

**UCHWAŁA NR XLI/316/09  
RADY MIASTA RAWA MAZOWIECKA**

z dnia 25 listopada 2009r.

w sprawie zmiany miejscowego

planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone przy Al. Konstytucji 3 Maja i ul. Tadeusza Kościuszki oraz przy ul. Tatar.

(22)

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz.1055; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974 i Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223 poz. 1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241) oraz 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 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413) w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXIII/269/09 Rady Miasta Rawa Mazowiecka z dnia 25 marca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone przy Al. Konstytucji 3 Maja i ul. Tadeusza Kościuszki oraz przy ul. Tatar, Rada Miasta Rawa Mazowiecka uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nie uwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone przy Al. Konstytucji 3 Maja i ul. Tadeusza Kościuszki oraz przy ul. Tatar - uwagi nie wpłynęły.

**§ 2.** Stwierdza się zgodność projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Rawy Mazowieckiej, obszary położone przy Al. Konstytucji 3 Maja i ul. Tadeusza Kościuszki oraz przy ul. Tatar, z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rawa Mazowiecka.

**§ 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, poz. 554; z 2002 r. Nr 81, poz. 1529 i Nr 292, poz. 3802; z 2003 r. Nr 225, poz. 2133 i Nr 557, poz. 3651; z 2005 r. Nr 85, poz. 829, Nr 129, poz. 1328 i Nr 282, poz. 2710; z 2006 r. Nr 7, poz. 67 i Nr 8, poz. 71; z 2007r. Nr 180, poz. 1719 i Nr 185, Nr 1745 oraz z 2008r. Nr 2, poz. 42, Nr 15, poz.190, Nr 116, poz. 1131, Nr 201, poz. 1882, Nr 365, poz. 3225, Nr 365, poz. 3226, Nr 362, poz. 3176 i Nr 362, poz. 3177) wprowadza się zmiany dotyczące fragmentów obszaru miasta, obejmujących tereny oznaczone symbolami: 4.169.M,U i 8.78UU.

2. Integralną częścią uchwały są rysunki Nr 113 i 114 zmiany miejscowego planu będące załącznikami Nr 1 i 2 do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszarów objętych zmianą miejscowego planu jest określony na rysunkach zmiany miejscowego planu.

4. Obowiązujący zakres rysunków 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) linie podziału wewnętrznego terenów - zasada podziału na działki budowlane;
- 6) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy;
- 8) oznaczenie obiektów wpisanych do rejestru zabytków;
- 9) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej.

5. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości zero%.

**§ 4. 1.** Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa obowiązującego wg stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. 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 wg 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 określonej w ust. 3 niniejszego paragrafu jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 2 uchwały;
- 6) "działce budowlanej" - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej są zgodne z pozostałymi ustaleniami niniejszej zmiany miejscowego planu oraz spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 7) "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;
- 8) "obowiązującej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę budynku (lub, co najmniej jeden narożnik budynku w sytuacji usytuowania ściany budynku równoległe do wspólnej granicy z sąsiednią działką budowlaną) bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych

- wskazanych rysunkiem zmiany planu elementów zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem, że w terenach mieszkaniowych linia ta dotyczy tylko budynków mieszkalnych, 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 1,3m chyba, że ustalenia rozdziału 2 stanowią inaczej;
- 9) "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 1,3m chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
  - 10) "udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony zmianą planu dla terenu lub działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodami powierzchniowymi na terenie lub działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;
  - 11) "linii podziału wewnętrznego terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania" - należy rozumieć linię określoną rysunkiem zmiany planu określającą zasadę podziału na działki budowlane;
  - 12) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszej zmiany planu;
  - 13) "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;
  - 14) "pierzei" – należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę placu lub ulicy, traktowany jako całość przestrzenna;
  - 15) "zabudowie pierzejowej" - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków, w którym obydwie ściany szczytowe na całej jej powierzchni są umieszczone bezpośrednio przy granicach z działkami sąsiednimi a ściany od strony przylegającej ulicy umieszczone są w linii rozgraniczającej ulicy lub obowiązującej linii zabudowy;
  - 16) "zabudowie wolnostojącej" - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków mieszkalnych, w którym każdy z budynków jest odległy od granicy działki budowlanej minimum 3m;
  - 17) „wnętrzu działki budowlanej” należy przez to rozumieć tą część nieruchomości (działki budowlanej), która jest położona w odległości większej niż 12m od określonej miejscowym planem linii zabudowy po stronie przeciwnej do przylegającej ulicy (drogi);
  - 18) "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.

3. 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:
  - 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 400m<sup>2</sup>), gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych, stacji paliw i warsztatów samochodowych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami"**, oznaczonym symbolem **"MNu"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania:
- a) projektowanych budynków mieszkalnych 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 200m<sup>2</sup>), gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych, stacji paliw i warsztatów samochodowych), wyłącznie jako budynków towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
- 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, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>), gastronomii, turystyki, poczty i telekomunikacji, usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną komunalnych oraz usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej (z wyłączeniem baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw), z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

**§ 5.** Na obszarach objętych zmianą planu ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 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;
- 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) dopuszczalne jest zachowanie, ale bez prawa odbudowy, rozbudowy i nadbudowy, istniejących budynków, gdy nie spełniają warunków ustaleń dotyczących linii zabudowy, określonych na rysunku zmiany planu lub przepisami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
- 6) 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;
- 7) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) w terenach o przeznaczeniu tereny usługowe minimum:
    - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
    - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
    - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 7 stanowisk na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla pozostałych obiektów usługowych - jedno stanowisko na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla jednego budynku mieszkalnego maksimum - 4 stanowiska w garażach,
  - c) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla jednego lokalu mieszkalnego minimum – 1 stanowisko;
- 8) przepis zawarty w pkt. 7 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży;
- 9) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m 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;
- 10) w terenach określonych planem, obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m;
- 11) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń od strony ulic, placów i zbiornika Dolna:
  - a) z prefabrykatów betonowych,
  - b) o wypełnieniu powierzchni powyżej 60%;
- 12) pokazane na rysunku planu linie podziału wewnętrznego jako zasada podziału, obowiązują w zakresie kierunku przebiegu granic nowego podziału oraz usytuowania działek w stosunku do ulic;
- 13) w obszarach objętych zmianą planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości a w związku z tym nie określa się szczegółowych zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

## **Rozdział 2**

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

**§ 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 113 symbolem **4.329.Mu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zasady zabudowy:

- dopuszcza się realizację budynków o funkcji usługowej lub lokali usługowych w budynkach mieszkalnych z wyłączeniem funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup> oraz o powierzchni użytkowej powyżej 1000m<sup>2</sup>,
  - w pasie terenu przylegającym do ulic o szerokości minimum 10m, obowiązuje usytuowanie budynków mieszkalnych i usługowych w formie zabudowy pierzejowej,
  - w pierzei od strony ulicy Kościuszki i Al. Konstytucji 3 Maja, budynki o wysokości od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 12m,
  - wysokość budynków mieszkalnych i usługowych we wnętrzu działki budowlanej, do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 9,5m,
  - wysokość pozostałych budynków do 4m,
  - połacie dachowe budynków mieszkalnych w pierzei o nachyleniu od 30% do 100%,
  - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20% do 70%,
  - dachy kryte: dachówką bitumiczną, dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową w kolorze brązowym, czerwonym lub grafitowym,
  - dachy wysunięte poza lico muru do 70cm,
  - poziom kalenicy dachu budynku winien nawiązywać do kalenicy budynków sąsiednich z uwzględnieniem zasady umiejscowienia linii kalenicy budynku niższego w obrębie ściany szczytowej budynku wyższego,
  - poziom posadzki parteru, w części frontowej, wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 0,45m,
  - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
  - zakaz instalowania na elewacjach frontowych budynków: wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej, ślusarki stalowej oraz okładania elewacji płytkami terakotowymi oraz winylowymi typu „siding”,
  - zakaz realizacji loggii,
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 80%,
- 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 kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
  - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
  - 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 istniejące ulice przylegające do terenu,
  - miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej oraz z wykorzystaniem parkingów publicznych na Placu Wolności,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu w otaczających ulicach,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych w otaczających ulicach,

- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, 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,
  - o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,
- h) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działki budowlanej od 100m<sup>2</sup> do 1000m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 10m,
  - istniejące działki ewidencyjne, zabudowane nie spełniające powyższych warunków do zachowania jako działki budowlane.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 113 symbolem **4.330.U**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- dopuszcza się realizację lokali mieszkalnych w budynkach o funkcji usługowej,
- w pasie terenu przylegającym do ulic o szerokości minimum 10m, obowiązuje usytuowanie budynków usługowych w formie zabudowy pierzejowej,
- w pierzei od strony ulicy Kościuszki i Al. Konstytucji 3 Maja, budynki o wysokości od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 13m,
- wysokość budynków usługowych we wnętrzu działki budowlanej, do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 9,5m,
- wysokość pozostałych budynków do 4m,
- połacie dachowe budynków usługowych w pierzei o nachyleniu od 30% do 100%,
- połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20% do 70%,
- dachy kryte: dachówką bitumiczną, dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową w kolorze brązowym, czerwonym lub grafitowym,
- dachy wysunięte poza lico muru do 70cm,
- poziom kalenicy dachu budynku winien nawiązywać do kalenicy budynków sąsiednich z uwzględnieniem zasady umiejscowienia linii kalenicy budynku niższego w obrębie ściany szczytowej budynku wyższego,
- poziom posadzki parteru, w części frontowej, wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 0,45m,
- zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
- zakaz instalowania na elewacjach frontowych budynków: wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej, ślusarki stalowej oraz okładania elewacji płytkami terakotowymi oraz winylowymi typu „siding”,
- zakaz realizacji loggii,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 80%,

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 terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
- 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 terenu z przylegających ulic,
  - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej, oraz z wykorzystaniem parkingu publicznego na Pl. Wolności,
- 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 budynku od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam:
  - płaskich przylegających do ściany,
  - o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,
- h) wielkość działek budowlanych uzależniona od realizowanej funkcji i wielkości obiektów budowlanych, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 10m i wielkości działki budowlanej minimum 500m<sup>2</sup>.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 113 symbolem **4.331.Mu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zasady zabudowy:
    - dopuszcza się realizację budynków o funkcji usługowej lub lokali usługowych w budynkach mieszkalnych z wyłączeniem funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup> oraz o powierzchni użytkowej powyżej 1000m<sup>2</sup>,
    - w pasie terenu przylegającym do ulic o szerokości minimum 10m, obowiązuje usytuowanie budynków mieszkalnych i usługowych w formie zabudowy pierzejowej,
    - w pierzei od strony Placu Wolności i ulicy Kościuszki, budynki o wysokości od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 12m,
    - w pierzei od strony Polnej i Al. Konstytucji 3 Maja, budynki o wysokości od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych w tym czwarta w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 15m,
    - wysokość budynków mieszkalnych i usługowych we wnętrzu działki budowlanej, do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 12m,
    - wysokość pozostałych budynków do 4m,



- dopuszcza się realizację bram przejazdowych wyłącznie drewnianych,
  - połacie dachowe budynków mieszkalnych w pierzei o nachyleniu od 30% do 100%,
  - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20% do 70%,
  - dachy kryte: dachówką bitumiczną, dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową w kolorze brązowym, czerwonym lub grafitowym,
  - dachy wysunięte poza lico muru do 70cm z uwzględnieniem nawiązania do formy dachów historycznych budynków sąsiadujących,
  - poziom kalenicy dachu budynku winien nawiązywać do kalenic budynków sąsiednich z uwzględnieniem zasady umiejscowienia linii kalenicy budynku niższego w obrębie ściany szczytowej budynku wyższego,
  - poziom posadzki parteru, w części frontowej, wyniesiony nad poziom terenu maksymalnie do wysokości 0,45m,
  - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
  - w elewacjach frontowych podziały, proporcje powierzchni okien i ścian, detal oraz kolorystyka powinny być dostosowane do historycznych budynków sąsiadujących, charakteru wnętrza urbanistycznego oraz lokalnych tradycji kształtowania zabudowy,
  - na elewacjach frontowych budynków w pierzejach obowiązuje uczytelnienie historycznych granic nieruchomości,
  - zakaz instalowania na elewacjach frontowych budynków: wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej, ślusarki stalowej oraz okładania elewacji płytkami terakotowymi oraz winylowymi typu „siding”,
  - zakaz realizacji loggii,
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70%,
- 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 kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
  - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
  - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- fragment terenu położony jest w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów szczególnych,
  - w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej prace ziemne wymagają sprawowania nadzoru archeologicznego na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
  - dom przy ul. Placu Wolności Nr 6, wpisany do rejestru zabytków, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów szczególnych,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu,
  - miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej oraz z wykorzystaniem parkingów publicznych na Placu Wolności,

- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu w otaczających ulicach,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych w otaczających ulicach,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, 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,
  - o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,
- h) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działki budowlanej od 150m<sup>2</sup> do 1000m<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,
  - zasadą podziału na działki budowlane jest zachowanie istniejących historycznych granic nieruchomości.

**§ 7. 1.W obszarze urbanistycznym Nr8** 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 114 symbolem **8.93.U**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zasady zabudowy:
    - wysokość budynków usługowych do 9m,
    - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
    - połacie dachowe budynku usługowego o nachyleniu od 20% do 100%,
    - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20% do 70%,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50%,
  - 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 kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
    - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 15% działki budowlanej,
    - 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:
  - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
  - 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 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 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,
- h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 114 symbolem **8.94.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zabudowy:
    - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
    - budynek mieszkalny o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 11m,
    - wysokość budynków usługowych do 9m,
    - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
    - połacie dachowe o nachyleniu od 5% do 100%,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%,
    - w obrębie jednej działki budowlanej dopuszcza się realizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego o maksimum 2 lokalach mieszkalnych lub jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem usługowym,
    - dachy kryte: dachówką bitumiczną, dachówką ceramiczną, blachą lub blachą dachówkową w kolorze brązowym, czerwonym lub grafitowym,
    - dachy wysunięte poza lico muru do 70cm,
    - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
    - zakaz realizacji loggii,
  - 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 kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
    - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 30% działki budowlanej,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
- 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 zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
  - 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 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) zasady podziału nieruchomości:
  - wielkość działki budowlanej od 1000m<sup>2</sup> do 2500m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 25m,
  - działki gruntu, nie spełniające powyższego warunku mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

### **Rozdział 3**

#### **Postanowienia końcowe**

**§ 8.** Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania nie występują.

**§ 9.** Traci moc obowiązującą 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; z 2002 r. Nr 81, poz. 1529 i Nr 292, poz. 3802; z 2003 r. Nr 225, poz. 2133 i Nr 557, poz. 3651; z 2005 r. Nr 85, poz. 829, Nr 129, poz. 1328 i Nr 282, poz. 2710; z 2006 r. Nr 7, poz. 67 i Nr 8, poz. 71; z 2007r. Nr 180, poz. 1719 i Nr 185, Nr 1745 oraz z 2008r. Nr 2, poz. 42, Nr 15, poz.190, Nr 116, poz. 1131, Nr 201, poz. 1882, Nr 365, poz. 3225, Nr 365, poz. 3226, Nr 362, poz. 3176 i Nr 362, poz. 3177) w zakresie ustaleń dotyczących obszarów objętych niniejszą zmianą planu.

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

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.