

**Wieś Niwna
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/157/05
Rady Gminy Rawa Mazowiecka
z dnia 26 października 2005r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Rawa Mazowiecka, dotyczącego fragmentu wsi
Niwna

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 uchwała co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

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

§ 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. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości położone w granicach niniejszego planu;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich fragmenty, wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem cyfrowo-literowym;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu pogrubioną 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonym symbolem „MN” – należy przez to rozumieć teren, na którym realizowane są działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz projektowania nowych budynków jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 8) **terenie zabudowy usługowej**, oznaczonym symbolem „U” – należy przez to rozumieć teren, na którym realizowane będą działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz projektowania nowych obiektów o następującym przeznaczeniu: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, opieki zdrowotnej (z wyłączeniem szpitali) , społecznej (z wyłączeniem domów opieki) i socjalnej, obsługi bankowej, handlu (z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m²), gastronomii, turystyki, sportu, usług pocztowych i telekomunikacyjnych oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji, zamieszkania zbiorowego, usług nieprodukcyjnych, takich jak: krawiectwo, fryzjerstwo, usługi projektowe itp. z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami biurowymi, socjalnymi, technicznymi, gospodarczymi, garażami, oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, 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.

§ 7. Istniejące budynki (lub ich części) nie spełniające warunków ustaleń planu, dotyczących linii zabudowy, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy; z prawem do ich odbudowy, nadbudowy i rozbudowy w części nie kolidującej z ustaleniami planu.

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. 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

§ 10. Uciążliwość obiektu 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 został zaliczony, na podstawie przepisów prawa ochrony środowiska, do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 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. Dzielona i wydzielana pod zabudowę mieszkaniową i usługową działka winna spełniać następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość działki pod zabudowę w linii rozgraniczającej drogi 20m;
- 2) minimalna powierzchnia – 800m²;
- 3) kąt nachylenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nawiązujący do istniejących granic;

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

§ 17.1. Fragment działki wydzielony pod dojazd winien posiadać szerokość zapewniającą obsługę komunikacyjną wszystkich fragmentów terenu oraz możliwość wprowadzenia 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.

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

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19.1. Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają:

- 1) droga wojewódzka nr 707, określona w planie obowiązującym symbolem 24.02. KG (tylko dla działki nr 52/2) – w oparciu o istniejący wjazd;
- 2) droga lokalna określona w planie obowiązującym symbolem 24.03 KL;
- 3) dojścia lub dojazdy w granicach wyznaczonego terenu.

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

§ 21. Realizacja wyznaczonego planem przeznaczenia wymaga 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:

- 1) w przypadku realizacji obiektu usługowego:
 - a) jedno miejsce postojowe na cztery miejsca pracy,
 - b) jedno stanowisko na dostawę towaru,
 - c) jedno stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 2) w przypadku realizacji obiektu handlowego:
 - a) jedno miejsce postojowe na cztery miejsca pracy,
 - b) jedno stanowisko na dostawę towaru,
 - c) jedno stanowisko na każde 20 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych.

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 i wywóz do oczyszczalni ścieków z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 5) usuwanie odpadów innych niż niebezpieczne poprzez segregację i wywóz na urządzone składowisko odpadów;
- 6) usuwanie odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) 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 MN, U**, określa się:

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej

2. Zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych i z poddaszem użytkowym;
- 3) poziom parteru wyniesiony nad poziom terenu rodzimego do 0,9m;
- 4) połacie dachowe budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej symetryczne i o nachyleniu do 40°;
- 5) linia kalenic równoległa do osi przyległej ulicy;
- 6) wysokość budynków użyteczności publicznej – do 2 kondygnacji nadziemnych;
- 7) dostęp do pomieszczeń użyteczności publicznej bez konieczności pokonywania schodów;
- 8) udział terenów zieleni:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 50% powierzchni działki,
 - b) dla zabudowy usługowej - minimum 30%);
- 9) budynek gospodarczy o powierzchni zabudowy do 40m² i wysokości kalenic do 5m. od poziomu terenu rodzimego;
- 10) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekraczać wielkości 0,3 (w zabudowie mieszkaniowej) i 0,5 dla zabudowy użyteczności publicznej;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy według stanu istniejącego.

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 Mazowiecka dla obszarów wsi: Helenów, Julianów Raducki, Kurzeszynek, Linków, Niwna, Pokrzywna; Rogówiec, Stara i Nowa Rossocha, Wołucza, Gaj, Nowy Kurzeszyn, Kurzeszyn oraz Rossocha (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.

Przewodniczący Rady

PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

wieś Niwna, gm.Rawa Mazowiecka
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
i zabudowy usługowej.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej w Niwnej 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. Korzyścią pośrednią będzie wzrost zatrudnienia w gminie, a także tworzenie pozytywnego wizerunku gminy nastawionej na rozwój podmiotów gospodarczych.

Uzasadnienie do uchwały

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rawa Mazowiecka w części wsi Niwna z przeznaczeniem pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.

W dniu 19 marca 2004r. Rada Gminy Rawa Mazowiecka podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przyjętego Uchwałą Nr XIV/78/2004 Rady Gminy.

Ostatnia zmiana planu zagospodarowania przestrzennego gminy, dla części obszaru gminy, obejmująca obszar między innymi wsi Niwna, została przyjęta Uchwałą Nr XLII/252/2002 w dniu 26 września 2002 r.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wnioskowany teren przeznaczony jest pod tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, usługowej (w tym użyteczności publicznej) oraz nieuciążliwej działalności gospodarczej.

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

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

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

ZAŁĄCZNIK NR 4
Do uchwały nr XXX/157/05
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 Niwna 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/157/05
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 Niwna zapisami - nie wniesiono żadnych uwag.

ZAŁĄCZNIK NR 2
Do uchwały nr XXX/157/05
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 Niwna, jest
zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy.