

**Wieś Konopnica
Gmina Rawa Mazowiecka**

**Miejscowy Plan
Zagospodarowania Przestrzennego**

Organ sporządzający plan:

Generalny projektant planu

mgr Danuta Stasiak

Zespół projektowy:

mgr E. Śmieszek-Pędzimąż

asystent M. Stasiak

wrzesień 2004r.

Uchwała Nr XXX/156/05
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
z dnia 26 października 2005r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Rawa Mazowiecka, dotyczącego fragmentu wsi
Konopnica

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz.1591, z 2002r. Nr 23 poz.220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz.984, Nr 153 poz.1271, Nr 214 poz.1806, z 2003r. Nr 80 poz.717 i Nr 162 poz.1568, z 2004 r Nr 102, poz. 1055, Nr 116 poz.1203) oraz art.15 ust. 1 i 2, art.20 ust.1, art.27, art.29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz.717, z 2004r.Nr 6 poz.41, Nr 141, poz.1492, z 2005r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087) Rada Gminy Rawa Mazowiecka uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka dla fragmentu wsi Konopnica.

§ 2.Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu (rysunek planu w skali 1:1000), stanowiąca załącznik nr 1, obejmujący między innymi:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) literowe oznaczenia dotyczące przeznaczenia terenów,
 - e) graficzne oznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - f) zwymiarowanie linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) rozstrzygnięcie o stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3.1.Ilekroć w planie jest mowa o:

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

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku obiektu budowlanego, od którego została ustalona;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć zespół działań możliwych do realizacji w danym terenie, oznaczonym symbolem literowym;
- 6) **działce** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z ustaleń niniejszego planu oraz odrębnych przepisów;
- 7) **terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów**, oznaczonym symbolem „P” - należy przez to rozumieć teren przeznaczony do utrzymania istniejących obiektów budowlanych oraz realizacji nowych obiektów związanych z działalnością produkcyjną, usługowo-produkcyjną oraz magazynowo-składową niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami biurowymi, socjalnymi, technicznymi, garażami, miejscami postojowymi, a także dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 8) **terenie urządzeń obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza technicznego motoryzacji**, oznaczonym symbolem „KS” – należy przez to rozumieć teren przeznaczony do utrzymania istniejących obiektów oraz realizacji projektowanych obiektów baz transportu samochodowego, stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami biurowymi, socjalnymi, technicznymi, garażami, miejscami postojowymi, a także dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią;

Rozdział 2

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

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

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

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

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

Rozdział 3

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

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

§ 7. Realizacja wyznaczonego planem zagospodarowania (budowa ogrodzenia, zjazdy, budowa obiektów w linii zabudowy) winna uwzględniać istniejący drzewostan z obowiązkiem zachowania go.

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

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

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

§ 11. Teren pod względem akustycznym nie został zaliczony do żadnego z terenów wymienionych w przepisach szczególnych.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. Zakaz podziału nieruchomości.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 13.1. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają:

- 1) droga powiatowa nr 4112E określona w planie obowiązującym symbolem 16.78 KZ;
- 2) dojścia lub dojazdy w granicach wyznaczonego terenu.

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

§ 15. Realizacja wyznaczonego planem przeznaczenia wymaga budowy parkingu wewnętrznego.

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

§ 17. Ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych dla samochodów w ilości minimum (łącznie):

- 1) jedno miejsce postojowe na cztery miejsca pracy;
- 2) jedno stanowisko na dostawę towaru;
- 3) jedno stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych, produkcyjnych, składów i magazynów.

§ 18. Lokalizację zjazdów na drogę powiatową uzgodnić z zarządcą drogi.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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

przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów szczególnych

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

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

4. Sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym i przydrogowym uzgodnić z zarządcą drogi.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – w oparciu o istniejący wodociąg gminny;
- 2) odprowadzanie czystych wód opadowych z wykorzystaniem retencji terenowej do wód powierzchniowych bądź ziemi bez oczyszczania, zgodnie z przepisami szczególnymi, w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów określonych w przepisach szczególnych jako zanieczyszczone i nie zaopatrzone w kanalizację deszczową, do wód powierzchniowych lub ziemi, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu i zakresie określonym w przepisach szczególnych w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych i wywóz do oczyszczalni ścieków z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 5) odprowadzanie ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu i zakresie określonym w przepisach szczególnych i wywóz do oczyszczalni ścieków;
- 6) usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne poprzez segregację i wywóz na urządzone składowisko odpadów;
- 7) usuwanie odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
 - a) istniejące poza obszarem planu stacje transformatorowe,
 - b) istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego napięcia.

Rozdział 7

Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania terenu

§ 21. Dla terenu o symbolu **1 P,KS**, określa się:

1. Przeznaczenie – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza technicznego motoryzacji.

2. Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych, składów i magazynów - do 15 m, licząc od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu;
- 2) nachylenie połaci dachowych do 35 °;
- 3) udział terenów zieleni co najmniej 20% powierzchni działki;
- 4) wewnątrz wyznaczonego terenu dopuszczalna realizacja pełnych ogrodzeń

- o wysokości do 2,5 m, spełniających rolę ekranów izolacyjnych ;
- 5) dopuszcza się realizację budynków o funkcji handlu i zaplecza gastronomicznego nie kolidującej z funkcją produkcyjno-usługową;
 - 6) maksymalna wysokość budynków o funkcji handlu i zaplecza gastronomicznego - 4,5m od poziomu terenu do kalenicy dachu;
 - 7) wysokość zadaszenia nad dystrybutorami paliwa w świetle, mierzona od poziomu pojazdu – minimum 4,5 m;
 - 8) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,6; nieprzekraczalna linia zabudowy –10 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 4112E;
 - 9) zapewnienie dojścia lub dojazdu do drogi publicznej dla stacji transformatorowej
 - 10)nieprzekraczalna linia zabudowy -20 m od krawędzi jezdni drogi nr 8;
 - 11) od osi linii elektroenergetycznej 110 kV obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy 17,5 m;
 - 12)w zasięgu uciążliwego oddziaływania linii elektroenergetycznej zakaz lokalizacji budynków;
 - 13)odległości obiektów budowlanych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodne z przepisami szczególnymi;
 - 14)zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m²;
 - 15)realizacja ogrodzenia wzdłuż drogi powiatowej poza linią usytuowania drzew, w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

Rozdział 8

Postanowienia końcowe

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

§ 23. Traci moc uchwała nr VII/47/2003 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 9 lipca 2003r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka (obszary wsi: Jakubów, Konopnica, Przewodowice, Zagórze, Żydowice oraz fragment wsi Julianów) - Dz.Urz.Województwa Łódzkiego Nr 266, poz.2328 - w zakresie określonym niniejszą uchwałą.

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

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

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

wieś Konopnica, gm.Rawa Mazowiecka

tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza technicznego motoryzacji.

Podstawą do sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu zagospodarowania przestrzennego gminy jest art.17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2004r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80 poz.717), Który stanowi, iż "Wójt, burmistrz albo prezydent miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego kolejno:.....
9) sporządza prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36". Artykuł ten brzmi: „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust.2, żądać od gminy :

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Prognoza skutków finansowych jest bilansem jaki uzyskuje się z różnicy między nakładami poniesionymi przez gminę na:

- 1) prace planistyczne:

- mapy geodezyjne,
- opracowanie ekofizjograficzne,
- projekt planu,
- prognoza skutków finansowych uchwalenia planu,
- prognoza oddziaływania na środowisko,
- prace komisji urbanistyczno-architektonicznej,

- 2) koszty wykupu terenu, wypłaty odszkodowań,

- 3) koszty uzbrojenia terenu,

- 4) wycena terenu – wzrost wartości nieruchomości po uchwaleniu planu,

a przychodami do budżetu gminy, wynikającymi z uchwalenia planu:

- 1) przyrostu opłat z tytułu podatku gruntowego,

- 2) opłaty od wzrostu wartości nieruchomości (jeżeli stawka procentowa określona planem będzie większa od 0%).

W przypadku realizacji obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obiektów obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza technicznego motoryzacji. w Konopnicy nie przewiduje się ponoszenia przez gminę innych kosztów niż te związane z pracami planistycznymi. Nie zachodzi potrzeba wykupu terenu, między innymi na drogi, gdyż obszar wyznaczony planem obsługiwany jest przez istniejącą drogę, wyznaczoną w obowiązującym planie. Uzbrojenie terenu odbywać się będzie na koszt Inwestora.

Uzasadnienie do uchwały

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka w części wsi Konopnica z przeznaczeniem pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza technicznego motoryzacji.

W dniu 19 marca 2004r. Rada Gminy Rawa Mazowiecka podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr XIV/77/04 Rady Gminy.

Ostatnia zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy, dla części obszaru gminy, obejmująca obszar między innymi wsi Konopnica została przyjęta Uchwałą Nr VII/47/2003 Rady Gminy Rawa Mazowiecka w dniu 9 lipca 2003r..

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wnioskowany teren przeznaczony jest pod tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, w tym obsługi komunikacji samochodowej.

Projekt planu uzyskał stosowne uzgodnienia i opinie wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu nie zgłoszono żadnych uwag.

Tereny o w/w przeznaczeniu, zgodnie z przepisami szczególnymi, uzyskały już we wcześniej opracowanych planach zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W związku z powyższym wnioskuję o przedłożenie projektu planu na sesję Rady Gminy, celem uchwalenia.

ZAŁĄCZNIK NR 4
Do uchwały Nr XXX/156/05
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
Z dnia 26 października 2005r.

Zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Na terenie będącym przedmiotem planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka w miejscowości Konopnica nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z przepisami o finansach publicznych należą do zadań własnych gminy.

ZAŁĄCZNIK NR 3
Do uchwały nr XXX/156/05
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
Z dnia 26 października 2005r.

Zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

W trakcie dyskusji publicznej - nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, dotyczącymi miejscowości Konopnica zapisami - nie wniesiono żadnych uwag.

ZAŁĄCZNIK NR 2
Do uchwały nr XXX/156/05
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
Z dnia 26 października 2005r.

**Zawierający rozstrzygnięcie o stwierdzeniu zgodności planu
z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy.**

Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania
przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, dla fragmentu wsi Konopnica,
jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy.