskowej.

2. Integralną częścią uchwały w sprawie planu miejscowego jest rysunek miejscowego planu, będący załącznikiem Nr 2 do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego miejscowym określony został na rysunku planu miejscowego.

4. Obowiązujące ustalenia rysunku miejscowego planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 3) teren określony numeracją i symbolami o znaczeniu:
 - a) cyfra pierwsza jest numerem obrębu ewidencyjnego,
 - b) cyfra druga jest kolejnym numerem terenu wyznaczonego na rysunku planu miejscowego o odmiennej klasie przeznaczenia terenu,
 - c) symbol literowy określa klasę przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków mieszkalnych;
- 6) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach;
- 7) granice pasa ochronnego od elektroenergetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych ze zwymiarowaniem w metrach;

5. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentowej służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

6. Z uwagi na uwarunkowania, nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – takie obszary nie występują;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz szczególnego zagrożenia powodzią – takie tereny i obszary nie występują;
- 3) granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, 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 gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "terenach" - 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 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 planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi;
- 5) "przeznaczeniu uzupełniającym" 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;
- 6) "przeznaczeniu wykluczającym" należy przez to rozumieć zakaz realizacji na działce budowlanej niektórych obiektów budowlanych lub form zagospodarowania terenu;
- 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 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 chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;

- 8) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 9) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;
- 10) "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 m², oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;
- 11) "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 punktu przekrycia;
- 12) „froncie działki” – należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi określonej ustaleniami planu miejscowego lub dojazdu, zapewniającej tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 13) "zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych" w poszczególnych terenach, należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania robót budowlanych na istniejących obiektach budowlanych a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;
- 14) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania, które nie spełniają niektórych warunków wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;
- 15) "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. Ilekcroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej", oznaczony symbolem "MN"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) **„teren elektrowni słonecznej” oznaczony symbolem "PEF"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych o funkcji produkcji energii elektrycznej opartej na energii słonecznej, z niezbędnymi do ich funkcjonowania terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 3) **"teren drogi dojazdowej", oznaczonym symbolem "KDD"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg o klasie lokalna, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

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:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach § 6 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
 - a) zwymiarowanie 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 zwymiarowaniem;
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych dotyczy również budynków o innych funkcjach w części obejmującej lokal mieszkalny,
- 5) dopuszcza się zachowanie budynków, które są usytuowane fragmentem obrysu zewnętrznych murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy, ale bez prawa rozbudowy w kierunku przylegającej drogi, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;
- 6) dopuszcza się zachowanie budynków, które są usytuowane całym obrysem zewnętrznych murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy, ale bez prawa rozbudowy i nadbudowy;
- 7) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 8) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub zbliżenie na odległość 1,5 m od granicy działki budowlanej, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 9) 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;
- 10) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ramach pasów drogowych dróg, dojazdów 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,
 - c) w innych terenach przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 11) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji turbin wiatrowych;
- 12) 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. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 1 – Miasto Rawa Mazowiecka, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **1.1MN**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług w tym usług handlu, usług gastronomii i usług rzemieślniczych;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania:
- a) zasady zabudowy:
- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13,0 m,
 - nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50 %,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,6,
 - ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
 - w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń, przy zachowaniu przepisów dotyczących prawa wodnego,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami minimum 20 %,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30 %,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 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 komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają drogi przylegające do terenu oraz dojazdy,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,

- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
 - 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,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych opartych o dojazd,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzieleniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
 - działki budowlane o wielkości minimum 1000 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 14 m lub dojazdu minimum 5 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **1.1PEF**:

1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- elektrownia słoneczna oparta na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW,
- dopuszcza się realizację budynków głównego punktu odbioru, stacji transformatorowych i magazynów energii jako integralnych części elektrowni słonecznej,
- budynki o wysokości do 9 m,
- obiekty budowlane nie będące budynkami o wysokości do 6 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 10 %,
- wielkość powierzchni zabudowy elektrowni słonecznej w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy budynkami na działce budowlanej od 0,00001 do 0,03,
- wskaźnik intensywności zabudowy elektrowni słonecznej na działce budowlanej od 0,1 do 0,8,
- odległość obiektów budowlanych od granicy lasu na warunkach przepisów odrębnych,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń, przy zachowaniu przepisów dotyczących prawa wodnego,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 15% działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- usytuowanie transformatorów, inwerterów i inwerterów centralnych od granic terenów przeznaczonych planem miejscowym pod rolnictwo z zabudową zagrodową w odległości zapewniającej ochronę akustyczną tych terenów jak dla zabudowy zagrodowej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW pod warunkiem zachowania zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu niewykraczającym poza granice wyznaczonego terenu,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewniają drogi przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- dopuszcza się realizację stanowisk do parkowania w pasach drogowych dojazdów obsługujących działki budowlane oraz w ramach parkingów zakładowych na warunkach przepisów odrębnych,

e) ustala się wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych i technicznej obsługi elektrowni, minimum 2 stanowiska na działce budowlanej,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć i zbiorników przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do zakładowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych albo do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywozem na stację zlewną oczyszczalni ścieków,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: do wód powierzchniowych, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych, poprzez rozsączenie, do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie i wyprowadzanie energii elektrycznej w oparciu o istniejące i projektowane urządzenia oraz linie elektroenergetyczne kablowe wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach - lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów z działki budowlanej 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
 - do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- h) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
- wielkość działki budowlanej minimum 3000 m²,
 - szerokość frontu działki budowlanej od strony dojazdu minimum 5 m, od strony drogi wewnętrznej minimum 10 m, od strony drogi publicznej 40 m,
 - kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **1.1KDD**:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość pasa drogowego od 0 m do 10 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - c) w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń, przy zachowaniu przepisów dotyczących prawa wodnego,
 - d) jezdnia o nawierzchni twardej.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 7. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, fragment obrębu ewidencyjnego Nr 1, położony w rejonie ul. Laskowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 2 do uchwały.

§ 8. Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, fragment obrębu ewidencyjnego Nr 1, położony w rejonie ul. Laskowej, stanowią załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 9. Tracą moc obowiązującą uchwały:

- 1) 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. 354, ze zm.) w zakresie terenu o symbolu 1.76.R;
- 2) Nr LIII/384/10 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 27 października 2010 r (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2010 r. Nr 357 poz. 3222) w zakresie terenów o symbolach 1.140.RM i 1.141.R.

§ 10. 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały
Nr.....
Rady Miasta Rawa Mazowiecka
z dnia 2023 r.

DANE PRZESTRZENNE
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 997 ze zm.) dane przestrzenne stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, fragment obrębu ewidencyjnego Nr 1, położony w rejonie ul. Laskowej (projekt planu na etapie opiniowania i uzgodnień dokumentacji)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, obręb ewidencyjny Nr 6 położonego w rejonie ul. Osada Dolna, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XLI/360/22 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka, fragment obrębu ewidencyjnego Nr 1, położony w rejonie ul. Laskowej.

Celem sporządzenia nowego planu miejscowego jest:

- stworzenie oferty terenowej pod realizację elektrowni słonecznej,
- uwzględnienie wniosków zakwalifikowanych do zmiany dotychczas obowiązującego planu,
- dostosowanie ustaleń planu miejscowego do treści aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Rawa Mazowiecka.

Projekt planu podlegał procedurze określonej przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) i uzyskał opinię Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Rawie Mazowieckiej oraz opinie i uzgodnienia właściwych organów wymienionych w ww. ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka oraz projektu aktualizacji studium.

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rawa Mazowiecka".

W ww. studium określono dla obszaru planu strefy rozwoju o treści:

- obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi, symbol M2,
- obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji z zabudową usługową, symbol P.

Ustaleniami studium określono graniczne parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów budowlanych. w tym dla stref rozwoju o symbolu:

M2 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i wielorodzinnych, do 4 kondygnacji nadziemnych,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum:

- 25% w zabudowie wielorodzinnej,
- 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- 5% w zabudowie wielorodzinnej z usługami,
- 5% w zabudowie techniczno-produkcyjnej i usługowej,

c) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach, o przeznaczeniu pod zabudowę usługową lub mieszkaniowo-usługową, o powierzchni sprzedaży do 400 m²,

d) istniejące obiekty handlowe, nie spełniające warunku powierzchni sprzedaży do zachowania,

e) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

P - budynki o wysokości do 15 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, warunek nie dotyczy konstrukcji wieżowych (o wysokości od 15 m do 35 m) wymaganych technologią produkcji,

- udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%.

W zasadach rozwoju sieci i urządzeń elektroenergetycznych ustala się:

- wprowadzenie zakazu przeznaczenia terenu pod realizację turbin wiatrowych,
- przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, na terenach położonych w obszarach rozwoju o symbolu P oraz obszarach rozwoju o symbolu IW, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- ustala się graniczny zasięg stref ochronnych od wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz

zagospodarowaniu terenu jako pokrywający się z granicami wyznaczonych obszarów rozwoju o symbolu „P” oraz obszarów rozwoju o symbolu „IW”.

W projekcie nowego planu przeznaczono tereny:

- w pasie istniejącej zabudowy jednorodzinnej pod taką zabudowę z dopuszczeniem usług, nawiązując do ustaleń obowiązującego planu miejscowego,
- na pozostałym obszarze pod teren elektrowni słonecznej.

Wprowadzono warunki ograniczające możliwość oddziaływania na środowisko zamieszkania urządzeń elektrowni. Należy stwierdzić, że takie rozwiązania w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu, przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - zachowanie dla obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej klasy przeznaczenia terenu zgodnej ze stanem zagospodarowania,
 - określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla wskazanych kategorii przeznaczenia terenu,
 - maksymalnego wykorzystania istniejących systemów uzbrojenia terenu (dróg utwardzonych, sieci elektroenergetycznych i wodociągowych oraz promowania pod zabudowę terenów położonych w terenach uzbrojonych,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe terenów poprzez zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, w szczególności w zakresie funkcji i wysokości budynków,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez wprowadzenie ustaleń:
 - zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko
 - ograniczających realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW, z warunkiem zachowania zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu nie wykraczającym poza granice wyznaczonego terenu,
 - podtrzymanie ustaleń dotychczas o obowiązującego planu miejscowego w zakresie przeznaczenie terenów rolnych pod nową zabudowę nie mającego znaczącego wpływu na gospodarkę wodną miasta,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – potrzeby w obszarze nie występują,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
 - zachowanie właściwych odległości zabudowy mieszkaniowej od drogi krajowej Nr 72,
 - określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,
 - określenie wskaźników wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
 - kształtowanie struktury przestrzennej środowiska po zrealizowaniu ustaleń nowego planu miejscowego jako jednorodnej, charakterystycznej dla terenów zabudowanych i zurbanizowanych z udziałem zieleni,
 - ograniczenie funkcji rolniczych (porolnych) na rzecz nowych terenów zabudowy produkcyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 7) prawo własności poprzez nieprzeznaczanie nowych terenów prywatnych na cele publiczne za wyjątkiem poszerzenia drogi dojazdowej (ul. Laskowa);
- 8) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze nie występują za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne,
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dodatkowe potrzeby w obszarze nie występują,
- 10) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny wchodzą w skład zwartej struktury przestrzennej zabudowy miejskiej, wyposażonej w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę.

Ustalając przeznaczenie terenu pod zabudowę, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W planie miejscowym:

- zachowano istniejące tereny mieszkaniowo-usługowe,
- ograniczono funkcje rolnicze terenów,
- przeznaczono teren pod poszerzenie drogi dojazdowej.
- założono oparcie transportu o istniejącą sieć ulic przylegającą do terenów,
- nie wymuszając rozbudowy sieci publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- we fragmencie obszaru miasta o znacznym stopniu przygotowanych do zabudowy nie podlegającej specjalnej ochronie.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazono interes publiczny i interesy prywatne, uwzględniono zgłaszane wnioski, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miasta Rawa Mazowiecka podjęła uchwałę Nr VII/50/19 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obszaru miasta Rawa Mazowiecka.

W myśl § 4 w/w uchwały zakłada się sporządzenie planów miejscowych na obszarach wskazanych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do rozwoju przestrzennego zabudowy oraz dla obszarów, na których obowiązujące plany miejscowe nie spełniają wymogów określonych przepisami prawa oraz dokonywanie zmian planów miejscowych wywołanych wnioskami uzasadnionymi pod względem merytorycznym i formalno-prawnym.

Po przeprowadzonej analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia nowego planu miejscowego dla rozwiązania wybranych problemów oraz stworzenia ujednoczonego prawa miejscowego.