

UCHWAŁA NR XXXV/204/09
RADY GMINY RAWA MAZOWIECKA

z dnia 24 września 2009 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi
Konopnica**

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) 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 X/60/07 z dnia 10 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmentów wsi Konopnica, Rada Gminy Rawa Mazowiecka uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi Konopnica - uwagi nie wpłynęły.

§ 2. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi Konopnica z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały są rysunki Nr 1 do 5 miejscowego planu będące załącznikami Nr 1 do 6 do uchwały.

2. Szczegółowy przebieg granic obszarów objętych miejscowym planem jest określony na rysunkach miejscowego planu.

3. Obowiązujący zakres rysunku miejscowego 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) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie realizacji ogrodzeń;
- 6) zwymiarowanie linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach;

7) linie podziału wewnętrznego terenów - zasada podziału na działki budowlane.

4. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej 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. Ilekczo w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) "obszarze planu" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 2) "granicach obszaru objętego rysunkiem planu" - należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy obszaru objętego rysunkiem planu, określony w legendzie rysunku planu;
- 3) "obszarze urbanistycznym" - należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 4) "przeznaczeniu terenu" - 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 miejscowego planu symbolem literowym;
- 5) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenie terenu określone niniejszą uchwałą;
- 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 niniejszego miejscowego planu oraz spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 7) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu 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 chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 8) "linii podziału wewnętrznego terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania" - należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu określającą zasadę podziału na działki budowlane;
- 9) "udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla poszczególnego 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 o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację, do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;
- 10) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;

- 11) "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;
- 12) "polu widoczności" - należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75m, jak: budowle, drzewa, krzewy, słupy, tablice, parkujące pojazdy itp;
- 13) "zabudowie wolnostojącej" - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków mieszkalnych, w którym każdy z budynków jest oddalony od granicy działki budowlanej minimum 3m;
- 14) "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);
- 15) "przepisach szczególnych" należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów;
- 16) "wysokości budynków" określonej w metrach - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 17) "obiektach wieżowych budynków produkcyjnych" - należy przez to rozumieć budynki lub ich części o wysokości całkowitej od 15m do 35m;
- 18) "tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej", oznaczonym symbolem "MN", należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych, jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 19) "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 funkcji kultury, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200m²), gabinetów lekarskich, gastronomii, poczty i telekomunikacji i usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, jako zabudowy uzupełniającej do zabudowy mieszkaniowej,z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 20) "tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych", oznaczonym symbolem "RM", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejącej oraz realizowania projektowanej zabudowy mieszkalno-produkcyjnej w gospodarstwie rolnym w skład, której wchodzi budynek mieszkalny, budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego, z niezbędną do funkcjonowania tych budynków infrastrukturą techniczną w tym

lokalnymi ujęciami wody;

- 21) "tereny rolnicze", oznaczonym symbolem "R", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych gruntach rolnych w tym: na gruntach ornych i pod sadami, na trwałych użytkach zielonych, w ogrodach, pod osłonami, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, zadrzewieniami, obiektami melioracji wodnych, przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi;
- 22) "tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów", oznaczonym symbolem "P", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji produkcyjnej (z wyłączeniem produkcji zwierzęcej i roślinnej), usług produkcyjnych oraz składów i magazynów z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, drogami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 23) "tereny dróg publicznych - droga ekspresowa", oznaczonym symbolem "KDE", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy ekspresowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 24) "tereny dróg publicznych - droga (ulica) dojazdowa", oznaczonym symbolem "KDD", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg (ulic) o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi.

§ 5. Na obszarach objętych planem ustala się zasady zabudowy:

- 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 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 planu;
- 3) linie zabudowy - określono na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi lub zwymiarowaniem;
- 4) 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;
- 5) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest usytuowanie budynków 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;
- 6) 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 20m² powierzchni użytkowej,

- dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenne,
 - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 7 stanowisk na każde 100m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych obiektów usługowych - dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100m² powierzchni użytkowej,
- b) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla jednego budynku mieszkalnego maksimum - 4 stanowiska w garażach,
- c) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych;
- 7) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych lub autokarów:
- a) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
- minimum 1 stanowisko na każde 1000m² pow. użytkowej budynków o funkcji produkcyjnych, składów i magazynów,
 - o powierzchni dostosowanej do transportochłonności dostaw i wywozu produktów;
- b) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów usługowych minimum 1 stanowisko na każde 500m² pow. użytkowej budynków o funkcji usługowej;
- 8) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu "MN" dopuszcza się realizację w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej o wielkości określonej zasadami podziału, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 9) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - o symbolu "MNU" dopuszcza się realizację:
- a) w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej o wielkości określonej zasadami podziału, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- b) obiektów usługowych jako zabudowy uzupełniającej wyłącznie w ramach działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zachowania udziału w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej maksimum 50%,
- c) budynków we wnętrzu działki budowlanej wyłącznie o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej.

Rozdział 2

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

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem 16.94.KDD:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) poszerzenie pasa drogowego,
- b) droga z zabytkową aleją lipową, wpisaną do rejestru zabytków decyzją Nr 559 z dnia 20.06.1981r., teren podlega ochronie na podstawie przepisów szczególnych,
- c) teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, wykonywanie prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga nadzoru archeologicznego na warunkach przepisów szczególnych.

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem 16.95.MN:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
- budynek mieszkalny o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 9,5m,
- wysokość pozostałych budynków do 5,0m,
- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 2% do 100%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 30%,
- w pasie terenu określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV) dopuszczalna jest realizacja budynków przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa ustalonych przepisami szczególnymi,
- w terenach, dla których określono nieprzekraczalną linię zabudowy od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, warunek ten przestaje obowiązywać z chwilą likwidacji tej linii,

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 50% działki budowlanej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,

c) cały teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, wykonywanie prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga nadzoru archeologicznego na warunkach przepisów szczególnych,

- d) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze występowania stanowisk archeologicznych, wykonywanie prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań wykopaliskowych.
- e) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działek budowlanych,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu w przylegającej ulicy,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wywozem na zlewnię oczyszczalni ścieków, lub do przydomowej oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej (z zachowaniem wymagań określonych przepisami szczególnymi),
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia w przylegającej ulicy,
 - 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,
- g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- h) na elewacjach budynków od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam:
- płaskich przylegających do ściany,
 - o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,
- i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

§ 8. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem 16.96.KDE:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga ekspresowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) poszerzenie pasa drogowego drogi ekspresowej,
 - b) w pasie terenu droga serwisowa.

§ 9. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem 16.97.P:

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki o wysokości do 15m, dopuszcza się realizację obiektów wieżowych budynków produkcyjnych,

- połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%,
- dopuszcza się realizację obiektów budowlanych o funkcji obsługi komunikacji samochodowej i handlu z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200m²,
- w terenach, dla których określono nieprzekraczalną linię zabudowy od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, warunek ten przestaje obowiązywać z chwilą likwidacji tej linii,
- w pasie terenu ograniczonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi o symbolu 16.96.KDE dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów szczególnych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 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 gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 30% działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,

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

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia istniejąca droga oznaczona symbolami 16.93.KDg i 16.98KDD przylegająca do terenu,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działek budowlanych,
- teren bez dostępności komunikacyjnej z podstawowych pasów ruchu drogi ekspresowej Nr 8,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
- sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z wyposażeniem w hydranty,
- odprowadzenie ścieków bytowych i produkcyjnych do projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej, do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe lub zakładowej oczyszczalni ścieków,

- po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej wymagane wykonanie przyłączy kanalizacyjnych z likwidacją szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej linii niskiego napięcia oraz ze stacji transformatorowych lub z punktów zdawczo-odbiorczych energii, projektowanych w obrębie terenu, zasilanych sieciami elektroenergetycznymi 15kV,
- usuwanie odpadów komunalnych i produkcyjnych 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, urządzenia i użytkowania terenu,

g) na elewacjach budynków od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam:

- płaskich przylegających do ściany,
- o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni całkowitej ściany budynku,

h) zasady podziału nieruchomości:

- wielkość działki budowlanej minimum 2000m², przy szerokości frontu minimum 20m od strony drogi gminnej,
- wielkość działki pod stację transformatorową (która nie jest stacją abonencką) minimum 5m x 6m z dostępem do drogi publicznej,
- teren nie wymaga przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości a w związku z tym nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 10. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem 16.98.KDD:

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) poszerzenie pasa drogowego,
- b) teren bez dostępności komunikacyjnej z podstawowych pasów ruchu drogi ekspresowej Nr 8,
- c) w programie uzbrojenia, dopuszczalna realizacja sieci: telekomunikacyjnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej i elektroenergetycznej na warunkach właściwego zarządcy drogi.

§ 11. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem 16.99.RM:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) zasady zabudowy:
 - budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 10m,

- wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 15m,
- nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych od 10% do 100%,
- połacie dachowe pozostałych budynków od 2% do 100%,
- 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 zagospodarowania terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo usługową,
- zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do planowanych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do terenu zapewnia droga przylegająca do terenu,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w przylegającej drodze,
- odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, sytuowanych w obrębie działki budowlanej, a następnie wywożone na zlewnię oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach porządkowych - 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.

§ 12. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 3 symbolem 16.100.KDD:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania: w programie uzbrojenia, dopuszczalna realizacja sieci: telekomunikacyjnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej i elektroenergetycznej na warunkach właściwego zarządcy drogi.

§ 13. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 4 symbolem 16.101.MNu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem realizacji budynków mieszkalnych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej, w sytuacji gdy szerokość istniejących działek jest mniejsza niż 16m,
 - budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 11m,
 - wysokość budynków gospodarczych do 5m,
 - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
 - połacie dachowe budynków mieszkalnych o nachyleniu od 10% do 100%,
 - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 2% do 100%,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40%,
 - 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 50% działki budowlanej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących 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 zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) cały teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, wykonywanie prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga nadzoru archeologicznego na warunkach przepisów szczególnych,
- e) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, sytuowanych w obrębie działki budowlanej, a następnie wywożone na zlewnię oczyszczalni ścieków,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
 - 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,
- g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- h) na elewacjach budynku od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam:
 - płaskich przylegających do ściany,
 - o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,
- i) zasady podziału nieruchomości:
 - wielkość działki budowlanej minimum 700m², przy szerokości frontu minimum 15m,
 - teren nie wymaga przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości a w związku z tym nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 14. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 4 symbolem 16.102.MNu:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,

- budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym, maksymalnie do 11m,
- wysokość budynków gospodarczych do 5m,
- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
- połacie dachowe budynków mieszkalnych o nachyleniu od 10% do 100% z kalenicą równoległą do linii rozgraniczającej przylegającej ulicy,
- połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 2% do 100%,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40%,

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 50% działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących 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 zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) cały teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, wykonywanie prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga nadzoru archeologicznego na warunkach przepisów szczególnych,

e) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
- odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe, sytuowanych w obrębie działki budowlanej, a następnie wywożone na zlewnię oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do ziemi lub powierzchniowo przy zachowaniu przepisów szczególnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,

- 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,
- g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- h) na elewacjach budynku od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam:
 - płaskich przylegających do ściany,
 - o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,
- i) zasady podziału nieruchomości:
 - wielkość działki budowlanej minimum 700m², przy szerokości frontu minimum 20m,
 - teren nie wymaga przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości a w związku z tym nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 15. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 4 symbolem 16.103.KDD:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) cały teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, wykonywanie prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga nadzoru archeologicznego na warunkach przepisów szczególnych,
 - b) w programie uzbrojenia, dopuszczalna realizacja sieci: telekomunikacyjnej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, wodociągowej i elektroenergetycznej na warunkach właściwego zarządcy drogi.

§ 16. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 5 symbolem 16.104.R:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) teren położony w granicach obszaru ochrony widokowej i ekologicznej zabytkowego parku obejmujący system zadrzewień śródpolnych wpisanej do rejestru zabytków decyzją Nr 479 z dnia 16.09.1978r., teren podlega ochronie na podstawie przepisów szczególnych,
 - c) cały teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, wykonywanie prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga nadzoru archeologicznego na warunkach przepisów szczególnych,
 - d) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze występowania stanowisk archeologicznych, wykonywanie prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań wykopaliskowych,
 - e) istniejące zadrzewienia do zachowania.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

§ 17. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi Konopnica, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 6.

§ 18. Traci moc obowiązującą Uchwała Nr VII/47/03 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 9 lipca 2003r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka (obszary wsi: Jakubów, Konopnica, Przewodowice, Zagórze, Żydomicze oraz fragment wsi Julianów) - Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 266, poz. 2328 w zakresie ustaleń dotyczących fragmentów obszarów o symbolach: 16.07.KDX, 16.09.MRj, 16.32.R, 16.35.R,RL, 16.36.R,RL, 16.40.R,RM, 16.42.RM, 16.45.R, objętych niniejszym planem.

§ 19. 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.

**Przewodniczący Rady Gminy
Rawa Mazowiecka**

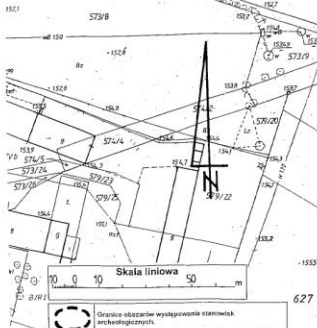
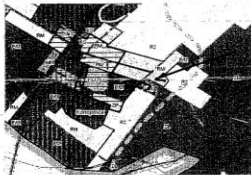
Tadeusz Pazurek

WYRYS
Z RYSUNKU STUDIUM UWASUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RAWA
MAZOWIECKA
Skala 1:25 000

--- granice obszaru objętego planem miejscowym

OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM

Oznaczenie	Kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu
MN	Tereny mieszkaniowe (zabudowy jednorodzinnej) z przewagą intensywniejszej zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej i usług mieszkaniowych z dopuszczeniem nieusługowych obiektów produkcyjno - usługowych i obsługi komunikacji.

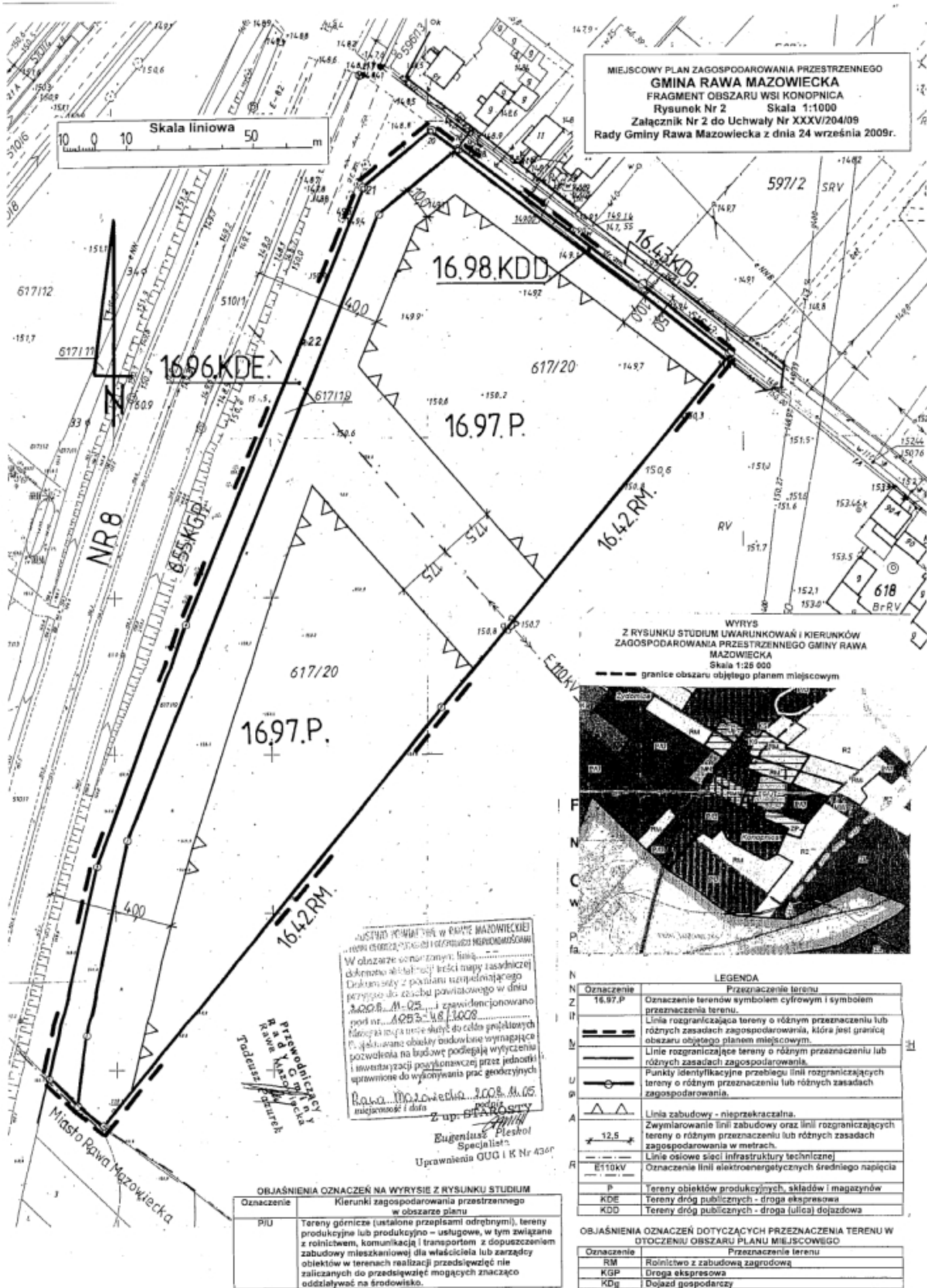


Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
16.95.MN	Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
---	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym.
---	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
○	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
△	Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
—+—	Nieprzekraczalna linia realizacji ogrodzeń.
—+—	Zwyymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach.
—+—	Linie osiowe sieci infrastruktury technicznej.
—+—	Oznaczenie linii elektroenergetycznych średniego napięcia.
□	Ala drzew wpisana do rejestru zabytków.
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
KDD	Tereny dróg publicznych - drogi (ulice) dojazdowe.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINA RAWA MAZOWIECKA
FRAGMENT OBSZARU WSI KONOPNICA
Rysunek Nr 1 Skala 1:1000
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXV/204/09
Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 24 września 2009r.

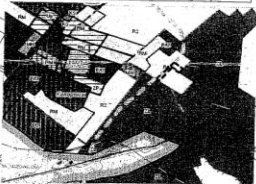
OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU OBSZARU PLANU MIEJSKOWEGO

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
R	Rekreacja
MN	Zabudowa zagrodowa
MN	Zabudowa zagrodowa z mieszkaniową-usługową
KDD	Ulica pieszno-jedna (dogad)



WYRYS
Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RAWA
MAZOWIECKA
Skala 1:25 000
--- granice obszaru objętego planem miejscowym

Oznaczenie	Kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu
R2	Tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy związanej z produkcją rolną (w tym zabudowy zagrodowej) oraz związanej z hodowlą i gospodarką rybnicką oraz z dopuszczeniem zabudowy na glebach marginalnych



MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINA RAWA MAZOWIECKA
FRAGMENT OBSZARU WSI KONOPNICA
Rysunek Nr 3 Skala 1:1000
Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/204/09
Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 24 września 2009r.

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
16.99.RM.	Oznaczenie terenu symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
16.100.KDD.	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym.
16.35.RRL.	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
16.37.KD.	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
16.38.RRL.	Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
16.39.RRL.	Zwężanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w wzdłużu.
16.40.RRL.	Tereny zabudowy zagrodowej.
16.41.RRL.	Tereny dróg publicznych - drogi (ulice) dojazdowa.

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
R	Rekreacja
RL	Leśnictwo
KD	Ulica (droga) dojazdowa

WARTOŚĆ PŁYNĄCA W ROLNICTWIE
WZGLĘDNEJ DO WARTOŚCI PŁYNĄCEJ W ROLNICTWIE
W OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM
Oznaczenie terenu symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym.
Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
Zwężanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w wzdłużu.
Tereny zabudowy zagrodowej.
Tereny dróg publicznych - drogi (ulice) dojazdowa.

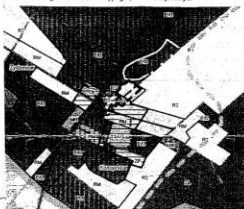
Rawa Mazowiecka 2008.10.05
mgr inż. J. J. J.
Z up. STABOS
Eugeniusz Pleskot
Specjalista
Uprawnienie GDG I K Nr 4340

Skala liniowa 50 m

WYRYS
Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RAWA
MAZOWIECKA

Skala 1:25 000

granicę obszaru objętego planem miejscowym



OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM

Oznaczenie	Kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu
RM	Tereny zabudowy zagrodowej oraz obiektów produkcji rolnej i usług, z doposażeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej lub bliźniaczej

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

GMINA RAWA MAZOWIECKA

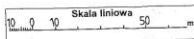
FRAGMENT OBSZARU WSI KONOPNICA

Rysunek Nr 4 sekcja NR 1

Skala 1:1000

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXV/204/09

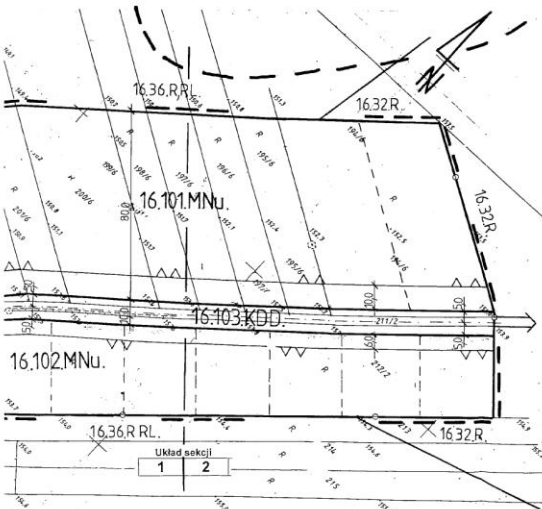
Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 24 września 2009r.



Układ sekcji

1 2

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GINIA RAWA MAZOWIECKA
 FRAGMENT OBSZARU WSI KONOPNICA
 Rysunek Nr 4 sekcja NR 2 Skala 1:1000
 Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XXXV/204/09
 Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia 24 września 2009r.



LEGENDA	
Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
16.101.MNu	Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu
---	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym
---	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
○	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
---	Linie podziału wewnętrznych terenów - zasada podziału na działki budowlane
△	Linia zabudowy - nieprzekraczalna
12.8	Zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach
○	Granice obszarów występowania stanowisk archeologicznych
MNu	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
KDD	tereny dróg publicznych - droga (ulica) dojazdowa

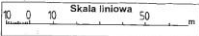
OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
R	Rekreacja
RL	Leśnictwo
WN	Zabudowa zagrodowa z mieszkaniowo-usługową
KD	Ulica (droga) dojazdowa

STAROSTWO
 WYDZIAŁ GOSPOD.
 W obszarze
 położony jest
 Działka
 przynależna
 2.00% M. 05
 pod nr. 1.033-48/1.008
 Należąca
 Projekt
 pozwolenie
 i inwest.
 spracowa
 Rawa Mazowiecka 2008.11.05
 podpis

Przewodnicząca
 Rady Gminy
 Rawa Mazowiecka
 Tadeusz

Układ sekcji
 1 2



ROZSTRZYGNIĘCIE
sposobu realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Rawa
Mazowiecka oraz zasad ich finansowania.

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi Konopnica, zostaną wyznaczone tereny pod nową zabudowę. W konsekwencji powstanie konieczność realizacji zadań inwestycyjnych związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy.
2. Zgodnie z przepisami art.7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy związane z problematyką gospodarki przestrzennej a w tym między innymi:
 - ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
 - gminnych dróg, ulic, mostów, placów,
 - wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
 - zieleni gminnej i zadrzewień.

Do zadań związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy i rozwoju terenów zieleni miejskiej należą:

- wykup terenu pod nowe drogi i poszerzenia istniejących dróg o powierzchni 0,40ha
 - budowa nawierzchni jezdni w nowych ulicach o powierzchni 3300 m²,
 - budowa oświetlenia ulic na długości 1120 m,
 - budowa sieci wodociągowej o długości 250 m,
3. Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejne lata.
 4. Finansowanie realizacji inwestycji oparte będzie o następujące źródła:
 - budżet gminy,
 - środki właściciela terenu dróg,
 - fundusze strukturalne Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w Polsce,
 - środki inwestorów realizujących zabudowę produkcyjno-usługową na podstawie umów publiczno-prywatnych.

Poszczególne tytuły inwestycyjne będą promowane do uwzględnienia w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego.

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi Konopnica.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmentów wsi Konopnica został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr X/60/07 z dnia 10 października 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmentów wsi Konopnica.

Głównym celem opracowania zmiany planu jest:

- uwzględnienie wniosków inwestorów o zmianę planu dotychczas obowiązującego, zgodnych z polityką rozwoju przestrzennego określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- dostosowanie ustaleń planu miejscowego do wymogów ww ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw prawa materialnego, a w tym zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, lokalnych standardów zagospodarowania oraz szczególnych warunków wynikających z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka.

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka". Poniższe zestawienie określa kierunki rozwoju w poszczególnych obszarach.

Oznaczenie terenów. Przeznaczenie terenów.	Kierunek rozwoju przestrzennego określony w studium
16.99.RM. Zabudowa zagrodowa.	Tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy związanej z produkcją rolną (w tym zabudowy zagrodowej oraz związanej z hodowlą i gospodarką rybacką) oraz z dopuszczeniem zalesień na glebach marginalnych (R2).
16.101.MNu, 16.102.MNu. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.	Tereny zabudowy zagrodowej oraz obiektów produkcji rolnej i usług, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej (RM).
16.95.MN. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.	Tereny mieszkalnictwa (zabudowy mieszkaniowej) z przewagą intensywniej zabudowy jednorodzinnej lub wielorodzinnej i usług nieuciążliwych z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów produkcyjno - usługowo i obsługi komunikacji (MW).
16.104.R. Tereny rolne bez zabudowy w strefie widokowej zabytkowego parku.	Tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy związanej z produkcją rolną (w tym zabudowy zagrodowej oraz związanej z hodowlą i gospodarką rybacką) oraz z dopuszczeniem zalesień na glebach marginalnych (R2). Tereny produkcyjne lub produkcyjno – usługowe, w tym związane z rolnictwem, komunikacją i transportem, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej dla właściciela lub zarządcy obiektów w terenach realizacji przedsięwzięć nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (P/U) obszar położony w strefie widokowej zabytkowego parku bez możliwości zabudowy.
16.97.P. Zabudowa produkcyjna.	Tereny produkcyjne lub produkcyjno – usługowe, w tym związane z rolnictwem, komunikacją i transportem z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej dla właściciela lub zarządcy obiektów w terenach realizacji przedsięwzięć nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (P/U).

W projekcie planu uwzględniono szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania w zakresie zasad ochrony środowiska, uzbrojenia terenu i warunków urbanistyczno-architektonicznych zabudowy. Należy stwierdzić, że takie rozwiązania w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu, przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami i przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego w STUDIUM.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie 21 dni roboczych. W okresie tym oraz w terminie 14 dni po upływie tego okresu nie wpłynęły uwagi do projektu planu miejscowego jak również do prognozy wpływu na środowisko.

Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” należy przytoczyć podstawowe wskaźniki zysków i nakładów związanych ze sporządzeniem planu miejscowego.

Zestawienie kosztów i efektów wywołanych uchwaleniem planu zawiera poniższa tabela:

Tytuł wydatków	Nakłady w mln zł	Tytuł dochodów	Dochód w mln zł
1. Wykup gruntów.	0,066	1. Wzrost wartości gruntów komunalnych	0
2. Nakłady na odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości.	0	2. Dochody z tytułu renty planistycznej	0
3. Opracowanie planu miejscowego.	0,008	3. Dochody opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.	0
4. Podziały geodezyjne.	0,024	4. Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej związanej z budową infrastruktury technicznej.	0,130
5. Opłaty z tytułu wyłączenia gruntów z produkcji rolnej.	0	5. Dochody z tytułu wzrostu podatków i dzierżaw (rocznie).	0,04
6. Budowa dróg z oświetleniem	1,016		
7. Budowa pozostałych sieci infrastruktury technicznej.	0,050		
Razem wydatki.	1,164	Razem dochody	0,17

Bilans na etapie przygotowania terenu do zabudowy w kwocie 0,994mln.zł jest ujemny. Należy jednak podkreślić, że będą występowały dodatkowe dochody samorządu nie zbilansowane w powyższej tabeli. Należą do nich roczne dochody z kolejnych lat z tytułu podatków od nieruchomości oraz podatków od powierzchni budynków usługowych. Na obecnym etapie brak jest danych co do wielkości przyszłej zabudowy.

Z uwagi na powyższe proponuje się treść załącznika Nr 6 do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka, fragmenty wsi Konopnica określającego sposób realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Rawa Mazowiecka oraz zasad ich finansowania.

Dla zobrazowania zobowiązań samorządu wynikających z uchwalenia planu miejscowego w kontekście terminów wystąpienia zobowiązania należy przytoczyć pełną treść art. 36 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

art. 36 ust.1 i 2. *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z*

dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

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

Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

art. 36 ust.3 Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

art. 36 ust.4 Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

art. 36 ust.5 Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

art. 36 ust.6 W przypadku, o którym mowa w ust. 3, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego w części lub w całości gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.

Z omówień rozdziałów wcześniejszych wynika, że na obszarze planu nie występują przypadki, o których mowa w przytoczonym przepisie. Wskazują na to następujące przesłanki:

- z tytułu uchwalenia zmiany planu nie następują istotne ograniczenia dotychczasowego sposobu użytkowania terenu,
- projekt zmiany planu miejscowego wzbogaca ustalenia planu obowiązującego.

Należy przyjąć, że głównym czynnikiem ustalającym termin zobowiązania będą realizacje inwestycji celu publicznego. Terminy będą uzależnione od stanu środków budżetowych przeznaczonych na inwestycje i programów inwestycyjnych rocznych i kadencyjnych.

Wysokość nakładów na realizację zobowiązań będzie zmienna w czasie z uwagi na:

- zmiany cen jednostkowych gruntów (wzrost),
- wyniki przetargów na realizację ulic i uzbrojenia terenu (obniżka).

Podsumowanie.

Projekt planu miejscowego podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia planu miejscowego przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz procedurom strategicznej oceny na środowisko przewidzianym przepisami Ustawy z dnia 3 października 2008r o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227). Projekt dokumentu podlegał opiniowaniu i uzgodnieniu właściwych organów oraz zapewniono udział społeczeństwa w sporządzeniu dokumentu.

W związku z przepisami art. 55 ust. 3 Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227) należy stwierdzić co następuje:

- 1) zmiana planu miejscowego, jako dokument końcowy będący przepisem prawa, nie podlegała wariantowaniu w zakresie proponowanych ustaleń;
- 2) w zmianie planu zostały uwzględnione:
 - ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
 - opinie właściwych organów – uwag nie wniesiono,
 - w trakcie procesu wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu nie zgłoszono uwag i wniosków,
 - z uwagi na położenie obszaru planu nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko,
 - propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu zostały zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko.

Z uwagi na powyższe jest uzasadnione podjęcie uchwały w sprawie planu miejscowego.