

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA BIAŁA RAWSKA

NA FRAGMENTE POŁOŻONYM W REJONIE UL. TOPOLOWEJ

**POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

Organ sporządzający plan.

Projektant planu:

mgr inż. Andrzej Bargieła
projektant zagospodarowania przestrzennego
(art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o
planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym)

Biała Rawska, kwiecień 2021 r.

**UCHWAŁA NR/...../21
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ RAWSKIEJ
z dnia 2021 r.**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Biała Rawska, na fragmencie położonym w rejonie ul. Topolowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 703 i poz. 1378) oraz art. 14 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz.1086 i poz. 1378), w związku z uchwałą Nr X/71/19 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Rawska, na fragmencie położonym w rejonie ul. Topolowej, Rada Miejska w Białej Rawskiej uchwala, co następuje.

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Rawska, na fragmencie położonym w rejonie ul. Topolowej, według treści załącznika Nr 1 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Rawska, na fragmencie położonym w rejonie ul. Topolowej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska, zatwierdzonego uchwałą Nr IX/58/2011 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 17 czerwca 2011r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska.

§ 3. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Rawska, na fragmencie położonym w rejonie ul. Topolowej.

2. Integralną częścią uchwały w sprawie planu miejscowego jest rysunek miejscowego planu, będący załącznikiem Nr 2 do uchwały.

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

4. Obowiązujący zakres rysunku miejscowego planu obejmuje:

- 1) tereny określone numeracją i symbolami o znaczeniu:
 - a) cyfra pierwsza jest numerem obrębu ewidencyjnego,
 - b) liczba druga oznacza numer terenu wyznaczonego na rysunku planu,
 - c) symbol literowy określa kategorię przeznaczenia terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu z punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy;
- 6) wymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach.

5. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

6. Dla pozostałych terenów niewymienionych w ust. 5, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – nie wystąpi wzrost wartości z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego.

7. Z uwagi na uwarunkowania, nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – takie obszary nie występują;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, obszarów osuwania się mas ziemnych – takie tereny i obszary nie występują;
- 3) granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa obowiązującego według stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekcć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) "obszarze planu" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu miejscowego;
- 2) "obszarze urbanistycznym" - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "terenach" - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 4) "przeznaczeniu" - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi;
- 5) "dopuszczeniu" - należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form, zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 2 uchwały, o udziale w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nieprzekraczającym 45%, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

- 6) "granicach obszaru objętego rysunkiem planu miejscowego" - należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy (określony w legendzie rysunku planu) obszaru objętego rysunkiem planu;
- 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 miejscowego 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, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m, chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 8) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 9) "polu widoczności", należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75 m;
- 10) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;
- 11) "udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony dla działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, oraz innych powierzchni zapewniających naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;
- 12) "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 punktu przekrycia;
- 13) „froncie działki” – należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi określonej postanowieniami planu miejscowego, zapewniającej tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 14) "przepisach odrębnych" należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ile razy w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami"**, oznaczonym symbolem **"MNu"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej), przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

- b) budynków (lokali) o funkcjach usługowych: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m²), gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem: warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, w tym między innymi: warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw), wyłącznie jako budynków towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym, o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków na tej działce nieprzekraczającym 40%;
- 2) **"tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową"**, oznaczoną symbolem „**RMu**”, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały):
- a) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków o funkcji produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzi budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa oraz obiektów rolniczej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej,
 - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - c) budynków o funkcji usługowej (z wyłączeniem budynków kultu religijnego, handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², sportu i rekreacji, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz stacji paliw) wyłącznie jako zabudowy realizowanej na działkach zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **"tereny rolnicze z zabudową zagrodową"**, oznaczonym symbolem "**R, RM**", 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 oraz do zachowania istniejącej oraz realizowania projektowanej zabudowy mieszkalno-produkcyjnej w gospodarstwie rolnym w skład, której wchodzi budynki mieszkalne, 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;
- 4) **"tereny dróg publicznych - droga dojazdowa (ulica)"**, oznaczonym symbolem "**KD-D**", należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **"tereny komunikacji – droga wewnętrzna"**, oznaczonym symbolem "**KDW**", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących terenów pełniących funkcję dojazdów, ścieżek rowerowych i dojazdów w terenach rolnych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania.

§ 5. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunków planu miejscowego:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach § 6 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 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) odcinek linii zabudowy określony na rysunku planu jednym punktem identyfikacyjnym jest linią równoległą do osi pasa drogowego przylegającej drogi;
- 5) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub zbliżenie na odległość 1,5 m do granicy z działki budowlanej, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 7) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ramach pasów drogowych dróg, dojazdów i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów odrębnych,
 - b) w osiach istniejących sieci,
 - c) w innych terenach przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 8) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych.

§ 6. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 1, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **1.104.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość pasa drogowego 8 m, z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą Nr 1334E wg rysunku planu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **1.105.KDW**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) nawierzchnia jezdni żwirowa,
 - b) szerokość pasa drogowego 3 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności według rysunku planu.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **1.106.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - wysokość budynków do 12 m,
 - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
 - przy zastosowaniu lukarni wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
 - zadaszenie lukarny symetryczne,
 - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,8,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego związanego z uzbrojeniem terenu,
 - 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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia ulica o symbolu 1.104.KD-D przylegająca do terenu,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
 - e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych:
 - minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,

- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych lub do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, a następnie wywożone na zlewnię oczyszczalni ścieków,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne,
 - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
 - działki budowlane o wielkości minimum 500 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 15 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **1.107.RMu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - wysokość budynków do 12 m,
 - połacie dachowe budynków mieszkalnych o nachyleniu od 30 % do 100 %,
 - połacie dachowe budynków pozostałych o nachyleniu od 5 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 0,7,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych zabudowy zagrodowej minimum 30 %,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 20 %,
 - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego związanego z uzbrojeniem terenu,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostęp do drogi publicznej z przylegającej drogi na warunkach przepisów odrębnych,
 - stanowiska do parkowania wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych:
- minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- dopuszcza się realizację sieci (podziemnej i nadziemnej) oraz urządzeń infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych,
 - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
 - dopuszcza się realizację ujęcia lokalnego służącego wyłącznie do prowadzenia gospodarstwa rolnego,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci, dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe,
 - odprowadzenie wód opadowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy do 100 kW na warunkach przepisów odrębnych,
 - 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,
- g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- h) ustala się następujące zasady scalenia i podziału nieruchomości:

- fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
- przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie w obrębie skrzyżowania z drogą dojazdową, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m,
- i) ustala się następujące warunki zgodności podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu z ustaleniami planu miejscowego:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla funkcji zagospodarowania terenu,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją $(+ -) 5^\circ$ w stosunku do osi pasa drogowego przyległej drogi lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działki ewidencyjnej,
 - działki budowlane zabudowy zagrodowej o wielkości minimum 1500m^2 , i o szerokości frontu działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
 - działki budowlane zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o wielkości minimum 1000m^2 , i o szerokości frontu działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. i.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **1.108.R,RM**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze z zabudową zagrodową;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
 - b) dopuszcza się realizację:
 - zabudowy zagrodowej,
 - obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 10 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych według określenia w przepisach odrębnych),
 - ujęć wód i przydomowych oczyszczalni ścieków,
 - zbiorników na gnojówkę lub gnojownicę, płyt gnojowych,
 - przekryć tunelowych i szklarni do produkcji roślinnej,
 - obiektów służących przechowywaniu środków produkcji i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych;
 - c) wysokość budynków – maksymalnie do 12 m,
 - d) nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 50%,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy w obrębie działki budowlanej zabudowy rolniczej od 0,05 do 0,7,
 - g) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy rolniczej minimum 30 %,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń;
- dopuszcza się zmianę trasy istniejących urządzeń melioracji wodnych na warunkach przepisów odrębnych;
- h) wielkość wydzielanej działki zabudowy rolniczej minimum 3000 m², przy zachowaniu szerokości frontów działki minimum 20 m lub szerokości dojazdów minimum 5 m.
- i) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjna do działek budowlanych z przylegającej drogi lub poprzez dojazdy z pozostałych fragmentów nieruchomości,
 - miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,
- j) ustala się wskaźnik wyposażenia działek budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych - minimum 3 stanowiska,
- k) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - do czasu oddania sieci kanalizacyjnej do użytkowania, ścieki mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne,
 - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§ 7. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 3 do uchwały.

§ 8. Tracą moc obowiązującą uchwały:

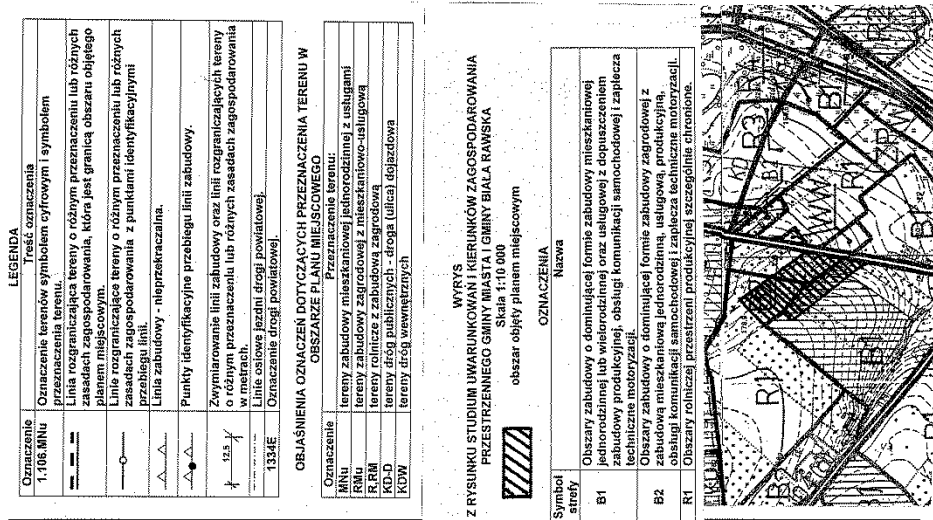
- 1) Nr IX/61/03 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 2 lipca 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru m. Biała Rawska z wyłączeniem fragmentów położonych w rejonie ul. Ogrodowej i 15-go Grudnia, ul. Kościuszki, ul. Polnej i Narutowicza oraz Placu Wolności (Dziennik Urzędowy województwa Łódzkiego Nr 280 poz. 2456 ze zm.) w zakresie terenu o symbolu 1.68.KD oraz fragmentów terenów o symbolach 1.03.MRj, 1.04.R, 1.06.R/B;
- 2) Nr XL/308/09 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 8 października 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Rawska, obszary

położone w rejonie obszary położone w rejonie ul. Topolowej i Polnej (Dziennik Urzędowy województwa łódzkiego z 2010 r. Nr 31 poz. 229 ze zm.) w zakresie fragmentu terenu o symbolu 1.85.MNu;

- 3) Nr XXVI/216/16 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 25 października 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Rawska, fragment obszaru położony w rejonie ul. Topolowej (Dziennik Urzędowy województwa łódzkiego Nr 280 poz. 2456 ze zm.).

§ 9. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa łódzkiego.



Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Rawska, na fragmencie położonym w rejonie ul. Topolowej

Projekt nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Rawska, na fragmencie położonym w rejonie ul. Topolowej, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr X/71/19 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Rawska, na fragmencie położonym w rejonie ul. Topolowej.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń zmiany planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Biała Rawska.

Ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/58/2011 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 17 czerwca 2011r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska, obszar opracowania został wskazany do rozwoju funkcji wg poniższego zestawienia.

Strefa rozwoju	Kierunki zagospodarowania przestrzennego	Cele sporządzenia nowego planu
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	Przeznaczenie gruntów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Określenie parametrów drogi dojazdowej do terenów budowlanych.
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługową, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.	Określenie nowych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
R1	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej szczególnie chronione.	Dopuszczenie realizacji elementów zabudowy zagrodowej.

W ustaleniach planu miejscowego zostały zrealizowane powyższe kierunki zagospodarowania przestrzennego poprzez:

- określenie przeznaczenia poszczególnych fragmentów obszaru zgodnie z celem sporządzenia nowego planu miejscowego,
- zastosowanie wskaźników zagospodarowania przestrzennego określonych w STUDIUM,
- wyznaczenie nowych warunków zagospodarowania w poszczególnych terenach nawiązujących do wniosków inwestorów oraz do ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

Mając na względzie zapisy studium w zakresie zasad interpretacji ustaleń STUDIUM, należy stwierdzić, że takie rozwiązania przyjęte w planie miejscowym są zgodne z ustaleniami i przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Głównym celem opracowania nowego planu jest zmiana zasad zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z polityką rozwoju przestrzennego określoną w STUDIUM.

W projekcie nowego planu uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla wskazanej kategorii przeznaczenia terenu (zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa),
- zmianę przebiegu linii zabudowy w obrębie działki ewidencyjnej Nr 153 z oddaleniem linii zabudowy od pasa drogowego drogi powiatowej Nr 1334E (z 6 m na około 10 m wg narożnika budynku mieszkalnego) celem otwarcia widoczności z drogi dojazdowej na drogę powiatową,

- oraz zachowanie budynku gospodarczego zbliżonego do pasa drogowego drogi dojazdowej na ww działce;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru poprzez ustalenie wskaźników zabudowy nawiązujących do istniejącej zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie dużych wskaźników powierzchni biologicznie czynnej na terenach zabudowy, tereny przeznaczone pod nową zabudowę nie mają znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zagadnienia w obszarze nie występują;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie warunków wyznaczenia miejsc parkingowych dla osób z kartą oraz zachowanie strefy izolacyjnej od strony drogi powiatowej;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni ograniczając zabudowę do obszarów przylegających do dróg istniejących oraz położonych w zasięgu istniejących sieci elektroenergetycznych i wodociągowych;
- 7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie terenów prywatnych na cele publiczne za wyjątkiem poszerzeń istniejącej drogi dojazdowej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze nie występują za wyjątkiem drogi dojazdowej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w obszarze nie występują, teren obsługiwany urządzeniami położonymi w otoczeniu obszaru opracowania,
- 11) udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, postępowanie ma odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej;
- 12) jawność i przejrzystość procedur planistycznych, postępowanie ma odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny wyposażone w sieci zaopatrzenia w wodę lub położone w zasięgu sieci komunalnych.

Zachowując przeznaczenie terenu pod zabudowę, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W tym zakresie plan miejscowy, zachowuje zagrodowe i mieszkaniowe funkcje zabudowy, w zwartej strukturze przestrzennej miasta:

- zakładając oparcie transportu o istniejące drogi przylegające do obszaru,
- nie wymuszając wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważono interes publiczny i interesy prywatne, uwzględniono zgłaszane wnioski, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W obszarze opracowania nie tworzy się miejsc publicznych za wyjątkiem drogi obsługującej tereny budowlane. Uzasadnione jest przyjęcie zawężonych parametrów pasa drogowego drogi dojazdowej (zmniejszenie w stosunku do ustaleń obowiązującego planu miejscowego z 12 m do 8 m) z uwagi na przewidywane ograniczone parametry ruchu. Ulica przechodzi w północnym fragmencie w drogę gospodarczą obsługi pól. Ruch na drodze będzie generowany wyłącznie z około 10 działek budowlanych mieszkalnictwa jednorodzinnego i sporadyczne do i z terenów sadowniczych. Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Białej Rawskiej podjęła uchwałę Nr XXI/176/16 z dnia 19 maja 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta i gminy Biała Rawska.

W uchwale przyjęto ustalenia w zakresie sporządzania planów miejscowych, w tym kontynuację i zakończenie procedury sporządzenia planów miejscowych dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do takiego działania.