

**Wieś Nowy Kurzeszyn  
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/158/05**  
**Rady Gminy Rawa Mazowiecka**  
z dnia 26 października 2005r.  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**gminy Rawa Mazowiecka, dotyczącego fragmentu wsi**  
**Nowy Kurzeszyn**

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 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 uchwala co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka dla fragmentu wsi Nowy Kurzeszyn .

**§ 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) literowe oznaczenia dotyczące przeznaczenia terenów,
  - d) graficzne oznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - e) przebieg linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i ich wymiarowanie;
- 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.** Ilekcóż 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 linię 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 z 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. Ze względu na istniejące uwarunkowania nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie lub narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych, określonych na podstawie przepisów szczególnych, w tym terenów górniczych.

§ 8. Z uwagi na położenie terenu w obszarze chronionego krajobrazu „Bolimowsko-Radziejowickiego z doliną Środkowej Rawki”, realizacja wyznaczonego planem zagospodarowania wymaga uwzględnienia warunków i zasad zagospodarowania określonych w przepisach szczególnych.

§ 9. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których nałożono obowiązek sporządzenia raportu.

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

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

§ 12. 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**

§ 13.1. Przy podziale nieruchomości wymagane jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów wydzielonych terenów.

§ 14. Wielkość i kształt wydzielanych działek winny umożliwiać funkcjonowanie terenu zgodnie z przeznaczeniem i przepisami szczególnymi.

§ 15. Podział nieruchomości wymaga zapewnienia dojazdu z drogi publicznej do każdej z wydzielonych części.

§ 16. Dzielona i wydzielana pod zabudowę działka winna spełniać następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość działki pod zabudowę w linii rozgraniczającej drogi 20m;
- 2) minimalna powierzchnia – 1500m<sup>2</sup>;
- 3) kąt nachylenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nawiązujący do istniejących granic;

§ 17. Zakaz wydzielania nieruchomości z dojazdem od drogi wojewódzkiej nr 707.

§ 18.1. Fragment działki wydzielony pod dojazd winien posiadać szerokość zapewniającą obsługę komunikacyjną wszystkich fragmentów terenu oraz umożliwiającą wprowadzenie uzbrojenia niezbędnego do realizacji określonego planem przeznaczenia .

2. Fragment działki wydzielony pod dojazd winien posiadać szerokość minimum 5m.

3. Wydzielenie działki pod dojazd wymaga zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną o długości boków – minimum 5 m - równoległych do osi drogi; warunek ten nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi lub ochroną drzewostanu.

#### **Rozdział 5**

##### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 19.1. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają:

- 1) droga dojazdowa określona w planie obowiązującym symbolem 50.27.KD;
- 2) dojścia lub dojazdy w granicach wyznaczonego terenu;
  2. Dojścia lub dojazdy w ramach wyznaczonego terenu nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi ani ogólnodostępnymi drogami wewnętrznymi.

**§ 20.** Obsługa komunikacyjna terenu w oparciu o istniejące zjazdy.

**§ 21.** Realizacja wyznaczonego planem przeznaczenia wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu drogi dojazdowej 50.27.KD lub budowy parkingu wewnętrznego.

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

**§ 23.** 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych, produkcyjnych, składów i magazynów.

## **Rozdział 6**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 24.1.** 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.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – w oparciu o wodociąg gminny;
- 2) odprowadzanie czystych wód opadowych z wykorzystaniem retencji terenowej do wód powierzchniowych bądź ziemi bez oczyszczania, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 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;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych z zachowaniem przepisów szczególnych; docelowo do kanalizacji sanitarnej;
- 5) odprowadzanie ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, docelowo do sieci kanalizacyjnej, po uprzednim oczyszczeniu w stopniu i zakresie określonym w przepisach szczególnych;

- 6) usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne poprzez segregację i wywóz na urządzone składowisko odpadów;

- 5 -

- 7) usuwanie odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami szczególnymi; 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 zagospodarowania terenu**

**§ 26.**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 - do 12m, licząc od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu;
- 2) nachylenie połaci dachowych od 10 do 35 °;
- 3) udział terenów zieleni co najmniej 20% powierzchni działki;
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekraczać wielkości 0,5;
- 5) wewnątrz wyznaczonego terenu dopuszczalna realizacja pełnych ogrodzeń o wysokości do 2,5 m, spełniających rolę ekranów izolacyjnych ;
- 6) dopuszcza się realizację budynków o funkcji handlu i zaplecza gastronomicznego związanej ze stacją paliw, nie kolidującej z funkcją produkcyjno-usługową;
- 7) maksymalna wysokość budynków o funkcji handlu i zaplecza gastronomicznego - 4,5m od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu;
- 7) wysokość zadaszenia nad dystrybutorami paliwa w świetle, mierzona od poziomu pojazdu – minimum 4,5 m;
- 9) odległości obiektów budowlanych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) od krawędzi jezdni drogi 50.40.KG – 16 m,
  - b) od krawędzi jezdni drogi 50.27.KD – 6 m;
- 11) zapewnienie dojścia lub dojazdu do drogi publicznej dla stacji transformatorowej.

## **Rozdział 8**

### **Postanowienia końcowe**

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

**§ 28.**Traci moc uchwała nr XLII/252/2002 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 26 września 2002r. w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka dla obszarów wsi: Helenów, Julianów Raducki, Kurzeszynek, Linków, Niwna, Pokrzywna; Rogówiec, Stara i Nowa Rossocha, Wołuczka, Gaj, Nowy Kurzeszyn, Kurzeszyn oraz Rossocha (Dz.Urz.Województwa Łódzkiego Nr 293, poz.3805) w zakresie określonym niniejszą uchwałą.

**§ 29.1.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady

# PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

## **wieś Nowy Kurzeszyn, gm.Rawa Mazowiecka**

teren 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:.....

8) 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 tereny obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza technicznego motoryzacji w Nowym Kurzeszynie 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 ( budowa stacji transformatorowych oraz innych urządzeń elektroenergetycznych ) odbywać się będzie na koszt Inwestora.

Przychodem do budżetu gminy będzie wzrost opłat z tytułu podatku gruntowego, opłaty za korzystanie z gminnej infrastruktury i za eksploatację dróg gminnych. Korzyścią pośrednią będzie wzrost zatrudnienia w gminie, a także tworzenie pozytywnego wizerunku gminy nastawionej na rozwój podmiotów gospodarczych.



**ZAŁĄCZNIK NR 4**  
**Do uchwały nr XXX/158/05**  
**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 Nowy Kurzeszyn 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/158/05**  
**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 Nowy Kurzeszyn zapisami - nie wniesiono żadnych uwag.

**ZAŁĄCZNIK NR 2**  
**Do uchwały nr XXX/158/05**  
**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 Nowy Kurzeszyn, jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

### **Uzasadnienie do uchwały**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka w części wsi Nowy Kurzeszyn z przeznaczeniem pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny 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/79/2004 Rady Gminy.

Ostatnia zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy, dla części obszaru gminy, obejmująca obszar między innymi wsi Nowy Kurzeszyn została przyjęta Uchwałą nr XLII/252/2002 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 26 września 2002r.

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.