

**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

czerwiec 2005r.

Uchwała Nr XXXI/165/05
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
z dnia 25 listopada 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 2004r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203; z 2005 roku Nr 172, poz.1441) 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) 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 zwymiarowanie;
- 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. Ilekcrc 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

- 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 dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 8) **terenie urzędzeń 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 dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 9) **terenie gospodarowania odpadami**, oznaczonym symbolem „O” – należy przez to rozumieć teren przeznaczony do utrzymania istniejących obiektów oraz realizacji projektowanych obiektów segregacji, utylizacji i przetwarzania odpadów komunalnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami biurowymi, socjalnymi, technicznymi, garażami, miejscami postojowymi, a także dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 10) **terenie dróg publicznych**, oznaczonym symbolem „KD(L)” – należy przez to rozumieć teren przeznaczony do realizacji istniejących i projektowanych dróg komunikacji publicznej, klasy lokalnej;
- 11) **terenie elektroenergetyki** oznaczonym symbolem „E” – należy przez to rozumieć teren przeznaczony do realizacji istniejących i projektowanych obiektów budowlanych służących produkcji, przesyłaniu energii elektrycznej, redukcji napięć z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach socjalnych, technicznych i gospodarczych oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej.

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:

- 3 -

- 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.

§ 7.1. W odległości 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

2. Warunek ustanowienia nieprzekraczalnej linii zabudowy od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej przestaje obowiązywać z chwilą likwidacji tej linii.

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

§ 8. 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.

§ 9.1. Na załączniku numer 1 naniesiono:

- 1) granice obszaru stanowiska archeologicznego;
- 2) granice obszaru ochrony stanowiska archeologicznego;
- 3) aleję lipową wpisaną do rejestru zabytków.

2. Realizacja inwestycji w zakresie prac ziemnych w obszarze występowania stanowiska archeologicznego oraz w obszarze ochrony stanowiska archeologicznego wymaga nadzoru archeologicznego z możliwością przekształcenia w badanie ratownicze, na warunkach określonych przepisami szczególnymi.

4. Od pni drzew zabytkowej alei lipowej wzdłuż drogi powiatowej nr 4111E Konopnica - Żydomice, realizacja wyznaczonego planem zagospodarowania wymaga się zachowania:

- 1) 20 m odległości przy lokalizowaniu obiektów i instalacji nieuciążliwych;
- 2) 100 m odległości przy lokalizowaniu obiektów i instalacji uciążliwych.

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

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

§ 12. W przypadku wystąpienia na działce uciążliwości wywołanych hałasem, zapyleniem, wibracjami, promieniowaniem elektromagnetycznym, obiekty przeznaczone na pobyt ludzi należy zabezpieczyć przed działaniem tych uciążliwości poprzez zastosowanie środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomów zgodnych z normami i przepisami szczególnymi.

§ 13. 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.

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

2. Wydzielenie działki pod dojazd wymaga zachowania trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną o długości boków – minimum 10 m - równoległych do osi drogi; warunek ten nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi lub ochroną drzewostanu.

§ 17. Dzielona i wydzielana pod określone planem przeznaczenie działka winna spełniać następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość działki pod zabudowę w linii rozgraniczającej drogi 25m;
- 2) minimalna powierzchnia – 2000m²;
- 3) kąt nachylenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nawiązujący do istniejących granic;

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18.1. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają:

- 1) drogi dojazdowe określone w planie obowiązującym symbolem 16.63.KD, 16.86.KD;
- 2) droga powiatowa określona w planie obowiązującym symbolem 47.23 KL oraz droga określona niniejszym planem symbolem 2 KD(L) i 3 KD(L);
- 3) 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.

3. Obsługę komunikacyjną terenu, poprzez zjazdy na drogę powiatową, należy uzgodnić z zarządcą drogi.

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

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

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

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

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22.1. 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 terenu 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 (przy drodze powiatowej Konopnica – Żydowice między linią sytuowania ogrodzeń), a linią zabudowy, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – w oparciu o istniejący wodociąg gminny lub własne ujęcie;
- 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;
- 7) usuwanie odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
 - a) istniejące poza obszarem planu i projektowane stacje transformatorowe,
 - b) istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia.

Rozdział 7

Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 24. Dla terenu o symbolu **1 P,O,KS,E** określa się:

1. Przeznaczenie:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z wyłączeniem produkcji spożywczej oraz artykułów kosmetyczno-higienicznych, z dopuszczeniem usług handlu hurtowego artykułami przemysłowymi, z wyłączeniem handlu hurtowego i detalicznego produktami spożywczymi;
- 2) teren zagospodarowania odpadami;

- 3) teren obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza technicznego motoryzacji;
- 4) teren elektroenergetyki.

2. Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) maksymalna wysokość budynków produkcyjnych, składów i magazynów - do 16 m, licząc od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu;
- 2) nachylenie połaci dachowych do 30 °;
- 3) udział terenów zieleni co najmniej 20% powierzchni działki;
- 4) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie większy niż 0,6;
- 5) wewnątrz wyznaczonego terenu dopuszczalna realizacja pełnych ogrodzeń o wysokości do 2,5 m, spełniających rolę ekranów izolacyjnych;
- 6) istniejące budynki na działce nr 442 i 443 do zachowania (z możliwością odbudowy, rozbudowy i nadbudowy);
- 7) odległości obiektów budowlanych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodne z przepisami szczególnymi;
- 8) zapewnienie dojścia lub dojazdu do drogi publicznej dla stacji transformatorowej;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) od pni drzew w linii rozgraniczającej drogi 47.23.KL i 3 KD(L):
 - dla budynków i instalacji nieuciążliwych dla środowiska – 20 m,
 - dla budynków i instalacji uciążliwych dla środowiska – 100 m,
 - b) od linii rozgraniczającej drogi 2 KD(L) – 5 m,
 - c) od krawędzi jezdni drogi 16.86.KD – 6 m,
 - d) od linii rozgraniczającej drogi 16.63.KD – 4 m.
- 10) wysokość budynków administracyjno-socjalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych i o nachyleniu połaci dachowych do 30 °;
- 11) wysokość zadaszenia nad dystrybutorami paliwa w świetle, mierzona od poziomu pojazdu – minimum 4,5 m.

§ 25. Dla terenu o symbolu **2 KD(L)** określa się:

1. Przeznaczenie – teren dróg publicznych.

2. Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Parametry techniczne jak dla drogi klasy „lokalna”;
- 2) Szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m;
- 3) Minimalna szerokość jezdni – 3,00 m.

§ 26. Dla terenu o symbolu **3 KD(L)** określa się:

1. Przeznaczenie – teren dróg publicznych.

2. Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) Parametry techniczne jak dla drogi klasy „lokalna”;
- 2) Szerokość w istniejących liniach rozgraniczających;
- 3) Minimalna szerokość jezdni – 3,00 m.

Rozdział 8 **Postanowienia końcowe**

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

- 7 -

§ 28. 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, Żydomice oraz fragment wsi Julianów) -

Dz.Urz.Województwa Łódzkiego Nr 266, poz.2328 - 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.

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, tereny gospodarowania odpadami, tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza technicznego motoryzacji, tereny elektroenergetyki, tereny dróg publicznych (lokalna).

W dniu 28 kwietnia 2005r. Rada Gminy Rawa Mazowiecka podjęła uchwałę Nr XXVI/142/2005 o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

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 XXXI/165/05
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
Z dnia 25 listopada 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 XXXI/05
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
Z dnia 25 listopada 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 XXXI/165/05
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
Z dnia 25 listopada 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.

Wojewoda Łódzki

Nasz znak Or.0920/21/2005

Zgodnie z art.20, ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz.717 z późn.zm.) przedkładam Uchwałę Nr XXXI/165/05 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 25 listopada 2005r. wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi.

