

**Uchwała Nr XVII/111/08**  
**Rady Gminy Rawa Mazowiecka**  
z dnia 28 kwietnia 2008 r.  
**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 2005r. Nr 172, poz.1441 i Nr 175, poz.1457; z 2006r. Nr 17, poz. 128, Nr 175 poz.1457, z 2006 r. Nr 181, poz.1337, z 2007 r.Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974, Nr 173 poz. 1218 ) 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, z 2006r. Nr 45, poz.319, Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr 127, poz.880 ) Rada Gminy Rawa Mazowiecka uchwala co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.**Uchwala 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:
  - a) granice obszaru objętego planem,
  - b) literowe oznaczenia dotyczące przeznaczenia terenów,
  - c) graficzne oznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - d) przebieg linii zabudowy, linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i ich zwymiarowanie;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.1.**Ilekcroć 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;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć zespół działań możliwych do realizacji w danym terenie, oznaczonym symbolem literowym;
- 5) **działce** – należy przez to rozumieć nieruchomości 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;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć część działki, która pozostaje niezabudowana i jest pokryta roślinnością lub jest użytkowana rolniczo, lub stanowi ciek, lub zbiorniki wodne;
- 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 projektowania nowych obiektów o następującym przeznaczeniu: oświaty, nauki, opieki zdrowotnej ( z wyłączeniem szpitali), obsługi bankowej, handlu ( z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedażowej powyżej 350m<sup>2</sup>), gastronomii, turystyki, sportu, usług pocztowych i telekomunikacyjnych oraz inny ogólnodostępny budynek przeznaczony do wykonywania podobnych funkcji, usług nieprodukcyjnych, takich jak: krawiectwo, fryzjerstwo, drobne, nieuciążliwe zakłady rzemieślnicze, usługi projektowe itp. ( z wyłączeniem obiektów o powierzchni usługowej powyżej 350 m<sup>2</sup> ), 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;
- 3) o wysokości powyżej 1,8 m;

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

§ 7. Istniejące budynki mieszkalne, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, z możliwością ich odbudowy, nadbudowy i rozbudowy.

§ 8. W obrębie jednej działki zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 9. Istniejące budynki gospodarcze nie spełniające ustaleń planu w zakresie linii zabudowy, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, bez prawa ich odbudowy, nadbudowy i rozbudowy.

§ 10.1. W odległości 15 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje zakaz lokalizacji budynków, parkingów samochodowych oraz przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej wodociągów, kanalizacji kablowej wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt ( od skrajni rury, kabla, kanału lub studni ).

2. W odległości 7 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje zakaz lokalizacji przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie mających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt ( od skrajni rury, kabla, kanału lub studni ).

3. W odległości 2 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia obowiązuje zakaz nasadzeń zieleni wysokiej.

4. Krzyżowanie się przewodów infrastruktury technicznej z przewodem gazowym wymaga zabezpieczenia projektowanej infrastruktury zgodnie z obowiązującymi normami branżowymi.

5. Warunek ustanowienia nieprzekraczalnej linii zabudowy od gazociągu wysokiego ciśnienia przestaje obowiązywać z chwilą jego likwidacji.

§ 11. 1. W zasięgu uciążliwego oddziaływania ( wynikającego z przepisów szczególnych ) linii elektroenergetycznej średniego napięcia oraz stacji transformatorowej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

2. Lokalizacja budynków w odległości mniejszej od określonej w przepisach szczególnych wymaga uzgodnienia z właścicielem linii.

§ 12. Dla odbudowy, nadbudowy i rozbudowy lub budowy nowej zabudowy mieszkaniowej konieczne jest zastosowanie, zarówno w zagospodarowaniu działki jak i w samym budynku, dostępnych środków, ograniczających oddziaływanie drogi nr 8.

### **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**

§ 13. 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.

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

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

§ 16. Z realizacji wyłącza się te przedsięwzięcia , dla których istnieje i dla których nałożono obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów szczególnych ( z wyłączeniem infrastruktury technicznej ).

§ 17. Teren pod względem akustycznym został zaliczony, na podstawie przepisów prawa ochrony środowiska, do terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.

§ 18. Niniejszym planem nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

### **Rozdział 4**

**Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

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

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

**§ 21.** Zakaz podziału działek pod nową zabudowę mieszkaniową.

**§ 22.** Dzielona i wydzielana działka winna spełniać następujące parametry:

- 1) minimalna szerokość działki - w linii rozgraniczającej drogi - 25m;
- 2) minimalna powierzchnia - 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt nachylenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nawiązujący do istniejących granic;

**§ 23.** Podział nieruchomości wymaga zapewnienia dojazdu z drogi publicznej do każdej działki, poprzez wydzielenie jednego zjazdu do minimum dwóch działek sąsiednich.

**§ 24.1.** 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.

## **Rozdział 5**

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

**§ 25.1.** Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają:

- 1) droga powiatowa nr 4112E, określona w planie obowiązującym symbolem 16.78.KZ;
- 2) ulica dojazdowa, określona w planie obowiązującym symbolem 16.70.KD (przewidziana do poszerzenia o część oznaczoną w opracowywanym planie symbolem 2 KD(D) );
- 3) dojeżdża lub dojazdy w granicach wyznaczonego terenu.

**§ 26.** Dojeżdża lub dojazdy w ramach wyznaczonego terenu nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi ani ogólnodostępnymi drogami wewnętrznymi.

**§ 27.** Realizacja dopuszczanej planem zabudowy usługowej wymaga budowy parkingu wewnętrznego.

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

**§ 29.** 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych.
- 3) w przypadku realizacji budynku mieszkalnego - minimum 1 stanowisko na jedno mieszkanie z uwzględnieniem miejsc w garażach.

## **Rozdział 6**

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

**§ 30.**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;
- 6) ciepłne 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.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę – w oparciu o wodociąg gminny wyposażony w hydrant dla celów przeciwpożarowych;
- 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; docelowo do sieci kanalizacyjnej, z jednoczesną likwidacją szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 5) usuwanie odpadów poprzez segregację i wywóz na urządzone składowisko odpadów, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
  - a) istniejące poza obszarem planu stacje transformatorowe,
  - b) istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
  - c) projektowane odnawialne źródła energii;
- 7) zaopatrzenie w ciepło – indywidualnie, docelowo w oparciu o gaz, olej opałowy, lub odnawialne źródła ciepła.

## **Rozdział 7**

### **Przeznaczenie terenu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

**§ 32.** Dla terenu o symbolu **1 MN** określa się:

1. Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej nieuciążliwej.
2. Zasady i warunki zagospodarowania:
  - 1) zakaz lokalizowania usług zdrowia, oświaty, usług związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 2) wysokość budynków mieszkalnych – do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;

- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu - do 10 m;
  - 4) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od poziomu terenu rodzimego do kalenicy dachu - do 12 m;
  - 5) poziom parteru wyniesiony nad maksymalnie nad poziom terenu rodzimego do 1,2 m;
  - 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwu - lub wielospadowe;
  - 7) dwuspadowe połacie dachowe budynków mieszkalnych symetryczne i o nachyleniu od 40 do 120 %;
  - 8) dwuspadowe połacie dachowe budynków usługowych symetryczne i o nachyleniu do 100 % lub wielospadowe;
  - 9) połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu do 60 %;
  - 10) dostęp do budynku użyteczności publicznej bez konieczności pokonywania schodów;
  - 11) udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej co najmniej 40% powierzchni działki,
    - b) dla zabudowy usługowej - minimum 25%;
  - 11) wysokość pozostałych budynków do 5 m od poziomu terenu rodzimego;
  - 12) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie powinien przekraczać wielkości 0,5 ( w zabudowie mieszkaniowej ) i 0,7 dla zabudowy usługowej;
  - 13) odległości obiektów budowlanych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodne z przepisami szczególnymi;
  - 14) nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni drogi 16.78 KZ (4112 E) - według stanu istniejącego;
  - 15) nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy dojazdowej 2 KD(D) – 6 m od linii rozgraniczającej drogi;
  - 16) odległości obiektów budowlanych od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodne z przepisami szczególnymi;
  - 17) dla projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach min. 3 m x 2 m z dojazdem do drogi publicznej;
- § 33.** Dla terenu o symbolu **2 KD(D)** określa się:
1. Przeznaczenie – teren dróg publicznych.
  2. Zasady i warunki zagospodarowania:
    - 1) parametry techniczne jak dla drogi klasy „dojazdowa”;
    - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m ( poszerzenie wyznaczonej w planie obowiązującym ulicy o symbolu 16.70.KD );
    - 3) minimalna szerokość jezdni – 5,00 m.

## **Rozdział 8 Postanowienia końcowe**

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

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

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

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

Przewodniczący  
Rady Gminy  
Rawa Mazowiecka  
Padeusz Pazurek

Literowe oznaczenia przeznaczenia terenu

- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MRJ tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i usługowej
- U tereny zabudowy usługowej
- PU tereny produkcyjno-usługowe
- EG tereny gazownictwa
- Gw gazociąg wysokiego ciśnienia
- KGP droga główna ruchu przyspieszonego
- KZ ulica zbiorcza
- KD ulica dojazdowa

Starostwo Powiatowe w Rawie Mazowieckiej  
Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami  
w dniu 20.09.2010 r. pod 1006/relst/ z późniejszymi zmianami  
Mammela 2006.09.20  
i data podpis

z up. STAROSTY

Teresa Rybiak  
GEODETA

STAROSTWO POWIATOWE  
w Rawie Mazowieckiej  
WYDZIAŁ GEODEZJI  
KATASTRU I GOSPODARKI  
NIERUCHOMOŚCIAMI  
w dniu 20.09.2010 r.  
podpis: [signature]

STAROSTY

Teresa Rybiak  
GEODETA

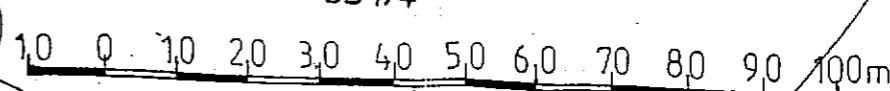
Konopnica  
Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rawa Mazowiecka

SKALA 1:1000

Rysunek planu Załącznik Nr 1 Do Uchwały Nr Rady Gminy Rawa Mazowiecka z dnia

Legenda

- granica obszaru objętego planem
- MN symbol cyfrowo-literowy, określający przeznaczenie terenu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy



Przewodniczący  
Rady Gminy  
Rawa Mazowiecka  
Tadeusz Mazurek

535/1

