

Załącznik Nr 1 do Uchwały
Nr...../22
Rady Miejskiej w Białej Rawskiej
z dnia 2022r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIAŁA RAWSKA

POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

TEKST I RYSUNEK STUDIUM

Organ sporządzający studium:
Burmistrz Białej Rawskiej

Projektant:

Andrzej Bargieła
mgr inż.

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

Biała Rawska, 15 maj 2022r.

Spis treści

Lp	Rozdział.	Strona
1.	Informacja o opracowaniu.	2
1.1.	Podstawa formalno-prawna opracowania.	2
1.2.	Przedmiot i zakres STUDIUM.	2
1.3.	STUDIUM - narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu.	3
1.4.	Dokumentacja studium.	3
2.	Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego.	4
3.	Kierunki zagospodarowania przestrzennego.	11
3.1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.	15
3.2.	Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.	18
3.3.	Kierunki i wskaźniki oraz standardy dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.	19
3.4.	Tereny wyłączone spod zabudowy.	26
3.5.	Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.	27
3.6.	Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.	30
3.7.	Kierunki rozwoju systemów komunikacji.	32
3.8.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.	34
3.9.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.	36
4.	Polityka rozwoju przestrzennego.	36
4.1.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	36
4.2.	Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.	37
4.3.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	37
4.4.	Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.	37
4.5.	Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.	37
4.6.	Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ² .	37
4.7.	Obszary przestrzeni publicznej.	37
4.8.	Obszary, dla których zamierza się sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.	37
4.9.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych.	38
4.10.	Obszary miejsc pamięci narodowej.	38
4.11.	Obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji.	38
4.12.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.	38
4.13.	Szczególne obszary problemowe.	38
4.14.	Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.	38
5.	Synteza i wnioski.	39
5.1.	Synteza ustaleń studium.	39
5.2.	Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.	44
5.3.	Zasady stosowania ustaleń STUDIUM.	45
	Rysunek studium: Struktura funkcjonalno-przestrzenna – kierunki rozwoju.	W załączeniu

1. Informacja o opracowaniu.

1.1. Podstawa formalno-prawna opracowania.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska sporządzono w oparciu o przepisy:

- Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233).

Opracowanie STUDIUM (IV edycja) jest wyrazem realizacji Uchwały Nr XXV/180/20 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 29 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska, przyjętego uchwałą Nr IX/58/2011 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 17 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska.

1.2. Przedmiot i zakres STUDIUM.

Dokument jest czwartą edycją STUDIUM (I-2001 r, II-2006 r. III – 2011 r.) – dokumentu, jaki został sporządzony i przyjęty Uchwałą Nr IX/58/2011 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 17 czerwca 2011 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska. Okres dziesięciu lat, jaki upłynął od uchwalenia trzeciej edycji pozwolił na ocenę aktualności przyjętej polityki rozwoju przestrzennego obszaru gminy. Na potrzebę korekty STUDIUM wskazały następujące przesłanki:

- konieczność dostosowania dokumentu do wymogów obowiązujących przepisów prawa w szczególności wymogów art. 10 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- uwzględnienie wniosków mieszkańców wnoszących o przeznaczenie w planie miejscowym terenów pod zabudowę, co nie mogło nastąpić z uwagi na brak zgodności z ustaleniami obowiązującego STUDIUM,
- stworzenie oferty terenowej pod rozwój funkcji produkcyjnych w obszarze oddziaływania węzła na drodze ekspresowej S8 w Babsku.

Dokument określa cele i kierunki polityki przestrzennej, jakie będzie realizować Samorząd na obszarze gminy.

Przedmiotem STUDIUM jest obszar gminy w granicach administracyjnych, z ludnością, zagospodarowaniem, środowiskiem przyrodniczym i kulturowym oraz z uwzględnieniem powiązań z obszarami sąsiednimi.

Zakres STUDIUM obejmuje podstawowe problemy życia gminy, w tym między innymi dotyczące:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy,
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego,
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub zmianę obowiązującego planu miejscowego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

1.3. STUDIUM - narzędziem kształtowania polityki przestrzennej Samorządu.

STUDIUM jest wyrazem poglądów i deklaracji na temat kierunków działań podejmowanych przez Samorząd dla rozwoju gminy. Przyjmuje się zrównoważony rozwój obszaru gminy jako podstawę do formułowania kierunków zasad i warunków zagospodarowania. Określona w STUDIUM polityka przestrzenna odpowiada zasadom ustanowionym przepisami prawa i uwzględnia w zagospodarowaniu gminy:

- 1) dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu;
- 2) stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;
- 3) stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego;
- 4) stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4a) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych;
- 5) warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia;
- 6) zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia;
- 7) potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 8) stan prawny gruntów;
- 9) występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych;
- 10) występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych;
- 11) występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 12) występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 13) stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami;
- 14) zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- 15) wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

STUDIUM będzie spełniało funkcje:

- aktu normatywnego dla organu wykonawczego Samorządu Gminy oraz jednostek tym organom podporządkowanym - w działaniach dotyczących gospodarowania w przestrzeni gminy,
- kierującą sporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub zmian planu miejscowego obowiązującego - przepisu prawa miejscowego, normującego zachowanie w przestrzeni wszystkich podmiotów zagospodarowania przestrzennego,
- bazy informacyjnej do opracowywania strategicznego programu rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, w zakresie zagospodarowania przestrzeni,
- promocyjne w stosunku do potencjalnych inwestorów zagospodarowania przestrzennego,
- postulatywne w zakresie stanowienia zakresu zadań rządowych i samorządu województwa, służących ponadlokalnym celom publicznym, a pożądanym dla gminy.

1.4. Dokumentacja studium.

W skład dokumentacji studium wchodzi następujące opracowania:

- „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe” – sierpień 2021 r.,
- „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” listopad 2021 r.,
- „Tekst studium” i rysunek studium będące załącznikami do uchwały w sprawie studium,
- „Prognoza wpływu na środowisko” do projektu studium.

2. Synteza uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

Główne uwarunkowania.

Podstawą do sformułowania syntezy uwarunkowań jest opracowanie „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” – 1 listopad 2021 r. z planszą graficzną w skali 1:20 000.

Poniższe zestawienie zderza ważniejsze uwarunkowania dające szansę rozwoju z uwarunkowaniami działającymi hamująco (uwarunkowania progowe) na rozwój gminy w poszczególnych obszarach życia gminy.

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy:	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy:
1. Otoczenie gminy. 1.1. Położenie w systemie osadniczym kraju.	- położenie w Warszawsko-Łódzkim paśmie rozwoju osadnictwa, - jednoznaczne określenie zasięgu oddziaływania miasta Rawa Mazowiecka na obszar gminy, - przy drodze S8 z węzłem „Babsk” na trasach ruchu kołowego rangi ponadregionalnej,	
1.2. Otoczenie polityczne i prawne.	- samorząd gminy funkcjonuje w warunkach zasad unitarnego charakteru państwa oraz zasady trójstopniowego podziału terytorialnego państwa,	- prawne ograniczenie kompetencji samorządu wynikające z wysokiej centralizacji zarządzana państwem,
1.3. Warunki makroekonomiczne.		- duży wpływ tempa rozwoju gospodarczego w skali kraju na rozwój gminy, - uzależnienie budżetu gminy od wysokości dotacji i subwencji z budżetu państwa,
1.4. Bezpośrednie związki funkcjonalne z otoczeniem.	- zbył produktów rolnych (sadowniczych) w Warszawie, Łodzi, Rawie Mazowieckiej i Tomaszowie, - rynki pracy w Warszawie i Rawie Mazowieckiej, - wspólne z sąsiednimi gminami położenia w obszarze chronionego krajobrazu i szlaku migracji zwierząt, - pełnienie funkcji tranzytowej dla ruchu kołowego poprzez drogę S8 oraz wojewódzką Nr 725,	
1.5. Polityka przestrzenna państwa.	- powiązanie obszaru gminy liniami komunikacyjnymi i sieciami infrastruktury technicznej w tym sieciami elektroenergetycznymi,	- wzrost wskaźnika ruchu na drogach krajowych i wojewódzkich z negatywnym oddziaływaniem na zabudowę miasta Biała Rawska,
1.6. Polityka przestrzenna samorządu.	- gmina w 98 procentowym zakresie wyposażona w miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,	
2. Finanse publiczne.	- znaczna dynamika wzrostu dochodów związana z pozyskiwaniem środków z funduszy europejskich, - nie przekraczanie zadłużenia gminy ponad 40% dochodów ogółem, - udział inwestycji w budżecie gminy oscyluje w granicach 7-9 % budżetu co daje kwotę od 5 mln zł do 6 mln zł na rok.	- tendencja malejąca wzrostu dotacji i subwencji, - malejące wpływy dochodu od osób fizycznych, - wydatki na inwestycje będą ograniczane kosztem nakładów na wydatki bieżące,

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy:	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy:
3. Potencjał demograficzno-społeczny.	- zaludnienie gminy w ostatnich 18 latach charakteryzowało się spadkiem średnio 2,6 promila rocznie, - zakłada się stabilizację liczby ludności na poziomie 12 000 osób a w perspektywie roku 2045 wzrost do poziomu 15 000 (wariant ostrożny), - nastąpi zdecydowane osłabienie migracji poza granice Polski, - osłabnie migracja poza granice gminy z uwagi na rozwój miejsc pracy w sektorze produkcyjnym i usługowym, oraz zwiększenie migracji dobowej z uwagi na dobre skomunikowanie z Warszawą i Rawą Mazowiecką, - będzie odczuwalna antropopresja związana z realizacją „Centralnego Portu Komunikacyjnego”, dobrze skomunikowanego węzłem „Babsk” na drodze S8 z obszarem gminy.	- ujemny przyrost naturalny, - postępujące „starzenie” się populacji, - ujemne saldo migracji,
4. Gospodarka lokalna.	- umiarkowana skala zjawiska bezrobocia wśród ludności gminy, z utrzymującą się w ostatnich latach tendencją malejącą,	- mała liczba i o niewielkim potencjale, zakładów produkcyjno-usługowych, - małe zróżnicowanie branżowe gospodarki gminy z dominującą pozycją rolnictwa i sadownictwa.
4.1. Rolnictwo (sadownictwo).	- występowanie dużych, jednorodnych obszarów rolniczych o dobrych warunkach glebowych (wschodnie fragmenty gminy), - prywatna własność prawie wyłączną formą władania gruntami rolnymi, - korzystna struktura agrarna gospodarstw rolnych, - utrwalona specjalizacja produkcji rolniczej, i sadowniczej, - stosunkowo wysoki poziom zainwestowania terenów rolnych i gospodarstw, - znaczny udział (45%) produkcji sadowniczej na gruntach rolnych	- występowanie fragmentów obszaru gminy o wyłącznie niskiej jakości gleb (zachodnie fragmenty gminy), - rozdrobnienie gospodarstw na obszarach o niskiej jakości gleb,
4.2. Produkcja pozarolnicza.	- duża płynność podmiotów rejestrujących działalność gospodarczą,	- istniejące zakłady nie stanowią znaczącego potencjału na rynku pracy, - brak „dużych” podmiotów gospodarczych zatrudniających wielu pracowników oraz charakteryzujących się stabilnością w prowadzonej działalności, - brak rozwiniętej i nowoczesnej infrastruktury produkcyjno-usługowej, możliwej do wykorzystania przez nowe podmioty gospodarcze, - mała stabilność podmiotów podejmujących działalność gospodarczą,

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy:	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy:
4.3. Usługi.	- obsługa ludności w zakresie usług ogólnogminnych oparta na obiektach położonych w mieście Biała Rawska, - usługi podstawowe (szkoły, świetlice, strażnice, sklepy) zlokalizowane w miejscowościach o wiodącej liczbie ludności, - centrum konferencyjne w Ossie, - możliwość rozwoju funkcji rekreacyjnej w oparciu o walory przyrodnicze rzeki Białki, kompleksy leśne, - sieć szlaków turystycznych samochodowe, konny i rowerowy, - zmodernizowana baza szkolnictwa podstawowego, - możliwości rozwoju funkcji obsługi podróżnych przy trasach komunikacyjnych,	
5. Dziedzictwo kulturowe.	- ustanowienie w najstarszej części miasta Biała Rawska, ochrony układu urbanistycznego (dec. Nr 767 z 15.06.1986r. dot. strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej) strefy A – rekonstrukcji historycznego układu urbanistycznego i strefy B – ochrony zachowanych elementów zabytkowych), - gminna ewidencja zabytków obejmuje 57 obiektów lub obszarów posiadających istotne wartości dla krajobrazu gminy,	- brak zainteresowania właścicieli w zakresie utrzymania budynków substandardowych, popadających w ruinę,
6. Jakość środowiska.	- w stanie istniejącym brak stałego zagrożenia degradacją środowiska przyrodniczego, - nie występują obiekty mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem drogi ekspresowej i wojewódzkiej o znacznym wskaźniku ruchu pojazdów,	- ograniczenia dla lokowania zabudowy przy drodze wojewódzkiej - ograniczenia dla lokowania zabudowy w obszarach chronionych,
6.1. Klimat.	- korzystne warunki solarne wyróżniające się dość dużą ilością dni pogodnych (5,5 miesięcznie), średnim zachmurzeniem, stosunkowo wysokim nasłonecznieniem –1600h w ciągu roku, - korzystne warunki termiczne przy okresie bezmroźnym średnio 280 dni w roku, - znaczną ilością dni bezwietrznych, - dość korzystne warunki biometeorologiczne przy wskaźniku biometeorologicznym wahającym się pomiędzy wiosną a jesienią w granicach 1,7 – 2,0,	- średnio-niską roczną sumę opadów atmosferycznych (560mm) przy niski okresie z opadem ciągłym (do 8 dni), - wysoką wartość rocznej sumy parowania terenowego (510mm) co może powodować okresowy deficyt wody w glebie, w okresach letnio-jesiennych.

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy:	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy:
6.2. przyrodnicze oraz krajobrazowe obszary i obiekty chronione.	- Obszar Chronionego Krajobrazu Bolimowsko - Radziejowski z doliną środkowej Rawki, - nie występują zadania ochronne na obszarze gminy, - użytek ekologiczny w miejscowości Babsk (Lasy Państwowe), - rezerwat przyrody w miejscowości Babsk (Lasy Państwowe),	- realizacja celów ochrony obszarów chronionych wyklucza lokowanie w granicach obszarów działalności mogących negatywnie wpływać na środowisko,
6.3. Zasoby geologiczne.	- złoża: Dańków, Gołyń, Wola Chojnata - wydobyte zostało zaniechane, - złoża Teodozjów o zasobach rozpoznanych szczegółowo (w kat. A+B+C1). - złoża Narty I o zasobach rozpoznanych szczegółowo (w kat. A+B+C1). - złoża Narty II o zasobach rozpoznanych szczegółowo (w kat. A+B+C1). - złoża Wola Chojnata II, wyeksploatowane niewyrejestrowane.	- pomimo zaniechanej eksploatacji, złoża niewyrejestrowane, blokują tereny w zakresie możliwości zabudowy,
6.4. Jakość gleb.	- koncentracja chronionych gruntów rolnych (klasy II do IV) we wschodniej i centralnej części gminy, - odsetek użytków rolnych klas bonitacyjnych od III – 24,4 % i IV- 35,5%,	- niska jakość gleb w zachodnich fragmentach gminy,
6.5. Stan środowiska przyrodniczego.	- zanieczyszczenie powietrza bez przekroczeń, za wyjątkiem terenów stycznych do drogi ekspresowej oraz drogi wojewódzkiej Nr 727, - niewielkie możliwości dolesień gruntów rolnych z uwagi na ekspansję upraw sadowniczych na gruntach niskich klas z zastosowaniem kropelkowego nawodnienia i nawożenia,	- lokalne zanieczyszczenia wód w rowach melioracyjnych, zrzutami ścieków komunalnych i środkami produkcji rolniczej, - niski wskaźnik lesistości (10 %), - możliwe przekroczenia norm zanieczyszczeniami komunikacyjnymi gruntów i wód powierzchniowych wzdłuż drogi ekspresowej i wojewódzkiej,
7. Stan uzbrojenia terenu.	- zasilanie w energię elektryczną z GPZ – Żurawia oraz GPZ – Zawady, - długość dróg powiatowych i gminnych obsługujących bezpośrednio obszar gminy wynosi 212 km co daje wskaźnik skomunikowania terenów drogami publicznymi na poziomie 1,0 km/km², - stan zwodociągowania mieszkań w m. Biała Rawska – 92,23%, - stan zwodociągowania mieszkań w gminie Biała Rawska – 48,8%, - sieć kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków obsługuje 3378 mieszkańców oraz większe zakłady przetwórcze, - istniejący gazociąg DN400 przewidziany do modernizacji z możliwością budowy stacji redukcyjnej	- drogi publiczne o nienormatywnych parametrach pasów drogowych (szerokości pasów drogowych, szerokości jezdni), - brak ścieżek rowerowych, - stan zwodociągowania mieszkań w gminie Biała Rawska – 48,8%,

Czynniki rozwoju gminy	Uwarunkowania dające podstawę do rozwoju gminy:	Uwarunkowania działające hamująco na rozwój gminy:
8. Zabudowa mieszkaniowa.	- główny potencjał zabudowy mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej, oraz mieszkaniowej jednorodzinnej, - koncentracja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w m. Bała Rawska i Babsku, - stosunkowo niewielkie rozproszenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w ukształtowanych pasmach zabudowy zagrodowej, - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna skoncentrowana w Tunikach Małych, m. Bała Rawska i Babsku, - znaczna oferta terenowa pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,	- wysoka jakość gruntów (klasy III), - grunty własności prywatnej, ograniczające możliwość nabycia gruntów przez inwestorów,
9. Stan własności.	- duże powierzchnie prywatnych gospodarstw rolnych z tendencją ich wzrostu.	- ograniczone zasobów gruntów komunalnych w dyspozycji samorządu oraz zasobów gruntów rolnych Skarbu Państwa.

Wpływ uwarunkowań, na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego gminy.

Lp.	Kategoria uwarunkowań	Wybrane kierunki rozwoju przestrzennego obszarów.
1	Dotychczasowe przeznaczenie terenu, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu,	Rozwój wielofunkcyjnego zagospodarowania obszaru gminy.
2	Stan ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,	Uwarunkowania posiadają wpływ na wskaźniki zagospodarowania terenu ograniczając realizację niepożądanych dominant krajobrazowych.
3	Stan środowiska	
3.1.	Stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, występowanie znaczących obszarów gruntów rolnych wysokiej jakości.	Uwarunkowania decydują o wyznaczeniu: - obszarów rozwoju produkcji rolniczej (sądowniczej) o ograniczonej zabudowie lub wyłączonych z zabudowy, - obszarów rozwoju produkcji leśnej w tym terenów do zalesienia.
3.2.	Udokumentowana i eksploatowana wielkość i jakość zasobów wodnych.	Uwarunkowania decydują o możliwości zaopatrzenia w wodę dla celów komunalnych i produkcyjnych w tym intensywnej produkcji warzywniczej.
3.3.	Wymogi ochrony środowiska i przyrody.	Uwarunkowania decydują o ograniczeniu antropopresji na obszary chronione (Chronionego Krajobrazu, rezerwatu przyrody i użytku ekologicznego) i utrzymaniu terenów biologicznie czynnych (półnaturalnych lub naturalnych).
3.4.	Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego.	Uwarunkowania decydują o ograniczeniu zabudowy do ukształtowanych pasm zabudowy w miejscowościach na terenie wsi oraz zachowanie historycznej formy zabudowy w m. Biała Rawska.
4	Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków.	Uwarunkowania decydują o formie zagospodarowania w otoczeniu obiektów zabytkowych w tym zachowania w stanie dotychczasowego użytkowania otoczenia zabytków oraz otoczenia stanowisk archeologicznych.
5	Warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia, zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.	Uwarunkowania decydują o konieczności ograniczenia zabudowy mieszkaniowej w styczności do dróg, ekspresowej i wojewódzkiej.

Lp.	Kategoria uwarunkowań	Wybrane kierunki rozwoju przestrzennego obszarów.
6	Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.	Uwarunkowania decydują o wyznaczeniu ofert terenowych pod rozwój sfery produkcji i usług, bazującej na zbliżeniu do podstawowej sieci dróg (w styczności do drogi S8 w Babsku i 725 w Białej Rawskiej).
7	Stan prawny gruntów.	Uwarunkowania uzależniają rozwój zabudowy od decyzji sprzedaży gruntów na rzecz inwestorów, nie ograniczają rozwoju przestrzennego zabudowy zagrodowej i rolnictwa (sadownictwa).
8	Występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych.	Uwarunkowania wymagają włączenia do warunków zagospodarowania wszystkich ustaleń zawartych w przepisach powołujących obszary chronione z przystosowaniem do warunków lokalnych.
9	Występowanie udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych.	W sytuacji wystąpienia złóż, uwarunkowania wymagają: - ochrony udokumentowanych złóż geologicznych z wykluczeniem zabudowy, - określenia kierunku rozwoju umożliwiającego eksploatację złóż oraz zasad rekultywacji.
10	Stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami.	Uwarunkowania ograniczają możliwości promowania terenów do zabudowy z uwagi na braki uzbrojenia terenu.
11	Bilans zapotrzebowania na nowe tereny budowlane.	Tereny położone w zwartych strukturach przestrzennych umożliwiają zachowanie istniejącej zabudowy, uzupełnienie (wymianę) zabudowy na terenach zabudowanych oraz nową zabudowę mieszkaniową w granicach przekraczających znacznie wielkości zaludnienia wskazanego w prognozie demograficznej. Z uwagi na powyższe nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej poza obszarami zabudowy o zwartej strukturze przestrzennej. Poza obszarami zwartych strukturach przestrzennych wskazane wyznaczenie terenów: - usługowych związanych z zabudową rekreacyjną wokół zbiornika Żurawia, - produkcyjnych, magazynów i składów w powiązaniu z miastem Biała Rawska i węzłem „Babsk” na drodze ekspresowej.
12	Uwarunkowania ekonomiczne.	Stabilność pozyskiwania dochodów z tendencją wzrostową. Potencjał inwestycyjny gminy na poziomie 4,5% do 6% dochodów.

Uwarunkowania wynikające z obowiązujących planów miejscowych.

Na obszarze gminy Biała Rawska obowiązuje 80 uchwał w sprawie zatwierdzenia planów (zmian planów) miejscowych. Plany miejscowe obejmują 98% pokrycia obszaru gminy (za wyjątkiem fragmenty wsi Babsk). Poniższe zestawienie charakteryzuje wielkości powierzchni poszczególnych kategorii przeznaczenia pod zabudowę.

Kategoria przeznaczenia terenu	Pow. w ha	Udział % w pow. gminy
MU - obszary przeznaczone pod zabudowę o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej – skoncentrowane w centrum ośrodka usługowego,	96,3	0,5
M - obszary przeznaczone pod zabudowę o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji,	454,5	2,2
Mr - obszary przeznaczone pod zabudowę o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji,	1058,7	5,1
RM - obszary przeznaczone pod zabudowę zagrodową,	88,7	0,4
ZR - obszary przeznaczone pod zabudowę rekreacji indywidualnej,	71,2	0,3
P - obszary przeznaczone pod zabudowę o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji,	451,2	2,2
U - obszary przeznaczone pod zabudowę usługową o znaczeniu lokalnym,	226,8	1,1
ZC – cmentarze,	16,9	0,05
ZP – parki,	67,7	0,3
I – tereny urządzeń infrastruktury technicznej,	8,9	0,05
Tereny zabudowy ogółem	2540,9	12,2
Tereny rolne i leśne, wody i komunikacja	18284,1	87,8
Ogółem gmina	20825	100

Wnioski.

Wpływ Samorządu na poszczególne sfery życia gminy przy uwzględnieniu powyższych uwarunkowań posiada różne formy. Może się przejawiać poprzez:

- a) kierowanie środków budżetowych na konkretne realizacje infrastrukturalne (społeczne czy techniczne) - forma będzie podlegać ograniczeniu z uwagi wzrost udziału w budżecie, pozycji przeznaczanych na bieżące funkcjonowanie sfery socjalnej i komunalnej gminy,
- b) pozyskiwanie środków pozabudżetowych, w tym przewidzianych na realizację zadań rządowych na obszarze gminy oraz środków w ramach programów pomocowych (Środki Unii Europejskiej), co jest warunkowane prawidłowym funkcjonowaniem systemów,
- c) promocję realizacji inwestycji przy pomocy kapitału prywatnego poprzez:
 - aktywną gospodarkę gruntową,
 - ułatwienia i ulgi podatkowe,
 - powiązanie ułatwień i ulg z polityką zatrudnieniową własnego potencjału roboczego,
 - realizację inwestycji wspólnych na zasadach udziału kapitału prywatnego i budżetu,
- d) przygotowanie atrakcyjnych ofert terenowych pod zabudowę produkcyjną i usługową, stymulujących rozwój gospodarki lokalnej i zmniejszających bezrobocie poprzez:
 - wyprzedzające określenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w planach miejscowych,
 - prowadzenie monitoringu podstawowych zjawisk zachodzących w przestrzeni gminy.

Istotą takich działań jest wprowadzenie zasady ciągłości obserwacji, analizowania i diagnozowania, zapewniających coraz głębsze poznanie zjawisk oraz precyzyjniejszą diagnozę i trafniejsze decyzje.

3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

Uwarunkowania rozwoju pozwalają na określenie potrzeb i jednocześnie możliwości rozwojowych gminy. Wnioskami z analizy potrzeb i możliwości rozwojowych są przyjęte cele strategiczne rozwoju i generalna misja jaką będzie pełnić gmina. Z analizy SWOT w *Strategii Rozwoju Gminy Biała Rawska na lata 2014-2020* wynikają mocne i słabe strony, szanse i zagrożenia dotyczące kierunków rozwoju przestrzennego oraz misja gminy.

Położenie i warunki naturalne.

Mocne strony:

- położenie administracyjne gminy na granicy województwa łódzkiego i mazowieckiego przy drodze ekspresowej S8 i drodze wojewódzkiej Nr 725,
- walory przyrodniczo-krajobrazowe gminy: Bolimowsko- Radziejowski Obszar Chronionego Krajobrazu, Rezerwat przyrody Babusk, zabytkowe parki i aleje podworskie, liczne pomniki przyrody,
- brak uciążliwego przemysłu.

Słabe strony:

- mała lesistość gminy,
- braki w infrastrukturze technicznej przyjaznej dla środowiska, np. sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenach wiejskich i sieci gazowej na terenie gminy.

Szanse:

- bliskość aglomeracji Łodzi i Warszawy jako chłonnych rynków zbytu, rynków zatrudnienia, ośrodków dyfuzji wiedzy i nowych technologii,
- dostępność funduszy strukturalnych Unii Europejskiej na rozwój rolnictwa, gospodarki, turystyki, infrastruktury technicznej i pobudzanie rynku pracy,
- możliwość przyciągnięcia zewnętrznych inwestorów różnorodnych branży.

Zagrożenia:

- pogarszanie się stanu środowiska naturalnego,
- konkurencja ze strony ościennych gmin o zbliżonych lub lepszych walorach.

Ludność i uwarunkowania społeczne

Mocne strony

- istotna rola gminy jako drugiego pod względem liczby ludności, usług społecznych najważniejszego ośrodka w powiecie,
- wysoki i rosnący wskaźnik liczby ludności w wieku produkcyjnym,
- dobrze rozbudowana infrastruktura oświatowa: przedszkolna, podstawowa, ponadpodstawowa,
- zagwarantowana podstawowa opieka medyczna,
- dobrze rozwinięta pomoc i opieka społeczna - Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej, Środowiskowy Dom Samopomocy, świetlice środowiskowe,
- obecność jednostek działających na rzecz bezpieczeństwa mieszkańców: Komisariat Policji, jednostek OSP,
- prowadzenie działalności kulturalnej na bazie Miejsko-Gminnej Biblioteki Publicznej, Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury i działających w nim kół zainteresowań,
- cykliczne imprezy kulturalne, sportowe, festyny, imprezy gminne i ponadgminne,
- zabytkowe dziedzictwo kulturalne gminy: zachowana zabudowa, pałace, dwory i parki,
- rozwinięta infrastruktura sportowo -rekreacyjna w Białej Rawskiej w postaci: Miejsko-Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji, kompleksu sportowego ORLIK, lodowiska, kąpieliska,
- istniejąca baza hotelowa, noclegowa, agroturystyczna, gastronomiczna i rekreacyjna obsługi turystyki,

- aktywność społeczna mieszkańców wyrażająca się udziałem w szeregu stowarzyszeniach (np. Bialskie Stowarzyszenie Historyczna, Fundacja "Generator Kultury", Bialski Uniwersytet Trzeciego Wieku)

Słabe strony:

- spadek liczby mieszkańców w wyniku ujemnego przyrostu naturalnego i salda migracji,
- wyrównujące się wskaźniki liczby mieszkańców w wieku przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym,
- migracja zarobkowa mieszkańców, dojazdy do pracy w większych ośrodkach miejskich.

Szanse:

- wykorzystanie zewnętrznych źródeł finansowania na rozwój infrastruktury społecznej oraz rozwój zasobów ludzkich
- poprawa standardu życia mieszkańców, wzrost poziomu usług społecznych, rozbudowa infrastruktury na terenach wiejskich,
- wykorzystanie potencjału ludzkiego, aktywizacja mieszkańców, kreowanie liderów lokalnych,
- wykorzystanie potencjału dla tworzenia miejsc pracy w rolnictwie i ośrodkach miejskich,
- poprawa bezpieczeństwa komunikacyjnego,
- działalność stowarzyszeń i fundacji dla rozwoju gminy oraz Lokalnej Grupy Działania - Stowarzyszenie "Kraina Rawki".

Zagrożenia:

- niekorzystne trendy demograficzne ze względu na wzrost migracji zarobkowej i brak aktywności w tworzeniu miejsc pracy poza rolnictwem,
- zbyt duże obciążenie gminy obowiązkami społecznymi przy ograniczonym wsparciu ze strony państwa,
- zanikające tradycje, zwyczaje i kultura lokalna,
- choroby cywilizacyjne,
- wzrost patologii społecznych,
- brak środków na renowację obiektów zabytkowych.

Gospodarka.

Mocne strony:

- atrakcyjne, uzbrojone, dostępne komunikacyjnie tereny inwestycyjne, w tym pod inwestycje wielkoobszarowe,
- dostępność siły roboczej,
- korzystne warunki (naturalne, historia, zabytkowe obiekty) sprzyjające rozwojowi turystyki, agroturystyki i rekreacji,
- baza konferencyjno-szkoleniowej, hotelarska, gastronomiczna w atrakcyjnych kompleksach pałacowo i dworsko-parkowych,
- możliwości korzystania z instytucji finansowych wspierających podmioty gospodarcze,
- działająca sezonowo linia muzealna kolejki wąskotorowej,

Słabe strony:

- mała liczba podmiotów gospodarczych poza obszarem Białej Rawskiej, Babska i głównych ciągach komunikacyjnych,
- niewystarczająca promocja lokalnych produktów i działających firm,
- mała liczba zakładów przemysłowych, w tym zakładów przetwórczych, i alternatywnych miejsc pracy.

Szanse:

- wykorzystanie środków Unii Europejskiej,
- wykorzystanie potencjału i bazy surowcowej dla rozwoju przemysłu rolno-spożywczego,
- wzrost liczby zakładów przetwórstwa owocowo-warzywnego,
- rozwój firm transportowych,

- wykorzystanie istniejących terenów inwestycyjnych przy drogach tranzytowych przez inwestorów zewnętrznych
- liczne stawy rybne tworzące potencjał dla rozwoju przetwórstwa rybnego,
- popyt na energię odnawialną pochodząca z zasobów naturalnych, w tym z upraw,
- wykorzystanie zabytkowych obiektów i terenów do rozwoju bazy turystycznej, szkoleniowo-konferencyjnej na konkurencyjnym poziomie.

Zagrożenia:

- brak skutecznej polityki aktywizującej rejon o znacznym potencjale produkcyjnym,
- duża konkurencja firm w aplikowaniu o środki zewnętrzne,
- konkurencja ze strony gmin ościennych,
- opóźnienia w realizacji inwestycji proekologicznych,
- wysokie koszty produkcji oraz tworzenia i utrzymania miejsc pracy,
- niewystarczająca promocja gminy (tereny inwestycyjne, baza surowcowa owocowa i warzywna, turystyka, itp.),
- ograniczenie tempa rozwoju gospodarczego.

Rolnictwo

Mocne strony:

- rozwinięte rolnictwo z funkcją wiodącą sadownictwa,
- tradycje rolnicze, prywatna własność i dziedziczenie gospodarstw,
- położenie gminy w największym w Polsce zagłębiu sadowniczym,
- rozwój dużych gospodarstw rolnych (inwestowanie w produkcję rolną, specjalizacja produkcji, zakup maszyn, odpowiednie składowanie płodów, itp.),
- korzystne warunki klimatyczne i ukształtowania powierzchni gleby przydatne dla rolnictwa,
- istnienie warunków naturalnych sprzyjających produkcji zdrowej żywności,
- możliwości wykorzystania słabszych gleb dla uprawy roślin energetycznych,
- nowoczesne specjalistyczne gospodarstwa produkcji zwierzęcej głównie trzody chlewnej i drobiu,
- działające grupy producenckie.

Słabe strony:

- duża liczba małych gospodarstw rolnych prowadzących nieopłacalną produkcję rolną,
- zbyt mały udział gospodarstw nowoczesnych, specjalistycznych prowadzących intensywną produkcję rolną
- słabo rozwinięta infrastruktura techniczna na obszarach wiejskich.

Szanse:

- bliskość dużych rynków zbytu na produkty rolne
- silne rynkowo gospodarstwa sadownicze
- rozwój techniki, innowacji i nowych technologii możliwych do wdrożenia lub wykorzystania na wsi
- intensywne, skoncentrowane, wyspecjalizowane techniki produkcji sadowniczej i warzywniczej
- duży popyt na dobrej jakości produkty rolne, zwłaszcza owoce i warzywa produkowane w warunkach ekologicznych,
- możliwość dotarcia na rynki krajowe i zagraniczne,
- zalesienie słabszych gruntów rolnych

Zagrożenia:

- brak kapitału na inwestycje i rozwój z uwagi na niskie dochody z produkcji rolnej,
- postępująca degradacja gleb: zakwaszenie, erozja, nadmierne stosowanie nawozów i środków ochrony roślin,
- postępująca susza rolnicza,
- brak alternatywnych źródeł zarobkowych dla osób odchodzących z rolnictwa,
- konkurencyjne ceny produktów rolnych.

Zagospodarowanie przestrzenne i infrastruktura techniczna

Mocne strony:

- bardzo korzystna lokalizacja administracyjna i geograficzna gminy,
- aktualne plany zagospodarowania przestrzennego dla ok. 95% obszaru gminy,
- rozbudowana sieć dróg, dobra komunikacja wewnątrz gminy i z ośrodkami rozwojowymi (droga krajowa nr 8, droga wojewódzka nr 725),
- wyznaczone tereny inwestycyjne,
- korzystanie z energii ciepłej pochodzącej z biomasy w gospodarstwach domowych i kotłowni miejskiej,
- wystarczające zaopatrzenie w energię elektryczną,
- powszechność usług telekomunikacyjnych, w tym internetu.

Słabe strony:

- nierównomierny rozwój przestrzenny miejscowości w gminie,
- zła jakość i stan dróg powiatowych,
- niepełna infrastruktura drogowa, np. brak ścieżek rowerowych,
- słabo rozwinięta infrastruktura techniczna w zakresie wodociągowania i kanalizacji sanitarnej na terenach wiejskich,
- brak sieci gazowej,
- niewykorzystane zasoby przyrodnicze na tworzenie terenów rekreacyjno- sportowych dla mieszkańców i obsługi ruchu turystycznego.

Szanse:

- wykorzystanie terenów inwestycyjnych przez inwestorów zewnętrznych, zwłaszcza przy drodze krajowej nr 8 i drodze wojewódzkiej nr 725,
- promocja terenów pod inwestycje gospodarcze, usługowe, mieszkaniowe,
- uzupełnienie infrastruktury wodno-kanalizacyjnej,
- poprawa infrastruktury drogowej (współpraca z samorządem powiatowym, sukcesywna wymiana nawierzchni dróg gminnych),
- zrealizowanie koncepcji budowy gazociągu Chrzczonowice - Biała Rawska
- wykorzystanie terenów atrakcyjnych przyrodniczo,
- rozwój budownictwa lotniskowego.

Zagrożenia:

Podział gminy na rejony bogatsze (w rejonie dróg tranzytowych) i biedniejsze (rolnicze, gdzie występują gorsze warunki do uprawy).

Cele rozwoju gminy.

Wizja gminy.

Gmina Biała Rawska to gmina przedsiębiorczych mieszkańców, atrakcyjna ekonomicznie, chlubiąca się nowoczesnym rolnictwem, przyjazna dla środowiska naturalnego dzięki pełnej infrastrukturze technicznej i społecznej.

Misja rozwoju gminy Biała Rawska.

Gmina Biała Rawska to gmina, która uwzględnia zasady zrównoważonego rozwoju we wszystkich aspektach życia, dzięki czemu jest przyjazna dla mieszkańców oraz atrakcyjna dla podmiotów gospodarczych, inwestorów i turystów. Jest gminą, która w pełni wykorzystuje swoje atuty.

Podstawowym zadaniem Samorządu jest zabezpieczenie interesów publicznych społeczności, którą reprezentuje. Duża część działań związanych z realizacją celów strategicznych jest osadzona w gospodarce przestrzennej, należą do nich:

- zapewnienie terenów dla inwestycji, w tym inwestycji publicznych,
- budowa systemów transportu i infrastruktury technicznej oraz obiektów infrastruktury społecznej,
- ochrona wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych,
- restrukturyzacja użytkowania terenów i ich zagospodarowanie,

- zagospodarowanie terenów zdegradowanych.

Rolą Samorządu jest, określenie przedmiotu, rozmiaru i stopnia ochrony lokalnych interesów publicznych. Przewodnią myślą polityki przestrzennej, realizowanej na terenie gminy będzie dążenie do „równowagi rozwoju” a następnie do zachowania „równowagi rozwoju”. Pod pojęciem "równowagi rozwoju" należy rozumieć:

- wyrównywanie zaniedbań w rozbudowie systemów komunikacji w stosunku do poziomu motoryzacji i ruchliwości mieszkańców,
- likwidowanie luki infrastrukturalnej wyrażającej się tym, że więcej jest terenów zabudowanych niż uzbrojonych (szczególnie w kanalizację sanitarną),
- oczyszczanie takiej samej ilości ścieków i utylizacji takiej samej ilości odpadów, jaka jest produkowana,
- poprawianie proporcji w strukturze terenów zurbanizowanych poprzez intensyfikację wykorzystywania terenów a tym samym zmniejszanie tempa ich przyrostu i rozproszenia,
- zachowanie elementów krajowego (OChK) systemu ekologicznego na terenie gminy.

W ramach aktywnej polityki przestrzennej będą podejmowane inicjatywy i przedsięwzięcia służące poprawie jakości przestrzeni oraz uzyskania mocnej pozycji konkurencyjnej gminy względnie jej utrzymanie.

Będą to przede wszystkim decyzje planistyczne i realizacyjne, służące aktywizacji przestrzeni, to jest stymulowaniu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym stosownie do przyjętej strategii rozwoju.

Zadania związane z kierunkami rozwoju przestrzennego posiadają różną "wagę" oraz niejednakowy wpływ na tempo rozwoju.

Występują zadania związane z przekraczaniem "progów" rozwojowych, rozumianych jako potrzeby wykonania dużego wysiłku inwestycyjnego, umożliwiającego dalszy rozwój.

Gmina stoi przed "progami" związanymi generalnie z ochroną środowiska i zapewnieniem proekologicznej energii dla celów grzewczych. Dalsza rozbudowa systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków, rozwiązanie problemu utylizacji odpadów oraz doprowadzenie gazu będą priorytetami rozwojowymi gminy. Powyższe priorytety posiadają jednocześnie wpływ na promocję gminy, a co za tym idzie na:

- rozwój funkcji zapewniających pracę i dochody mieszkańców,
- rozwój budownictwa mieszkaniowego,
- rozwój usług konsumpcyjnych i ogólnospołecznych.

Istotnym dla rozwoju gminy jest wykorzystanie położenia na styku aglomeracji warszawskiej i łódzkiej oraz posiadanie terenów dobrze skomunikowanych z drogą ekspresową S8.

Uwarunkowania przekładają się na możliwości rozwojowe gminy i pozwalają przeprowadzić analizę atutów i słabości oraz szans i zagrożeń rozwoju przestrzennego gminy.

3.1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej.

Kierunki zmian w sieci osadniczej.

Na sieć osadniczą składają się miasto Biała Rawska i miejscowości gminy ziemskiej w liczbie 60 o różnej dynamice i różnych preferencjach rozwoju. Na kształtowanie obszarów zabudowy bezpośredni wpływ mają:

- położenie w stosunku do ciągów komunikacyjnych (droga ekspresowa, wojewódzka i drogi powiatowe),
- jakość środków produkcji rolnej,
- położenie w stosunku do kompleksów leśnych oraz obszaru chronionego krajobrazu,
- uwarunkowania historyczne i kulturowe.

Nie zakłada się łączenia jednostek osadniczych.

Poniższe zestawienie określa rolę poszczególnych miejscowości w sieci osadniczej gminy oraz kierunki zmian funkcji poszczególnych miejscowości:

Nr stat.	Nazwa miejscowości	Dotychczasowe funkcje miejscowości:		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji.	Kierunki zmian funkcji.
		wiodąca:	uzupełniająca:		
1.	Aleksandrów	- rolnictwo	- sadownictwo	Nie występują.	Nie występują.
2.	Antoninów	- rolnictwo	- sadownictwo	Nie występują.	Nie występują.

Nr stat.	Nazwa miejscowości	Dotychczasowe funkcje miejscowości:		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji.	Kierunki zmian funkcji.
		wiodąca:	uzupełniająca:		
3.	Babsk	- rolnictwo i leśnictwo	- usługi podstawowe, - zabudowa rekreacji indywidualnej, - zabudowa jednorodzinna, - zabudowa przemysłowa,	Położenie przy węźle na drodze ekspresowej.	Rozwój sfery produkcji nierolniczej. Mieszkalnictwo.
4.	Biała Wieś	- rolnictwo i leśnictwo	- zabudowa rekreacji indywidualnej	Agrocenoza niskiej jakości. Dobra jakość i atrakcyjność środowiska.	Zalesienia gruntów porolnych.
5.	Białogórne	- rolnictwo	- sadownictwo, - zabudowa rekreacji indywidualnej	Dobra jakość i atrakcyjność środowiska.	Nie występują.
6.	Błazejewice	- rolnictwo i sadownictwo	- usługi podstawowe,	Nie występują.	Nie występują.
7.	Bronisławów	- rolnictwo		Nie występują.	Nie występują.
8.	Byki	- rolnictwo i sadownictwo	- usługi podstawowe,	Nie występują.	Nie występują.
9.	Chodnów	- sadownictwo	- rolnictwo i usługi podstawowe,	Nie występują.	Nie występują.
10.	Chrząższczew	- rolnictwo	- sadownictwo	Nie występują.	Nie występują.
11.	Chrząższczewek	- sadownictwo	- rolnictwo	Nie występują.	Nie występują.
12.	Dańków	- rolnictwo	- sadownictwo, - usługi podstawowe,	Nie występują.	Nie występują.
13.	Franklin	- sadownictwo	- rolnictwo	Nie występują.	Nie występują.
14.	Franopol	- rolnictwo	- sadownictwo	Nie występują.	Nie występują.
16.	Gołyń	- rolnictwo		Nie występują.	Nie występują.
17.	Gośliny	- sadownictwo	- rolnictwo	Nie występują.	Nie występują.
18.	Grzymkowice	- sadownictwo	- usługi podstawowe,	Nie występują.	Nie występują.
19.	Janów	- sadownictwo		Nie występują.	Nie występują.
20.	Jelitów	- rolnictwo	- zabudowa rekreacji indywidualnej	Dobra jakość i atrakcyjność środowiska.	Rozwój funkcji rekreacyjnej
21.	Józefów	- sadownictwo	- rolnictwo	Nie występują.	Nie występują.
22.	Konstantynów	- sadownictwo		Nie występują.	Nie występują.
23.	Koprzywna	- sadownictwo	- rolnictwo, eksploatacja kruszyw	Nie występują.	Nie występują.
24.	Krukówka	- sadownictwo		Nie występują.	Nie występują.
25.	Lesiew	- rolnictwo	- zabudowa jednorodzinna.	Nie występują.	Nie występują.
26.	Marchaty	- rolnictwo	- sadownictwo, - eksploatacja kruszyw	Potencjalne złoża kruszyw.	Rozwój terenów eksploatacji kruszyw.
27.	Marianów	- rolnictwo	- leśnictwo	Nie występują.	Nie występują.
28.	Narty	- rolnictwo	- sadownictwo	Nie występują.	Nie występują.
29.	Niemirowice	- rolnictwo	- sadownictwo, - usługi podstawowe,	Nie występują.	Nie występują.

Nr stat.	Nazwa miejscowości	Dotychczasowe funkcje miejscowości:		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji.	Kierunki zmian funkcji.
		wiodąca:	uzupełniająca:		
30.	Orla Góra	- rolnictwo i sadownictwo		Nie występują.	Nie występują.
31.	Ossa	- rolnictwo i sadownictwo	- zabudowa rekreacji indywidualnej	Atrakcyjne krajobrazowo tereny leśne i nadwodne	Rozwój funkcji rekreacyjnej
32.	Pachy	- rolnictwo i sadownictwo		Nie występują.	Nie występują.
33.	Pągów	- rolnictwo i sadownictwo		Nie występują.	Nie występują.
34.	Podlesie	- rolnictwo i sadownictwo		Nie występują.	Nie występują.
35.	Podsędkowice	- rolnictwo i sadownictwo		Nie występują.	Nie występują.
36.	Porady Górne	- rolnictwo	- sadownictwo	Nie występują.	Nie występują.
37.	Przyłuski	- sadownictwo	- rolnictwo	Nie występują.	Nie występują.
38.	Rokszycy	- rolnictwo		Nie występują.	Nie występują.
39.	Rosławowice	- rolnictwo	- sadownictwo	Projektowany zbiornik wodny na rz. Białce.	Rozwój funkcji rekreacyjnej
40.	Rzeczaków	- rolnictwo	- sadownictwo	Nie występują.	Nie występują.
41.	Słupce	- rolnictwo		Nie występują.	Nie występują.
42.	Stanisławów	- sadownictwo		Nie występują.	Nie występują.
43.	Stara Wieś	- rolnictwo	- sadownictwo, usługi podstawowe,	Nie występują.	Nie występują.
44.	Studzianek	- rolnictwo	- zabudowa rekreacji indywidualnej	Dobra jakość i atrakcyjność środowiska. Położenie przy drodze Nr 8.	Rozwój funkcji rekreacyjnej. Rozwój produkcyjnych funkcji nierolniczych.
45.	Szczuki	- sadownictwo	- usługi podstawowe,	Nie występują.	Nie występują.
46.	Szwejk Małe	- rolnictwo	- sadownictwo	Nie występują.	Nie występują.
47.	Teodozjów	- rolnictwo	- zabudowa rekreacji indywidualnej	Dobra jakość i atrakcyjność środowiska.	Rozwój funkcji rekreacyjnej
48.	Tuniki Małe	- rolnictwo	zabudowa mieszkaniowa	Nie występują.	Nie występują.
49.	Wilcze Piętki	- sadownictwo		Nie występują.	Nie występują.
50.	Wola-Chojnata	- rolnictwo i sadownictwo	- usługi podstawowe, eksploatacja kruszyw, - produkcja materiałów budowlanych	Nie występują.	Nie występują.
51.	Wólka Babska	- rolnictwo		Nie występują.	Nie występują.
52.	Wólka Lesiewska	- leśnictwo	- usługi podstawowe, - zabudowa rekreacji indywidualnej	Agrocenoza niskiej jakości. Dobra jakość i atrakcyjność środowiska.	Rozwój funkcji rekreacyjnej
53.	Zakrzew	- rolnictwo		Nie występują.	Nie występują.
54.	Zofianów	- rolnictwo		Nie występują.	Nie występują.
55.	Zofiów	- rolnictwo		Nie występują.	Nie występują.

Nr stat.	Nazwa miejscowości	Dotychczasowe funkcje miejscowości:		Główne czynniki wpływające na kierunki zmian funkcji.	Kierunki zmian funkcji.
		wiodąca:	uzupełniająca:		
56.	Żurawia	- rolnictwo	- usługi podstawowe, - zabudowa rekreacji indywidualnej, - zabudowa produkcyjna	Dobra jakość i atrakcyjność środowiska.	Rozwój funkcji rekreacyjnej
57.	Żurawka	- rolnictwo		Nie występują.	Nie występują.
58.	Julianów Lesiewski	- leśnictwo	- rolnictwo, zabudowa rekreacji indywidualnej	Agrocenoza niskiej jakości. Dobra jakość i atrakcyjność środowiska.	Rozwój funkcji rekreacyjnej. Zalesienia.
59.	Nowy Chodnów	- sadownictwo	- rolnictwo	Nie występują.	Nie występują.
60.	Nowe Przyluski	- rolnictwo i sadownictwo		Nie występują.	Nie występują.
61.	Teresin	- rolnictwo		Nie występują.	Nie występują.

Miasto Biała Rawska pełni funkcje w sieci osadniczej wiodące i oddziałujące na obszar gminy i niektórych miejscowości w gminach sąsiednich.

Podstawowe funkcje miasta to:

- ośrodek usług społecznych,
- mieszkalnictwo.

Uzupełniającymi funkcjami są:

- produkcja i obsługa produkcji rolniczej,
- rolnictwo ze specjalizacją warzywniczą i sadownictwem,
- rybactwo.

Głównymi czynnikami wpływającymi na kierunki zmian funkcji gminy są:

- zmiany rozmieszczenia ludności zamieszkującej, ze stałą migracją do miasta z otaczających miejscowości gminy, wywołujące koncentrację usług społecznych w tym: kultury, oświaty (ograniczenie liczby szkół w gminie), handlu (wzrost liczby i wielkości obiektów handlowych w mieście z utrzymaniem niewielkich obiektów w miejscowościach gminy),
- ograniczenie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego na rzecz zabudowy jednorodzinnej,
- lokalny rynek z dynamicznie rozwijającą się produkcją owoców i warzyw wymusza rozwój sektora produkcyjnego o profilu przetwórstwa owoców i warzyw.

Nie przewiduje się zasadniczych zmian w strukturze przestrzennej gminy. Obszar gminy będzie utrzymany jako sfera produkcji rolniczej i sadowniczej ze zwiększeniem nacisku na sadownictwo. W obszarze tym zabudowa będzie ograniczona do nielicznych pasm o dominującej zabudowie zagrodowej. Zmiany struktury przestrzennej miasta będą niewielkie i wynikają ze znacznych ograniczeń fizjograficznych. W strukturze zarysowuje się tendencja do stworzenia kompleksu techniczno-produkcyjnego w części południowej miasta przygotowanego infrastrukturalnie i komunikacyjnie. Struktura przestrzenna miasta i gminy została umocowana ustaleniami obowiązujących planów miejscowych na ponad 95% obszarów. W studium akceptowane są ustalenia planów miejscowych z niewielkimi korektami nie wpływającymi na strukturę przestrzenną. Zmiany niewielkie mogą dotyczyć sfery rozwoju rekreacji na bazie projektowanych zbiorników wodnych oraz sfery rozwoju produkcji i usług w obszarze oddziaływania węzła „Babsk” na drodze ekspresowej.

3.2. Kierunki zmian w przeznaczeniu terenów.

Obrazem przestrzennego rozwoju miasta i gminy, jest postępujące jego zagospodarowanie obiektami służącymi mieszkańcom do zamieszkania, wypoczynku, pracy i obsługi podstawowych potrzeb życiowych. Zmiany przeznaczenia terenów zostały określone w obowiązujących planach miejscowych na obszarze miasta i gminy Biała

Rawska. Rozwój przestrzenny będzie się odbywał w sferze mieszkalnictwa i miejsc pracy. Dla tych sfer przyjmuje się poniższe kierunki rozwoju.

Kierunki rozwoju mieszkalnictwa.

- wypełnienie wolnych enklaw w zabudowie miejskiej oraz w istniejącej zabudowie zagrodowej z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury technicznej (obszary B2),
- przygotowanie terenów nowej zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności w Białej Rawskiej i Babsku (obszary B1),
- w obszarach zabudowy mieszkaniowej należy przyjąć jako zasadę, określanie terenów pod osiedlową zieleń rekreacyjną oraz pod usługi osiedlowe,
- stosowanie zasady wyposażenia przygotowywanych terenów pod zabudowę co najmniej w sieci elektroenergetyczne, wodociągowe i kanalizacji sanitarnej.

Kierunki rozwoju miejsc pracy:

- w sferze produkcji rolniczej:

- ochrona strefy rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- wspieranie procesu zwiększania wielkości gospodarstw rolnych,
- specjalizacja gospodarstw rolnych nastawionych na produkty przetwarzane w zakładach przetwórczych Białej Rawskiej i Rawy Mazowieckiej oraz produkty na rynek aglomeracji warszawskiej,
- zmniejszanie areálu gruntów rolnych niskiej jakości poprzez ich zalesienie (rezygnacja z inwestowania rolniczego w terenach nie rekompensujących poniesionych nakładów),

- w sferze produkcji nierolniczej:

- promowanie wolnych terenów w obszarach zabudowy dla realizacji obiektów produkcyjno-usługowych przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa i ochrony obiektów mieszkalnych,
- przygotowanie oferty w postaci strategicznych terenów rozwoju funkcji produkcyjno-usługowej w rejonie dobrze skomunikowanym z drogą ekspresową z węzłem Bąbsk (Studzianek) oraz z drogą wojewódzką Nr 725 (Biała Rawska - Żurawia),

- w sferze usług:

- utrzymanie zasady przemieszania w terenach zabudowy funkcji mieszkaniowej z obiektami usługowymi oraz nieuciążliwymi zakładami produkcyjno-usługowymi,
- promowanie terenów w otoczeniu zbiorników wodnych oraz w obszarach o dużych walorach krajobrazowych, pod rozwój funkcji obsługi turystycznej i rekreacyjnej w tym agroturystyki,
- promowanie realizacji usług o znaczeniu ogólnogminnym w Białej Rawskiej,
- rozwój miejsc pracy w obsłudze turystycznej.

3.3. Kierunki i wskaźniki oraz standardy dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.

Dla poszczególnych fragmentów obszaru gminy przypisuje się kierunki przeznaczania terenu posiadające odzwierciedlenie w sporządzanych planach miejscowych. Dla ucytelnienia struktury przestrzennej gminy - wzajemnych związków i relacji obszarów o różnych przeznaczeniach lub zestawach przeznaczeń, wyodrębniono typy obszarów o określonym kierunku rozwoju przestrzennego.

Rozmieszczenie przestrzenne obszarów o preferowanych kierunkach rozwoju przestrzennego zobrazowano na rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia STUDIUM w zakresie kierunków rozwoju poszczególnych obszarów, wymagane odniesieniem do ustaleń planu miejscowego, wskazano na rysunku studium. Wyszczególniono niżej wymienione typy obszarów o następujących oznaczeniach:

Symbol	Nazwa obszaru o odmiennym kierunku rozwoju.
BU	Obszary zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej.
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługową, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.
B3	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej.
MZ	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej.
MZ,UT	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej z zabudową usług turystyki i rekreacji.
U	Obszary usług o znaczeniu lokalnym.
U,ZP	Obszary usług z zielenią parkową.
P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.
PG	Obszary i tereny górnicze.
PE	Obszary produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych opartych na energii słonecznej o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW łącznie z magazynami energii a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
PRZ	Rozwój fermowej zabudowy produkcji zwierzęcej.
R1	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej szczególnie chronione o ograniczonej zabudowie.
R2	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.
RZ	Obszary dolin rzek i rowów.
ZL	Obszary leśne.
ZL-E	Obszary użytków ekologicznych.
ZR	Rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej.
ZP	Obszary zieleni parkowej.
ZC	Obszary zieleni cmentarnej.
ZD	Obszary rodzinnych ogrodów działkowych
W	Obszary wód śródlądowych.

Każdy z typów obszarów to wyraz polityki Samorządu w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Polityka przekładana jest na kierunki zmian w przeznaczeniu terenów i dopuszczalne zakresy tych zmian. Poniższe zestawienie określa podstawowe założenia „polityki” w poszczególnych typach terenów:

Każdy z typów obszarów to wyraz polityki Samorządu w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Polityka przekładana jest na kierunki zmian w przeznaczeniu terenów i dopuszczalne zakresy tych zmian w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego. Poniższe zestawienie określa podstawowe założenia „polityki” w poszczególnych strefach o różnych kierunkach rozwoju:

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
BU	Kształtowanie centrum mieszkaniowo-usługowego zabudowy śródmiejskiej.	- realizacja zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej oraz usług o znaczeniu ogólnogminnym, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych, techniczno-produkcyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków ochrony środowiska,	- zabudowa wyłącznie nieuciążliwa, - w obrębie stref zabytkowej części miasta, realizacja zabudowy podporządkowana wymogom konserwatorskim.

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
B1	Rozwój funkcji mieszkaniowych oraz usługowych i produkcyjnych z obsługą komunikacji.	- realizacja zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych, techniczno-produkcyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków ochrony środowiska, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym,	- istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania z ograniczeniem wielkości budynków produkcji zwierzęcej do 10DJP, lub przekształcenia na zabudowę jednorodzinną, - wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
B2	Rozwój funkcji zabudowy zagrodowej z mieszkaniową jednorodziną, usługową, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	- realizacja zabudowy zagrodowej - realizacja zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych, produkcji nierolniczej i urządzeń infrastruktury technicznej, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym lub parkowym,	- wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń łączności publicznej,
B3	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej.	- realizacja zabudowy zagrodowej, i innej zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów	- wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
MZ	Rozwój funkcji mieszkaniowo - rekreacyjnej.	- realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach, powyżej 2000 m², - wskaźnik udziału powierzchni biologicznej czynnej na działce budowlanej na poziomie minimum 70%, - realizacja urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej do obsługi zabudowy,	- wykluczenie realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących (zawsze lub potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko,

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
MZ,UT	Rozwój funkcji mieszkaniowo – rekreacyjnej z obsługą terenów rekreacyjnych.	- realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach, powyżej 1500 m² - realizacja obiektów usługowych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej i urządzeń infrastruktury technicznej, - wskaźnik udziału powierzchni biologicznej czynnej na działce budowlanej na poziomie minimum 60%,	- wykluczenie realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących (zawsze lub potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko,
U	Rozwój funkcji usług o znaczeniu lokalnym.	- utrzymanie i realizacja obiektów usług związanych bezpośrednio z obsługą ludności, - dopuszczenie funkcji mieszkaniowej w obiektach usługowych i urządzeniach infrastruktury technicznej,	- wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków zabudowy wielorodzinnej, - wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem uzbrojenia terenu w tym sieci i urządzeń łączności publicznej,
U,ZP	Rozwój nieuciążliwych usług z zachowaniem zieleni parkowej.	- preferencje jak dla obszaru U, - zachowanie drzewostanu o charakterze parkowym.	- ograniczenia jak dla obszaru U,
P	Rozwój funkcji techniczno-produkcyjnych, usługowych, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	- realizacja obiektów produkcyjnych, magazynów i składów, baz transportu, obsługi technicznej, hurtowni i urządzeń infrastruktury technicznej, - istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania lub przekształcenia na zgodną z ustalonym kierunkiem rozwoju przestrzennego, - dopuszczalna realizacja obiektów intensywnej produkcji roślinnej, biogazowni i biokompostowni,	- wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków zabudowy wielorodzinnej, - zabudowa usługowa ograniczona do funkcji nie kolidujących z zabudową produkcyjną, - wykluczenie realizacji budynków inwentarskich, - realizacja odnawialnych źródeł energii pod warunkiem zachowania zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu nie wykraczającym poza granice obszaru,
PG	Eksploracja złóż kopalin.	- po zakończeniu eksploatacji użytkowanie wg obszar R2, W lub ZL,	- ograniczenia jak dla obszaru R2,
PE	Rozwój produkcji energii elektrycznej opartej na energii słonecznej.	- realizacja urządzeń fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW, z wyłączeniem na gruntach rolnych klasy III, - w sytuacji rezygnacji z przeznaczenia terenu pod obszar PE, polityka zagospodarowania jak dla obszaru R2,	- zakaz realizacji budynków, - zachowanie zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu nie wykraczającym poza granice obszaru,

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
PRZ	Rozwój fermowej produkcji zwierzęcej.	- realizacja obiektów (zespołu obiektów) produkcji zwierzęcej, z obiektami towarzyszącymi, - istniejące fermy dla chowu lub hodowli zwierząt na obszarze gminy do zachowania bez zwiększania istniejącego wskaźnika DJP lub zmiany funkcji na zgodną z ustaleniami dla obszaru P,	- wykluczenie obiektów mieszkalnych, - zakaz realizacji na obszarze gminy ferm dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie powyżej 110 DJP,
R1	Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej z ograniczeniami w zabudowie.	- istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania, - dopuszczalna realizacja nowej zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego przy zachowaniu przepisów odrębnych, - dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków,	- istniejące tereny zalesione i zadrzewione do zachowania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej, - zalesienia wyłącznie na gruntach klasy VI i VIz oraz nieużytkach,
R2	Rozwój rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.	- istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania, - dopuszczalna realizacja nowej zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego przy zachowaniu przepisów odrębnych, - wprowadzanie melioracji gruntów, - dopuszczalna realizacja ujęć wód i oczyszczalni ścieków, - dopuszczalna realizacja obiektów magazynowych i przechowalniczych produktów rolnych oraz owoców i warzyw jako obiektów nie wchodzących w skład zabudowy zagrodowej.	- zalesienia wyłącznie na gruntach klasy VI i VIz oraz nieużytkach, - istniejące tereny zalesione i zadrzewione do zachowania, z możliwością regulacji granicy rolno-leśnej,
RZ	Ochrona obszarów dolin rzek i rowów.	- istniejące trwałe użytki zielone, użytki leśne i stawy do zachowania, - dopuszczalna realizacja stawów oraz zalesianie gruntów klasy V – VI oraz nieużytków, - istniejąca zabudowa do zachowania,	- obszary z zakazem zabudowy w nowych lokalizacjach,
ZL	Ochrona leśnej przestrzeni produkcyjnej.	- do czasu zalesienia, istniejące grunty rolne do zachowania, - gospodarka leśna podporządkowana przepisom szczególnym dotyczącym lasów,	- zakaz realizacji budynków z wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, z
ZL-EK	Ochrona użytków ekologicznych.	- istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia wraz z zabagnieniami terenu do zachowania jako ostoje ptaków.	- tereny wyłączone spod realizacji budynków, - zakaz zmian stosunków wodnych.

Symbol obszaru	Polityka zagospodarowania przestrzennego		
	Cel polityki	Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:	Ograniczenia w zagospodarowaniu:
ZR	Rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej.	- zagospodarowanie działek budowlanych przy zachowaniu wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej minimum 50%, - dopuszczalna realizacja budynków zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej,	- zakaz realizacji obiektów mających szkodliwy wpływ na środowisko przyrodnicze, - zakaz realizacji budynków gospodarczych i garaży w zabudowie rekreacji indywidualnej,
ZP	Ochrona zieleni parkowej.	- ochrona pomników przyrody, - zielen parkowa podporządkowana historycznym założeniom urbanistycznym, - dopuszczalna realizacja (odtworzenie, rewitalizacja) budynków nawiązujących do historycznych funkcji użytkowych,	- na obszarach parków wpisanych do rejestru zabytków lub wskazanych do ochrony, zagospodarowanie ograniczone wyłącznie do zachowania stanu istniejącego i rewitalizacji,
ZC	Zapewnienie ochrony cmentarzy.	- ochrona pomników przyrody, - ochrona obiektów pamięci narodowej,	- zakaz realizacji budynków nie związanych z chowaniem zmarłych,
ZD	Ochrona obszarów zieleni działkowej.	- istniejące rodzinne ogrody działkowe do zachowania,	- tereny wyłączone z realizacji budynków, z wyłączeniem związanych z funkcjonowaniem ogrodów działkowych,
W	Obszary wód śródlądowych.	- dopuszczalna funkcja rekreacyjna i produkcji rybactwej, - dopuszczalna realizacja obiektów nadwodnych związanych z funkcją zbiornika.	- tereny wyłączone z realizacji budynków z wyjątkiem obiektów związanych z rekreacją nadwodną

Na obszarze gminy przyjmuje się poniższe parametry i wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenu do zastosowania w ustaleniach planów miejscowych.

Obszar		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
Symbol	Nazwa	
BU	Obszary zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej.	a) wysokość budynków do 24 m, warunek nie dotyczy obiektów zabytkowych, b) udział powierzchni biologicznie czynnej, minimum: - 10% w zabudowie mieszkaniowo - usługowej, - 5% w zabudowie usługowej oraz techniczno-produkcyjnej, c) udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokość budynków w strefach ochrony konserwatorskiej, podporządkowany wymogom konserwatorskim, d) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach, o przeznaczeniu pod zabudowę usługową, o powierzchni sprzedaży do 1000m ² , e) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach, o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, o powierzchni sprzedaży do 400m ² , f) istniejące obiekty handlowe, nie spełniające warunku powierzchni sprzedaży, do zachowania, g) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo- usługowej,

Obszar		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
Symbol	Nazwa	
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	a) wysokość budynków mieszkalnych do 17 m, b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: - 25% w zabudowie wielorodzinnej, - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - 5% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej, c) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, d) w istniejącej zabudowie zagrodowej, wielkości obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 10 DJP,
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, usługową, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	a) wysokość budynków mieszkalnych do 11 m, b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i usługowej, - 5% w zabudowie techniczno-produkcyjnej, c) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, d) wielkości obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 40 DJP,
B3	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej.	a) wysokość budynków mieszkalnych do 11 m, b) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy zagrodowej, c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum - 30%, d) wielkości obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 60 DJP,
MZ, MZ,UT	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej.	a) wysokość budynków do 11 m, b) w budynkach połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy i o nachyleniu od 30% do 100%, c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej, minimum 60%, d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowej,
U U,ZP	Obszary usług o znaczeniu lokalnym.	a) wysokość budynków do 12 m, b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum - 10%, c) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 1000m ² , d) istniejące obiekty handlowe niespełniające warunku powierzchni sprzedaży do zachowania,
P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	a) budynki o wysokości do 35m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, b) dopuszczalne konstrukcje sferyczne, c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%.

Obszar		Parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów wymagane do ustalenia w planach miejscowych
Symbol	Nazwa	
PG	Obszary udokumentowanych złóż kopalin.	W sytuacji wykorzystania rolniczego parametry wg strefy R2.
R1	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej szczególnie chronione o ograniczonej zabudowie.	a) wysokość budynków mieszkalnych do 11 m, b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%, c) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy zagrodowej, d) wielkości obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 110 DJP,
R2	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.	a) wysokość budynków mieszkalnych do 11 m, b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%, c) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy zagrodowej, d) wielkości obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 110 DJP,
RZ	Obszary dolin rzek i rowów.	- obszar strefy wyłączony z nowej zabudowy. W istniejącej zabudowie parametry i wskaźniki jak dla strefy B3,
PRZ	Rozwój fermowej zabudowy produkcji zwierzęcej.	a) wysokość budynków do 15 m, b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%, c) zakaz realizacji budynków mieszkalnych, d) na terenie gminy ziemskiej Biała Rawska, fermy dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie do 110 DJP, e) istniejące fermy dla chowu lub hodowli zwierząt na obszarze miasta Biała Rawska do zachowania bez zwiększania istniejącego wskaźnika DJP lub zmiany funkcji na zgodną z ustaleniami dla strefy P,
ZL	Obszary leśne.	Parametry zabudowy leśnej wg przepisów odrębnych.
ZR	Rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej.	a) wysokość budynków do 9 m, b) w budynkach połacie dachowe o nachyleniu symetrycznym względem kalenicy i o nachyleniu od 30% do 100%, c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych minimum 70%, d) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
ZP	Obszary zieleni parkowej.	- realizacja zabudowy na warunkach przepisów o ochronie zabytków,
ZC	Obszary zieleni cmentarnej.	- wysokość budynku przedpogrzebowego lub kaplicy 1 kondygnacja nadziemna.
ZD	Obszary rodzinnych ogrodów działkowych	Parametry i wskaźniki wg przepisów odrębnych .

Dopuszcza się zastosowanie w wyjątkowych przypadkach innych parametrów w tym między innymi udziału powierzchni biologicznie czynnej czy wysokości budynków, wymagających określenia wpływu na zachowanie walorów krajobrazu oraz szczególnego uzasadnienia. Na obszarach zabudowy, gdzie mogą być realizowane obiekty budowlane o wysokości 50,0 m nad poziom terenu i większej wymagają zgłoszenia takich zamierzeń do właściwych organów ochrony przestrzeni powietrznej kraju.

3.4. Tereny wyłączone spod zabudowy.

Na obszarze rezerwatu przyrody „Babsk” obowiązują zakazy budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych (w tym także związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej).

Na obszarze gminy wprowadza się poniższe tereny jako wyłączone spod zabudowy budynkami:

- na fragmentach wsi Tuniki Małe i Wilcze Piętki, położonych przy górnym odcinku rz.

Mogielańki, dla których wyznaczono granice obszarów, na których prawdopodobieństwo

wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) oraz wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),

- w ramach gospodarstw rolnych o powierzchni do 5 ha na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej (symbol obszaru R1) z wyłączeniem istniejących siedlisk rolniczych,
- w obszarze o symbolu RZ za wyjątkiem istniejącej zabudowy rolniczej,
- obszarze o symbolu ZL za wyjątkiem, zabudowy związanej z użytkowaniem leśnym gruntów.

Budowa dróg i sieci infrastruktury technicznej jest dopuszczalna na terenach wyłączonych spod zabudowy, przy czym realizacja linii napowietrznych wysokich napięć wymaga szczególnego uzasadnienia, z określeniem wpływu na jakość krajobrazu.

3.5. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów.

Ochrona i kształtowanie środowiska przyrodniczego dotyczy następujących elementów:

- rezerwatu przyrody,
- obszaru chronionego krajobrazu,
- użytku ekologicznego,
- pomników przyrody,
- wód powierzchniowych,
- użytków rolnych klasy od III do IV,
- lasów,
- złóż geologicznych,
- korytarzy migracji zwierząt.

Dla poszczególnych obszarów wymagane jest zachowanie poniższych warunków zagospodarowania przestrzeni mających na celu ochronę środowiska.

Rezerwat przyrody „Babsk”.

Ochrona rezerwatu przyrody położonego we wsi Babsk odbywa się w ramach gospodarki leśnej Lasów Państwowych. Na obszarze rezerwatu obowiązują ustalenia planu ochrony zatwierdzonego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi z dnia 4 stycznia 2018 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Babsk”. Z art. 15 ust. 1 pkt 1 ustawy o ochronie przyrody wynikają zakazy budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych (w tym także związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej) na obszarze rezerwatu przyrody.

Obszar Chronionego Krajobrazu Bolimowsko - Radziejowski z Doliną Środkowej Rawki (projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu "Górnej i Środkowej Rawki) – wg planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

Przedmiotem ochrony Obszaru chronionego krajobrazu, obejmującego wsie (fragmenty wsi): Babsk, Franopol, Jelitów, Ossa, Porady Górne, Rosławowice, Teodozjów, Wólka Babska, Wólka Lesiewska, Zofianów, Żurawia i Julianów Lesiewski, jest zachowanie walorów krajobrazowych, przyrodniczych części pradoliny powstałej w okresie plejstoceni, łączącej dolinę Wisły z doliną Warty. Fragmenty obszaru położone na terenie gminy wchodzi w skład sieci obszarów chronionych i korytarzy ekologicznych.

W obszarze podlegają czynnej ochronie:

a) ekosystemy leśne, poprzez:

- utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych,
- sprzyjanie tworzeniu zwartych kompleksów leśnych,
- tworzenie i odtwarzanie stref ekotonowych, celem zwiększenia różnorodności biologicznej,
- utrzymywanie i tworzenie leśnych korytarzy ekologicznych, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości migracji dużych ssaków,
- zalesianie i zadrzewianie gruntów mało przydatnych do produkcji rolnej i nie przeznaczonych na inne cele, z wyłączeniem terenów, na których występują nieleśne siedliska przyrodnicze podlegające ochronie, siedliska gatunków roślin, grzybów i zwierząt związanych z ekosystemami nieleśnymi, a także miejsca pełniące funkcje punktów i ciągów widokowych na terenach o dużych wartościach krajobrazowych,

- pozostawienie drzew o charakterze pomnikowym, drzew dziuplastych, części drzew obumarłych – aż do całkowitego ich rozkładu,
- zachowanie śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk, muraw kserotermicznych i piaszkowych oraz polan o wysokiej różnorodności biologicznej,
- utrzymanie odpowiedniego poziomu wód gruntowych dla zachowania siedlisk wilgotnych i bagiennych,
- zachowanie siedlisk chronionych i zagrożonych gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
- działania na rzecz czynnej ochrony oraz reintrodukcji rzadkich i zagrożonych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;

b) ekosystemy lądowe, poprzez:

- przeciwdziałanie procesom zarastania łąk i pastwisk, cennych ze względów przyrodniczych i krajobrazowych,
- zachowanie śródpolnych torfowisk, obszarów wodno-błotnych, oczek wodnych wraz z pasem roślinności stanowiącej ich obudowę biologiczną oraz obszarów źródliskowych cieków,
- kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego, poprzez zachowanie mozaiki pól uprawnych, miedz, płątów wieloletnich ziółorośli, a także ochronę istniejących oraz formowanie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- utrzymywanie i zwiększanie powierzchni trwałych użytków zielonych,
- prowadzenie zabiegów agrotechnicznych z uwzględnieniem wymogów zbiorowisk roślinnych i zasiedlających je gatunków fauny, zwłaszcza ptaków (odpowiednie terminy, częstość i techniki koszenia),
- utrzymywanie poziomu wód gruntowych, odpowiedniego dla zachowania różnorodności biologicznej,
- zachowanie i odtwarzanie korytarzy ekologicznych,
- zachowanie siedlisk chronionych i zagrożonych gatunków roślin, zwierząt i grzybów,
- działania na rzecz czynnej ochrony oraz reintrodukcji rzadkich i zagrożonych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;

c) ekosystemy wodne, poprzez:

- zachowanie zbiorników wód powierzchniowych wraz z ich naturalną obudową biologiczną,
- utrzymywanie i tworzenie stref buforowych wzdłuż cieków oraz wokół zbiorników wodnych, w tym starorzeczy i oczek wodnych w postaci pasów szuwarów, zakrzewień i zadrzewień, jako naturalnej obudowy biologicznej, celem zwiększenia różnorodności biologicznej oraz ograniczenia spływu substancji biogennych,
- prowadzenie prac regulacyjnych cieków, w zakresie niezbędnym dla ochrony przeciwpowodziowej i w oparciu o zasady dobrej praktyki utrzymania rzek,
- zwiększanie retencji wodnej, odtwarzanie funkcji obszarów źródliskowych o dużych zdolnościach retencyjnych,
- zachowanie i odtwarzanie korytarzy ekologicznych opartych o ekosystemy wodne, celem zachowania dróg migracji gatunków,
- działania na rzecz czynnej ochrony oraz reintrodukcji rzadkich i zagrożonych gatunków roślin i grzybów.

Użytki ekologiczne.

Ochrona użytku ekologicznego położonego we wsi Babsk odbywa się w ramach gospodarki leśnej Lasów Państwowych. Decydującym o ekosystemie użytku jest poziom wód w rz. Białce z wykluczeniem tworzenia w pobliżu zbiorników małej retencji zmieniających warunki wodne.

Pomniki przyrody.

W obszarze gminy ochroną objęte jest 55 drzew i dwie aleje drzew zlokalizowanych na terenach:

- parku miejskiego w m. Biała Rawska,
- cmentarza w m. Biała Rawska,
- parku w Babsku,
- parku – przy drodze w Babsku,
- lasów Leśnictwa Babsk,

- alei lipowej w Babsku,
- we wsi Grzymkowice aleja lipowa.

Zasady ochrony określają przepisy odrębne a w szczególności dotyczące ochrony systemów korzeniowych pomników przyrody oraz stabilizacji warunków wodnych.

Wody powierzchniowe.

W dolinach rzek: Białki i Mogielanki (odcinek źródłowy w Tunikach Małych) zakłada się utrzymanie istniejących i realizację nowych zbiorników retencyjnych o funkcji rolniczej (rybackiej) pełniących ochronę przeciwpowodziową i zaopatrzenia w wodę obszarów rolniczych i upraw sadowniczych.

W celu ochrony wód powierzchniowych zakłada się ograniczenie a w końcowym efekcie eliminację całkowitą zrzutów surowych ścieków oraz wód opadowych uznanych za zanieczyszczone. Działania w tym zakresie będą obejmować:

- a) realizację systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych w Babsku i wokół zbiornika w Roślawowicach – Żurawi,
- b) objęcie istniejącym systemem odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych m. Biała Rawska terenów promowanych do zabudowy,
- c) realizację systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych w obszarach, dla których zbilansowana ilości ścieków będzie wystarczającej dla funkcjonowania pierwszego segmentu oczyszczalni,
- d) realizacja separatorów na ujściach sieci kanalizacji deszczowej,
- e) utrzymaniu istniejących i budowie nowych zbiorników retencji wodnej,
- f) zwiększeniu zalesienia obszarów źródliskowych i na wododziałach,
- g) wprowadzeniu opaskowych zadrzewień i zakrzewień wzdłuż cieków i zbiorników wodnych,
- h) ustaleniu, co najmniej 10 m pasa bez prawa zabudowy od cieków i zbiorników wodnych,
- i) modernizacji wodnych systemów melioracyjnych.

Użytki rolne klasy III.

W celu ochrony gruntów rolnych najwyższej jakości wprowadza się:

- ograniczenie rozwoju zabudowy o charakterze nierolniczym w wyznaczonych przyulicznych pasmach zabudowy do głębokości nie przekraczającej 100 m od linii rozgraniczającej drogi,
- zasadę utrzymania w terenach promowanych do zabudowy (obszary o symbolu B1 i B2) szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych,
- zakazie wykorzystania na cele nierolnicze gruntów rolnych pochodzenia mineralnego III klasy bonitacyjnej, użytków zielonych III klasy oraz wszystkich gruntów ornych wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego niezależnie od klasy bonitacyjnej,
- uwzględnieniu konieczności udziału w terenach użytkowanych rolniczo elementów biologicznie czynnych, jak: lasy, łąki, wody powierzchniowe, bagna, torfowiska.

Lasy.

W zakresie ochrony gruntów leśnych i lasów uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikają z ustaw: o lasach, o ochronie przyrody oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Szczególnym rygorom podlegają lasy w granicach obszaru chronionego krajobrazu.

Ochrona ekosystemów leśnych dotyczy:

- prowadzeniu trwałej, zrównoważonej gospodarki leśnej zmierzającej do ukształtowania struktury lasów oraz ich zdolności do spełniania wszystkich funkcji ochronnych i gospodarczych,
- zachowania biologicznej różnorodności lasów,
- zalesieniu kompleksów rolnych słabej jakości,
- zastosowania w planach miejscowych, zasady utrzymania w terenach promowanych do zabudowy (obszary o symbolu B1, B2, B3, MZ i ZR) użytków leśnych a ich przeznaczenie na cele nieleśne wymaga szczególnego uzasadnienia.

Złóża geologiczne.

Na obszarze gminy ustala się następujące zasady ochrony złóż geologicznych:

- na obszarach udokumentowanych złóż a jeszcze nie wyeksploatowanych obowiązują zakazy realizacji budynków i sieci infrastruktury technicznej oraz zalesień,

- dopuszcza się wyznaczanie planem miejscowy nowo - udokumentowanych złóż w obszarach o kierunku rozwoju oznaczonym symbolem R2, oraz wyjątkowo na istniejących użytkach leśnych (ZL) położonych poza obszarem chronionego krajobrazu.
- W ramach robót ziemnych związanych z budową zbiorników wodnych dopuszcza się eksploatację złóż torfu. Nie wyznacza się obszarów złóż geologicznych wymagających wyznaczenia filarów ochronnych.

Korytarze migracji zwierząt.

W zachodnim fragmencie obszaru gminy obejmującym wsie: Lesiew, Jelitów, Teodozjów, zachodnią część wsi Ossa, oraz kompleks leśny w Babsku, przebiega krajowy korytarz migracji zwierząt. Zasady zagospodarowania terenów w korytarzu winny umożliwiać migrację zwierząt poprzez zachowanie ciągów terenów bez zabudowy umożliwiających przemieszczanie się zwierząt.

3.6. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze miasta i gminy Biała Rawska obowiązuje „Gminna ewidencja zabytków”, przyjęta Zarządzeniem Nr 86/2016 Burmistrza Białej Rawskiej z dnia 30 listopada 2016 r. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego dotyczą warstw:

- "miejsca" z jego przeszłością, formą i konfiguracją,
- "ukrytych pod ziemią" w tym zasobów warstw geologicznych oraz znalezisk archeologicznych,
- "pokrycia powierzchni ziemi" stanowiącego właściwy krajobraz kulturowy.

Na obszarze miasta i gminy Biała Rawska wskazane są do ochrony:

- a) obiekty zabytkowe z ich bezpośrednim sąsiedztwem,
- b) miejsca na styku form terenu stanowiące o odbiorze krajobrazu w tym:
 - granica pomiędzy łąkami w dolinie Białki a terenami rolnymi wymagająca ekspozycji i utrzymania bez zadrzewień,
 - granice pomiędzy otwartymi kompleksami terenów rolnych (sadowniczych) a pasmową zabudową kształtowaną na obrzeżach dolin rzecznych,
- c) miejsca historyczne obejmujące:
 - zabytkowe zespoły w Białej Rawskiej,
 - zespoły zabudowy dworsko-parkowej z pozostałościami zabudowy folwarcznej,
- d) znaczna liczba stanowisk archeologicznych,
- e) zagospodarowanie terenu a w tym:
 - układ zabudowy zagrodowej ukształtowanej wzdłuż dróg, z ograniczeniem możliwości tworzenia zabudowy w formie rozproszonej - śródpolnej,
 - układ urbanistyczny miasta obejmujący Ul. Jana Pawła II - Rynek - Kościół - Pałac wymagający utrzymania skali zabudowy zachowującej w krajobrazie wymienione dominanty,
 - kompleksy leśne skoncentrowane w Babsku i Ossie.

Do ważniejszych zasad ochrony krajobrazu kulturowego należą:

- ograniczanie zmian na cele nierolnicze i nieleśne w krajobrazie rolniczym,
- koncentracja zabudowy w istniejących, ukształtowanych jednostkach osadniczych przy zachowaniu tradycyjnego układu urbanistycznego i krajobrazu wiejskiego,
- objęcie ochroną konserwatorską obiektów i zespołów kultury materialnej,
- harmonijne wkomponowanie w krajobraz naziemnych elementów infrastruktury technicznej.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej dotyczy:

- obiektów wpisanych do rejestru zabytków,
- obiektów umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków, które nie wpisano do rejestru zabytków,
- stanowisk archeologicznych.

Do zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej należą:

- a) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków wskazane są do ochrony lub odtworzenia w celu zachowania walorów krajobrazowych a w szczególności w celu zachowania formy i skali zabudowy wiejskiej i podworskiej,

- b) miejsce skupienia większości obiektów zabytkowych w centrum miasta Biała Rawska miejsca integrującego mieszkańców, przewidziane jest do rewitalizacji z zachowaniem układu przestrzennego miejscowości, osi, placów, linii pierzei oraz struktury przestrzennej,
- c) zakłada się ograniczenie inwestycji na obszarach występowania stanowisk archeologicznych a w sytuacji wystąpienia takiej konieczności, realizacji robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym będą regulować przepisy odrębne,
- d) na sąsiadujących ze stanowiskami archeologicznymi terenach leżących w promieniu 30 m od granic stanowiska, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, obowiązuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzorów.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej podlegają uszczegółowieniu w ustaleniach planu miejscowego a w szczególności w zakresie:

- a) warunków zagospodarowania w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej A – rekonstrukcji historycznego układu urbanistycznego, w której wymagane jest wprowadzenie obowiązujących ustaleń planu o treści:
 - zachowanie warunków ekspozycji obiektu zabytkowego wzdłuż głównych osi kompozycyjnych w tym: dróg wjazdowych, alei i linii łączącej bramę wjazdową z zabudową,
 - utrzymania odległości obiektów budowlanych od systemu korzeniowego drzew zapewniającej ochronę drzewostanu;
- b) warunków zagospodarowania w strefie B – ochrony zachowanych elementów zabytkowych, w której wymagane jest wprowadzenie obowiązujących ustaleń planu miejscowego o treści:
 - zachowanie historycznego rozplanowania ulic i placów,
 - utrzymanie historycznych linii zabudowy pierzeiowej,
 - nawiązanie brył budynków nowej i uzupełniającej zabudowy do historycznej formy istniejących budynków,
- c) warunków zagospodarowania w strefie B – ochrony zachowanych elementów zabytkowych, w której wymagane jest wprowadzenie zakazów o treści:
 - wykańczania elewacji z wykorzystaniem płytek ceramicznych, elementów winylowych i blaszanych,
 - stosowania loggii od strony terenów publicznych,
 - wykonywania lukarn o łącznej szerokości przekraczającej 50% długości elewacji,
 - wykonywania lukarn o spadku zaczynającym się w kalenicy dachu,
 - stosowania balkonów na elewacji w pierzei, o łącznej długości przekraczającej 30% długości kondygnacji,
 - wykonywania otworów okiennych powyżej parteru, których suma szerokości przekracza 50% długości elewacji,
 - sytuowania skrajnych otworów w odległości mniejszej niż 0,8 m od ściany szczytowej,
 - stosowania okien o podziale innym niż symetryczny, względem ich osi pionowej,
 - wykonywania w liniach rozgraniczających ulic ogrodzenia działek z siatki plecionej na słupkach lub z prefabrykowanych elementów,
 - wykonywania okien w ściankach kolankowych o powierzchni większej niż 0,4m²,
 - wykonywania skrzynek przyłączy gazowych, elektrycznych, telekomunikacyjnych, wystających poza powierzchnię lica elewacji w pierzei;
- d) warunków zagospodarowania na terenach parków i cmentarzy oraz wzdłuż alei drzew, dla których wymagane jest wprowadzenie ustaleń o treści:
 - zakazu podziału obszarów parku na odrębne nieruchomości,
 - zakazu wprowadzania funkcji nie związanej historycznie z obszarem parku oraz mogącej mieć negatywny wpływ na zachowanie parku,
 - zachowania warunków właściwej ekspozycji od strony terenów przyległych,
 - ograniczenia zabudowy w strefach ekspozycji,
 - ochrona drzewostanu, w tym w systemie korzeniowego w trakcie robót ziemnych;
- e) warunków zagospodarowania dotyczących kolejki wąskotorowej, dla których wymagane jest wprowadzenie ustaleń o treści:
 - zachowanie i nienaruszalność obiektów,
 - zachowania warunków właściwej ekspozycji od strony terenów przyległych;

- f) warunków ekspozycji na obiekty i obszary zabytkowe dotyczące zachowania wglądu:
- na bryłę kościoła p.w. Św. Antoniego w Babsku od strony zachodniej w linii zabytkowej alei lipowej i od strony wschodniej z drogi powiatowej Nr 4104E,
 - z Placu Kościelnego na dzwonnice i kościół w Białej Rawskiej,
 - z ul. Mickiewicza na zameczek i park w Białej Rawskiej.

3.7. Kierunki rozwoju systemów komunikacji.

Kierunki rozwoju systemów komunikacji zakładają:

- 1) podporządkowanie rozwoju sieci dróg następującym celom nadrzędnym:
 - bezkolizyjnego przeprowadzenia dróg prowadzących ruch tranzytowy poprzez tereny zabudowy miasta Biała Rawska,
 - dogodnego połączenia poszczególnych miejscowości z miastem Biała Rawska;
- 2) przyjęcie następującej struktury funkcjonalnej dróg:
 - a) droga ekspresowa S8 wyposażona jest w:
 - węzeł drogowy „Babsk”, umożliwiający powiązanie z siecią dróg na terenie gminy Biała Rawska,
 - ekrany akustyczne na styku z zabudową wsi Babsk i Studzianek,
 - drogi serwisowe, obsługujące połączenia lokalne;
 - b) droga wojewódzka Nr 725 Rawa Mazowiecka - Grójec o projektowanej klasie drogi głównej z ograniczoną dostępnością komunikacyjną do skrzyżowania z drogami powiatowymi i gminnymi,
 - c) dla drogi wojewódzkiej Nr 725 rezerwuje się trasę obejścia zabudowy m. Biała Rawska, wsi Koprzywna i Wola Chojnata,
 - d) istniejący odcinek drogi Nr 725 po zrealizowaniu nowej trasy przewidywany jest do obniżenia klasy funkcjonalnej,
 - e) układ podstawowy obsługi komunikacyjnej obszaru gminy będą tworzyć drogi powiatowe, dla których proponuje się klasę dróg zbiorczych lub lokalnych w uzależnieniu od przewidywanego natężenia ruchu samochodowego,
 - f) w najstarszej części miasta (rejon Placu Wolności, Placu Wolności, ul. Jana Pawła II, Kościuszki, Brukowej, Gęsiej, Szerokiej) zakłada się docelowo utworzenie strefy ruchu uspokojonego, które warunkowane jest:
 - wykonaniem podłączenia drogi powiatowej Nr 4104E z Babska do drogi wojewódzkiej Nr 725 w Żurawi,
 - włączeniem drogi powiatowej Nr 4127E do ul. Jana Pawła II (obecnie Nr 725) z ominięciem ul. Jana Pawła II i Kościuszki (w rejonie cmentarza),
 - włączeniem drogi powiatowej Nr 1334E do ul. Jana Pawła II (obecnie Nr 725) ulicą Narutowicza i odcinkiem ul. Gęsiej z ominięciem Placu Wolności,
 - podniesieniem parametrów technicznych ul. Przemysłowej do drogi zbiorczej,
 - spięciem dróg powiatowych Nr 4104E, 1334E i 4101E drogą lokalną wzdłuż granicy miasta z wsią Zakrzew w celu odciążenia z ruchu lokalnego odcinków dróg powiatowych położonych w zwartej zabudowie miejskiej.
- 3) drogi powiatowe stanowią podstawowe połączenia miejscowości gminy z miastem Biała Rawska oraz z sąsiednimi gminami wg poniższej numeracji:
 - 1321E – Kowiesy – Zakrzew,
 - 1334E – Zawady – Biała Rawska (ul. Topolowa),
 - 4101E – Piekarowo – Dańków – Biała Rawska (ul. Wojska Polskiego),
 - 4102E – Byczki – gr. woj. maz. – Czesławin,
 - 4103E – Podsędkowice – Byki – gr. woj. maz. – (Jakubów),
 - 4104E – Biała Rawska (Pl. Wolności, ul. Narutowicza) – Babsk,
 - 4105E – Rossocha – Wołucza – Przewodowice – Wólka Lesiewska – Rosławowice – Pągów – Ryłsk Duży – Ryłsk Mały – Zuski,
 - 4106E – Wólka Lesiewska – Babsk,
 - 4120E – Biała Rawska (ul. Plantowa) – Pągów – Regnów,
 - 4121E – Biała Rawska (ul. Plantowa) – Ryłsk Duży,
 - 4122E – Biała Rawska (ul. Kościuszki, ul. Wiejska) – Sadkowice – Olszowa Wola – gr. woj. maz. – (Rosocha),
 - 4123E – Cielądz – Sadkowice – Chodnów – do drogi nr 725,

- 4125E – Sadkowice – Konstantynów,
 - 4126E – Stara Wieś – Szczuki,
 - 4127E – Biała Rawska (ul. 15 Grudnia) – Chodnów – gr. woj. maz. – (Wilków),
 - 4306E – Czerniewice – Brzozów - Sadykierz – Sierzchowy – Samogoszcz – Cielądz – Regnów – Kazimierzów – Lesiew;
- 4) drogi gminne, klasy lokalnej lub dojazdowej, stanowią uzupełniającą sieć połączeń miejscowości gminy z miastem Biała Rawska oraz z sąsiednimi miejscowościami wg poniższej numeracji:
- G01 - Gołyń – Chrząszczew – Marianów - Julianów Lesiewski,
 - G02 - Chrząszczew - Gołyń – Antoninów – granica gminy,
 - 113001E - G03 - Babsk – Studzianek – Gołyń,
 - 113002E - G04 - Studzianek – Franopol,
 - 113025E - G05 - Wólka Babska,
 - 113245E - G06 - Franopol – Chrząszczew,
 - 113004E - G07 - Jelitów – Chrząszczewek - Rzeczków - Błażejewice - Niemirowice – Narty Chrząszczew,
 - 113016E - G08 - Wólka Lesiewska – Zofianów - gr. gminy,
 - 113023E - G09 - Żurawia – Rosławowice,
 - 113256E - G10 - Żurawia – Biała Rawska ul. Jana Pawła II – Żurawka – Marianów – Ossa,
 - 113017E - G11 - Podlesie – Niemirowice,
 - 113005E - G12 - Zakrzew – Błażejewice,
 - 113007E - G13 - Biała Wieś – Białogórne – Tuniki – Uciąchy,
 - 113006E - G14 - Grzymkowice – Białogórne – gr. gminy,
 - 113018E - G15 - Tuniki Małe – Białogórne,
 - 113019E - G16 - Tuniki – Pachy,
 - 113009E - G17 - Grzymkowice – Pachy – Tuniki,
 - 113008E - G18 - Pachy – Tuniki Uciąchy - gr. gm. Mszczonów (Bobrowce),
 - 113010E - G19 - Dańków – Pachy,
 - 113257E - G20 - Biała Rawska ul. Mickiewicza – Podsędkowice – Rzeczków,
 - 113257E - G21 - Biała Rawska ul. Mickiewicza,
 - 113258E - G22 - Biała Rawska ul. Szeroka,
 - 113258E - G23 - Biała Rawska ul. Zakątna,
 - 113260E - G24 - Biała Rawska ul. Pl. Wolności i łącznik,
 - 113259E - G25 - Biała Rawska ul. Brukowa,
 - 113259E - G26 - Biała Rawska ul. Gęsia,
 - 113255E - G27 - Biała Rawska ul. Polna i łącznik,
 - 113251E - G28 - Biała Rawska ul. Przemysłowa i łącznik,
 - 113252E - G29 - Biała Rawska ul. 15-ga Grudnia i łącznik,
 - 113253E - G30 - Biała Rawska ul. Plantowa,
 - 113254E - G31 - Biała Rawska ul. Wiejska,
 - 113022E - G32 – Marchaty,
 - 113011E - G33 - Dańków – Franklin – Wola Chojnata – Stara Wieś,
 - 113012E - G34 - Podsędkowice – Aleksandrówka – Franklin – Orla Góra – gr. gminy,
 - 113020E - G35 - Byki – Teresin – Orla Góra, Wola Chojnata – Przyłuski,
 - 113021E - G36 - Chodnów – Gośliny ,
 - 113021E - G37 - Gośliny – gr. gminy ,
 - 113013E - G38 - Stara Wieś – Szwejki Małe,
 - 113015E - G39 - Porady Górne – Bronisławów – Zofiów, Słupce – Szwejki Małe – Stara Wieś;
- 5) zakłada się kształtowanie układu podstawowego i uzupełniającego dróg poprzez:
- modernizację istniejącej sieci dróg z doprowadzeniem parametrów technicznych w szczególności w zakresie szerokości jezdni, łuków poziomych w trasie i w obrębie skrzyżowań, do stanu zgodnego z wymogami norm,
 - utrzymanie funkcji obsługi terenów budowlanych na odcinkach stycznych i dostosowanie parametrów dróg do pełnienia tej funkcji,
 - zaklasyfikowanie ważniejszych dróg wewnętrznych do dróg publicznych, z przyjęciem klasy drogi dojazdowej;

- 6) w zakresie obszarów kolejowych, przewiduje się dostosowanie Centralnej Magistrali Kolejowej do standardów Kolei Dużych Prędkości.
- 7) w zakresie obsługi ruchu turystycznego zakłada się realizację ścieżek rowerowych w obrębie dróg publicznych, w tym projektowanej obwodnicy drogi Nr 725, wzdłuż dróg wewnętrznych w terenach zabudowy, w terenach rolnych i na duktach leśnych, z wyłączeniem drogi ekspresowej - wg zapotrzebowania, ze szczególnym uwzględnieniem połączeń turystycznych w dolinie rz. Białki,
- 8) w zakresie szlaków turystycznych zakłada się promocję turystycznych szlaków:
 - z wykorzystaniem węzła Babsk na drodze S8 do zagospodarowania samochodowego szlaku turystycznego Książąt Mazowieckich,
 - „Kolejki wąskotorowej” Rogów – Biała Rawska,
 - samochodowego „Dworów i pałaców” wzdłuż drogi powiatowej Nr 4121E z Rylska Dużego do Białej Rawskiej i dalej drogą wojewódzką Nr 725 do Woli Chojnaty,
 - rowerowego szlaku niebieskiego ZIEMI RAWSKIEJ w śladzie drogi powiatowej Nr 4122E, gminnej do Rzeczkowa i dalej przez Grzymkowiec do Turowej Woli (fragment łódzkiej ósemki) ze skrótem czarnym szlakiem w śladzie dróg powiatowych z Regnowa przez Rosławowice, Ossę do Babska,
 - łódzkiego szlaku konnego wzdłuż granicy wsi Lesiew z gminą Regnów i Rawa Mazowiecka.

3.8. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

Ustala się podstawowe zasady obsługi inżynierskiej w skład, której wchodzi systemy:

- zaopatrzenia w energię elektryczną,
 - zaopatrzenia w gaz,
 - zaopatrzenie w ciepło,
 - telekomunikacyjnych i informatycznych,
 - zaopatrzenia w wodę,
 - odprowadzenia i oczyszczania ścieków,
 - odprowadzania i oczyszczania wód opadowych,
 - utylizacji odpadów.
- 1) rozwój systemów infrastruktury technicznej polegać będzie na:
 - utrzymaniu, modernizacji i usprawnianiu istniejących sieci i urządzeń,
 - dogęszczeniu sieci doprowadzających i odbierających, według zapotrzebowania, w obrębie terenów zabudowy,
 - rozbudowie systemów na terenach proponowanych do zabudowy;
 - 2) w zakresie sieci i urządzeń elektroenergetycznych zakłada się:
 - utrzymanie a w miarę potrzeb modernizację istniejących głównych punktów zasilania (2) „Żurawia” w Poradach Górnych,
 - zachowaniu istniejących linii elektroenergetycznych 110 kV z zapewnieniem korytarza ochronnego, wolnego od zabudowy o szerokości 17,5 m licząc od osi linii,
 - dogęszczenie sieci transformatorów z liniami zasilającymi 15kV w miarę występowania deficytu mocy,
 - przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację systemów zasilania w energię elektryczną pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych o mocy zainstalowanej mniejszej niż 500 kW w tym urządzeń innych niż wolnostojące z wyłączeniem turbin wiatrowych, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy do 1000 kW, na terenach położonych w obszarach rozwoju R2 (wyłączenie na gruntach rolnych klasy V, VI i nieużytkach), na obszarach P i U pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
 - przeznaczanie planami miejscowymi (zmianami planów) terenów pod realizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy powyżej 500 kW, na terenach położonych w obszarach rozwoju PE pod warunkiem zachowania zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu nie wykraczającym poza granice wyznaczonego obszaru;

- 3) zaopatrzenie w gaz zapewnią docelowo sieci rozprowadzające średniego ciśnienia prowadzona ze stacji redukcyjnej w Konopnicy lub w oparciu o projektowaną stację redukcyjną na gazociąg wysokiego ciśnienia DN 400 w Basku;
- 4) kierunki rozwoju systemów zaopatrzenia w ciepło obejmują:
 - modernizację istniejących kotłowni z wprowadzaniem urządzeń grzewczych o niskiej emisji spalin a docelowo opalanych gazem,
 - preferowanie w realizowanych obiektach przechodzenia na czynnik grzewczy – niewęglowy lub urządzenia niskoemisyjne;
- 5) w zakresie telekomunikacji i informatyzacji rozwój systemu obejmować będzie:
 - lokalizację sieci i urządzeń telekomunikacyjnych i teleinformatycznych zarówno w tradycyjnych jak i nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej,
 - zintegrowany system telekomunikacyjny połączony z systemami internetowej sieci wojewódzkiej i krajowej,
 - dostosowanie systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne na terenie gminy,
 - zachowanie istniejących oraz dopuszczenie lokalizacji kolejnych stacji bazowych telefonii komórkowych w obszarach zabudowy i w terenach rolnych przy zachowaniu przepisów chroniące środowisko zamieszkania,
 - budowę i rozbudowę regionalnych sieci telekomunikacyjnych szerokopasmowych i innej infrastruktury telekomunikacyjnej na zasadach określonych w przepisach szczególnych w celu upowszechnienia dostępu do Internetu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę zakłada się:
 - utrzymanie istniejących sieci zbiorczych zasilanych z ujęć wody i stacji uzdatniania w Białej Rawskiej, Teodozjowie, Babsku i Tunikach Małych (Galinki),
 - budowę SUW w Szczukach oraz kolejnych sieci rozprowadzających w miejscowościach nie wyposażonych w wodociąg,
 - modernizację stacji Galinki na system dwustopniowy,
 - wykonanie drugich odwiertów na SUW Babsk, Teodozjów i Galinki,
 - rozwój sieci indywidualnych ujęć wód dla celów produkcji rolnej i warzywniczo-sadowniczej;
- 7) w zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków kierunki rozwoju systemu obejmują:
 - a) dostosowanie systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych do wymogów dyrektywy Rady 01/271/EWG dotyczącej oczyszczalni ścieków komunalnych w aglomeracji Biała Rawska,
 - b) budowę (rozbudowę) systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków dla Babska oraz obszarów rekreacyjnych wokół projektowanego zbiornika Roślówowice – Żurawia,
 - c) rozwój sieci kanalizacyjnych w pozostałych miejscowościach z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:
 - stanu rozmieszczenia zabudowy w kontekście efektywności budowy sieci kanalizacyjnej,
 - występowania obiektów podlegających szczególnej ochronie (rz. Białka, stawy rybne, zbiorniki rekreacyjne),
 - kosztów przesyłu ścieków i ich koncentracji,
 - projektowania w obszarach zabudowy dostatecznej liczby siedlisk rolniczych, lub siedlisk rolniczych pozbawionych odpowiedniego zaplecza gruntów rolnych, w których może odbywać się utylizacja ścieków (rozsączkowanie) przy zachowaniu przepisów szczególnych,
 - ukształtowania się relacji cen sieci i urządzeń służących oczyszczaniu ścieków na korzyść sieci i urządzeń komunalnych;
- 8) rozwój systemu odprowadzania i oczyszczania wód opadowych ukierunkowany będzie na wykonywanie separatorów w rejonie źródeł powstawania zanieczyszczeń lub na wylotach istniejących lub projektowanych kanałów deszczowych;
- 9) system utylizacji odpadów oparty będzie:
 - na zasadach obowiązujących przepisów porządkowych i w oparciu o niezbędne urządzenia służące zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

- selektywne gromadzenie i postępowanie zgodne z przepisami szczególnymi w sytuacji powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych.

3.9. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej zostały oznaczone na rysunku studium symbolami B2, PRZ, R1 i R2. Obszary zabudowy B2 i B3 zapewniają realizację obiektów związanych z produkcją rolną w ramach zabudowy zagrodowej z ograniczeniem wielkości obiektów produkcji zwierzęcej do 40DJP.

Na niewielkich fragmentach obszarów B1 i B2 wskazano rysunkami STUDIUM tereny wymagające dodatkowego przeznaczenia planem miejscowym (zmianą obowiązującego planu miejscowego) terenów rolnych na cele nierolnicze. Większość obszarów wskazanych dotyczy:

- nowych terenów produkcyjnych w Białej Rawskiej i wsiach Babsk i Studzianek,
- nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Babsku i Białej Rawskiej.

W większości tereny są niskiej bonitacji. Wyjątek stanowią tereny w Babsku (wokół projektowanego węzła na drodze ekspresowej) gdzie jakość gruntów sięga klasy III.

W styczności z niektórymi terenami o symbolu B2, wyznaczono obszary o symbolu R2 na których jest możliwa realizacja obiektów związanych bezpośrednio z produkcją rolniczą w tym obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 40 DJP lecz nie większych niż 110DJP. Zakłada się, że na obszarze gminy wprowadzony zostanie ustaleniami planów miejscowych zakaz realizacji nowych obiektów produkcji zwierzęcej powyżej 110DJP przy zachowaniu istniejących o tej wielkości lub większej. Obszary oznaczone symbolem R1 stanowią najcenniejsze tereny rolne, chronione przed zabudową. Kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej odbywać się będzie poprzez następujące działania:

- ochronę wartości produkcyjnych gruntów o wysokiej jakości gleb,
- kontynuację melioracji na terenach wymagających uregulowania stosunków wodnych,
- utrzymanie istniejących systemów drenarskich.

Obszary leśnej przestrzeni produkcyjnej zostały oznaczone na rysunku studium symbolami ZL oraz R1, R2 i RZ, obejmując wyłącznie grunty rolne klasy VI i VIz oraz istniejące użytki leśne.

W obszarach tych zakłada się:

- ochronę i utrzymanie istniejących użytków leśnych,
- kompleksowe zalesianie gruntów porolnych o niskiej bonitacji gleb.

4. Polityka rozwoju przestrzennego.

4.1. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Obszarami inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym na terenie miasta i gminy są:

- a) tereny dróg gminnych na których realizowane będą podstawowe zadania w zakresie budowy i utrzymania nawierzchni jezdni i chodników oraz sieci infrastruktury technicznej,
- b) tereny istniejących szkół podstawowych, domów ludowych, strażnic ochotniczych straży pożarnych, boisk sportowych i siedziby administracji samorządowej,
- c) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ujęć wody i oczyszczalni ścieków oraz tereny cmentarzy.

Nie zakłada się realizacji znaczących obiektów z zakresu celów publicznych, mających wpływ na w strukturę przestrzenną obszaru miasta i gminy.

4.2. Obszary inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i krajowym.

Obszarami inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym na terenie miasta i gminy są:

- dostosowanie Centralnej Magistrali Kolejowej do standardów Kolei Dużych Prędkości,
- dostosowanie systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych do wymogów dyrektywy Rady 01/271/EWG dotyczącej oczyszczalni ścieków komunalnych w aglomeracji Biała Rawska,
- rewitalizacji centrum miasta Biała Rawska – miejsca integrującego mieszkańców.

Nie zakłada się realizacji innych obiektów z zakresu celów publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, mających wpływ na w strukturę przestrzenną obszaru miasta i gminy .

4.3. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar miasta i gminy posiada 98% pokrycie obowiązującymi planami miejscowymi. Nie wskazuje się terenów dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

4.4. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

Na obszarze miasta i gminy nie występują obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

4.5. Obszary wymagające przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości.

Nie wyznacza się obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości. Nie wyklucza się ustalenia planem miejscowym takiego warunku lub warunku połączenia i podziału na działki budowlane, na terenach o nieodpowiedniej strukturze własnościowej do zabudowy.

4.6. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

W obszarze miasta i gminy nie wyznacza się obszarów o możliwej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

4.7. Obszary przestrzeni publicznej.

W obszarze miasta Biała Rawska wyznacza się obszar przestrzeni publicznej o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych. Obszarem tym jest Plac Wolności z elewacjami budynków w pierzejach.

4.8. Obszary, dla których zamierza się sporządzić zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Określenie w STUDIUM nowych kierunków rozwoju oraz zmiana granic obszarów promowanych do zabudowy w stosunku do ustaleń planów miejscowych skutkuje koniecznością doprowadzenia obydwu dokumentów do zgodności.

Zamiar sporządzenia planu miejscowego dotyczyć będzie terenów, które pozbawione są planów miejscowych – fragmenty wsi Babsk.

Zamiar sporządzenia zmian planów miejscowych dotyczyć będzie wszystkich terenów wskazanych na rysunku studium jako wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne a w tym:

- niewielkich fragmentów w obszarach B2,
- nowych terenów promowanych pod zabudowę z zakresu rekreacji indywidualnej, mieszkaniową jednorodzinną i produkcyjną (ZR, B1 i P).

4.9. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych.

Na terenie wsi Tuniki Małe i Wilcze Piętki, wyznaczono granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) oraz wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat). Obszary te, użytkowane rolniczo (bez zabudowy), położone są na górnym odcinku rz. Mogielanki i zostały wskazane na rysunku studium jako

wylączone z zabudowy. W rozumieniu zapisów studium wyklucza się przeznaczanie w tych obszarach pod zabudowę terenów wymienionych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587 ze zmianami) oraz w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. dnia 23 grudnia 2021 r. poz. 2404). W obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady i warunki określone przepisami ustawy Prawo Wodne.

Na terenie miasta i gminy nie występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

4.10. Obszary miejsc pamięci narodowej.

W terenie miasta i gminy nie występują obszary miejsc pamięci narodowej określone przepisami odrębnymi.

4.11. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Nie wyznacza się na obszarze miasta i gminy obszarów wymagających przekształceń rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Tereny po eksploatacji kopalin podlegają rekultywacji w ramach planu ruchu kopalni.

4.12. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Obszarem posiadającym status terenów zamkniętych jest teren kolejowy centralnej magistrali kolejowej. Nie wyznaczono dla tego terenu strefy ochronnej.

4.13. Szczególne obszary problemowe.

Podstawowym obszarem problemowym jest obszar centrum miasta Biała Rawska, obejmującym fragmenty historycznie najstarsze, na których nakładają się:

- funkcje miastotwórcze i centro-twórcze związane z administracją, usługami, handlem, ochroną zdrowia i kulturą,
- wymogi konserwatorskie związane z ochroną najcenniejszych dóbr kultury,
- negatywne oddziaływania drogi wojewódzkiej o znacznym natężeniu ruchu, powodujących rozczłonkowanie spójnego historycznie i funkcjonalnie terenu.

W obszarze tym działania winny być podporządkowane celom:

- zachowania spójności obszaru,
- racjonalnemu wykorzystaniu terenu,
- zachowaniu charakteru wnętrza i obiektów historycznych.

4.14. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym.

Na obszarze gminy nie ukształtowały się obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym posiadający istotne znaczenie dla polityki przestrzennej gminy. W związku z tym nie wyznacza się granic i zasad zagospodarowania obszaru funkcjonalnego o znaczeniu lokalnym.

5. Synteza i wnioski.

5.1. Synteza ustaleń studium.

Podstawą do sformułowania kierunków rozwoju przestrzennego są uwarunkowania rozwoju przestrzennego. Decydujący wpływ posiadają takie uwarunkowania jak:

- stan użytkowania terenu a w tym rozmieszczenie użytków leśnych,
- jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej w tym jakość gleb i rozmieszczenie trwałych użytków zielonych,

- układ terenów o negatywnych dla zabudowy warunkach fizjograficznych oraz sieć hydrograficzna,
- historycznie ukształtowana sieć osadnicza,
- położenie obszaru w stosunku do krajowego systemu komunikacyjnego oraz ośrodków miejskich,
- stan uzbrojenia obszaru miasta i gminy,
- położenie obszarów i obiektów chronionych,
- obowiązywanie planów miejscowych, w których przeznacza się tereny pod zabudowę.

Utrzymano zasadę tworzenia oferty terenowej pod zabudowę mieszkaniową wyłącznie w istniejących ukształtowanych pasmach zabudowy zagrodowej wsi, w ośrodku miejskim Biała Rawska oraz w miejscowościach stycznych do takiej zabudowy na terenie miasta, wsie Żurawia, i Marchaty. Poniższe zestawienie określają powierzchnie stref rozwoju w poszczególnych miejscowościach.

Nr Obr.	Obręb	Pow obr. w ha	Powierzchnia obszarów o budowlanych kierunkach rozwoju w ha																
			BU	B1	B2	B3	MZ	MZ,UT	U	U,ZP	P	PG	PE	PRZ	ZR	ZP	ZC	ZD	I
38.	Rokszycy	79	0	7,6	0	0	0	0	0	0	19,2	0	0	0	0	0	0	0	0
39.	Rosławowice	592	0	7,9	33,5	0	13,8	13,2	0	0	1,0	0	0	0	16,0	0	0	0	0
40.	Rzeczaków	342	0	2,8	23,4	0	0	0	0	0	3,7	0	0	3,8	0	5,8	0	0	0,2
41.	Ślupce	248	0	0	17,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
42.	Stanisławów	137	0	0	10,5	0	0	0	0	0	5,8	0	0	0	0	0	0	0	0
43.	Stara Wieś	509	0	3,3	9,9	0	0	0	0	7,6	0	0	0	0	0	0	0	0	0
44.	Studzianek	366	0	0,5	59,6	0	0	0	1,3	0	55,3	0	0	0	0	0	0	0	0
45.	Szczuki	357	0	0	25,7	0	0	0	3,6	0	0	0	0	0	0	0	2,0	0	0
46.	Szwejk Małe	340	0	1,9	14,7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
47.	Teodozjów	302	0	2,2	20,6	14,5	0	0	0	0	0	0	0	0	1,8	0	0	0	0,3
48.	Tuniki Małe	878	0	2,2	17,6	0	0	0	1,6	0	0	0	80,8	12,5	0	0	0	2,0	0,1
49.	Wilcze Piętki	583	0	0	36,0	10,8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
50.	Wola-Chojnata	788	0	0,1	45,2	3,8	0	0	0	0	0	1,8	0	0	0	6,2	0	0	0
51.	Wólka Babska	285	0	5,8	29,9	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
52.	Wólka Lesiewska	198	0	19,9	14,0	0	0	0	2,8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
53.	Zakrzew	338	0	0,7	35,3	0	0	0	0	0	3,4	0	17,5	0	0	0	0	0	0
54.	Zofianów	280	0	8,2	23,7	0	0	0	0,4	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
55.	Zofiów	219	0	0	17,6	0	15,1	84,2	14,2	0	55,2	0	0	0	12,8	0	0	0	2,6
56.	Żurawia	618	0	39,4	29,7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
57.	Żurawka	160	0	0	14,0	0	0	0	0	0	0	0	10,3	0	0	0	0	0	0
58.	Julianów Lesiewski	58	0	30,0	0	0	0	0	0,3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
59.	Nowy Chodnów	277	0	0	11,2	0	0	0	0	0	0,7	0	0	0	0	0	0	0	0
60.	Nowe Przyłuski	117	0	0	6,7	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
61.	Teresin	100	0	0	8,8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Ogółem gmina	20825	99,1	408,7	1454,9	76,3	69,2	100,6	72,7	7,6	400,5	1,8	141,8	25,8	48,4	67,6	15,3	7,0	6,9

Porównanie powierzchni terenów o przeznaczeniu budowlanym w obowiązujących planach miejscowych z powierzchniami obszarów o różnych kierunkach rozwoju, określonych w studium, przedstawia poniższe zestawienie.

Symbol obszaru	BU	B1	B2	B3	MZ	MZ,UT	U	U,ZP	P	PG	PE	PRZ	ZR	ZP	ZC	ZD	I
Powierzchnia obszaru wg projektu studium	99,1	408,7	1454,9	76,3	69,2	100,6	72,7	7,6	400,5	1,8	141,8	25,8	48,4	67,6	15,3	7,0	6,9
Powierzchnia obszaru wg obowiązujących planów miejscowych	96,3	454,5	1058,7	88,7	0	0	226,8	0	451,2	0	0	0	71,2	67,7	16,9	6,7	8,9

Z analizy porównawczej powierzchni terenów o przeznaczeniu budowlanym w obowiązujących planach miejscowych z powierzchniami obszarów o różnych kierunkach rozwoju wynikają poniższe wnioski.

- 1) Znaczącym uwarunkowaniem rozwoju są ustalenia obowiązujących planów miejscowych w szczególności planu miejscowego z 2000 r, sporządzonego dla obszaru wokół projektowanego zbiornika Żurawia. Wyznaczono duże tereny mieszkaniowo-usługowe położone poza zwartymi strukturami przestrzennymi zabudowy. Z uwagi na prognozy demograficzne oraz brak możliwości i celowości realizacji takiego kompleksu zabudowy mieszkaniowej, tereny te proponowane są do rozwoju funkcji związanych z rekreacją i wypoczynkiem (symbole ZR, MZ, MZ,UT) o łącznej powierzchni 217 ha.
- 2) W związku z powyższym nastąpi zmniejszenie powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o 46 ha z jej koncentracją w Białej Rawskiej i Babsku.
- 3) Wzrost powierzchni zabudowy zagrodowej z mieszkaniową jednorodzinną, usługową i produkcyjną wynika z objęcia obszarami (ZSF-P) terenów po obydwu stronach drogi wiejskiej oraz wypełnienia wszystkich luk pomiędzy istniejącymi siedliskami.

Udziały powierzchni poszczególnych obszarów o różnych kierunkach rozwoju w obszarze gminy obrazuje poniższe zestawienie.

Symbole obszarów	Kierunki rozwoju	Powierzchnia w ha	Udział %
BU	Obszary zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej.	99	0,48
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	409	1,96
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	1455	6,99
B3	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej.	76	0,36
MZ	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej.	69	0,33
MZ,UT	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej z zabudową usług turystyki i rekreacji.	101	0,48
U	Obszary usług o znaczeniu lokalnym.	73	0,35
U,ZP	Obszary usług z zielenią parkową.	8	0,04
P	Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.	400	1,92
PG	Obszary i tereny górnicze.	2	0,01
PE	Obszary produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych opartych na energii słonecznej o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW łącznie z magazynami energii a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.	142	0,68
PRZ	Rozwój fermowej zabudowy produkcji zwierzęcej.	26	0,13
ZR	Rozwój zabudowy rekreacji indywidualnej.	48	0,23
ZP	Obszary zieleni parkowej.	68	0,33
ZC	Obszary zieleni cmentarnej.	15	0,07
ZD	Obszary rodzinnych ogrodów działkowych	7	0,03
I	Obszary urządzeń infrastruktury technicznej	7	0,03
Razem obszary zabudowy		3005	14,42
Obszary komunikacji, rolnicze, leśne i wód śródlądowych		17820	85,58
Ogółem gmina		20825	100

Dysproporcje terenów budowlanych na obszarach wsi w stosunku do prognoz demograficznych są uzasadnione następującymi założeniami:

- wielkość siedlisk zabudowy rolniczej może się wahać od 0,15 ha do 0,7 ha w zależności od specjalizacji (sadowniczej, produkcji zwierzęcej itp.) gospodarstwa oraz od wprowadzania w obrębie siedliska funkcji dodatkowych związanych z działalnością pozarolniczą,
- wyznaczone tereny zabudowy to wyłącznie ukształtowane pasma zabudowy wzdłuż dróg z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej.

Przy ustalaniu kierunków rozwoju przestrzennego przyjęto podstawowe założenia:

- a) miasto Biała Rawska pełni funkcję centrum usługowego dla gminy Biała Rawska,
- b) miejscowość Babsk to wieś predysponowana dla rozwoju funkcji mieszkaniowych, usług i centrów logistycznych opartych o węzeł na drodze S8,
- c) rozwój terenów produkcyjno-usługowych winien mieć miejsce w zbliżeniu do drogi ekspresowej i wojewódzkiej a w szczególności prowadzącej do węzła "Babsk",
- d) rolnictwo i sadownictwo to podstawowe funkcje gminy „ziemskiej”. Zabudowa wielofunkcyjną na obszarze gminy ograniczona jest do istniejących pasm zabudowy historycznie ukształtowanych (do zwartych struktur przestrzennych),
- e) rozwój funkcji leśnictwa będzie polegał na ochronie istniejących kompleksów leśnych oraz zalesianiu gruntów porolnych i rolnych o najniższej bonitacji,
- f) następować będzie podwyższenie standardów sieci komunikacyjnej w tym:
 - drogi wojewódzkiej Nr 725, modernizowanej do klasy drogi głównej z budową obejścia zabudowy miasta i wsi Koprzywna oraz Wola Chojnata,
 - dróg powiatowych z dostosowaniem do klasy funkcjonalnej dróg zbiorczych lub lokalnych,
- g) następować będzie rozbudowa systemów infrastruktury technicznej, w tym:
 - budowa gazociągów średniego ciśnienia rozprowadzających gaz od stacji redukcyjnej gazu w Konopnicy i Babsku (projektowana) do odbiorców,
 - rozbudowa istniejących i budowa nowych systemów kanalizacji sanitarnej na terenach promowanych do zabudowy,
- h) w zakresie ochrony środowiska, ochronę:
 - zasobów środowiska w obszarze chronionego krajobrazu obejmującego dolinę rzeki Białki,
 - gruntów rolnych wysokich klas poprzez wyłączenie z możliwości zabudowy,
 - złóż geologicznych kruszywa,
- i) konieczność ochrony zabytków, dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego poprzez wprowadzenie do planów miejscowych szczególnych wymogów i warunków zagospodarowania.

W zakresie najważniejszych zmian w kierunkach rozwoju przestrzennego:

- tereny w obrębie zwartych struktur przestrzennych zabudowy poszczególnych wsi umożliwiają zachowanie istniejącej zabudowy, uzupełnienie (wymianę) zabudowy na terenach zabudowanych oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej (w zagrodach lub mieszkaniową jednorodzinną) - w granicach wielkości zaludnienia wskazanego w prognozie demograficznej,
- nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej poza obszarami zabudowy o zwartej strukturze przestrzennej za wyjątkiem zabudowy związanej z funkcją rekreacyjną wokół zbiornika Żurawia,
- następuje ilościowy wzrost powierzchni terenów wytypowanych pod rozwój obszarów produkcyjno-usługowych poza obszarami zabudowy o zwartej strukturze przestrzennej, na terenach w Babsku i Białej Rawskiej,
- dopuszczono znaczne tereny, które mogą być przeznaczone do zalesienia w obszarze rolniczym (R2) na gruntach klasy VI i VIz (około 1100 ha), dające możliwość osiągnięcia wyższego wskaźnika lesistości (z 10% do 15%),
- wyznaczono obszary (o łącznie powierzchni 142 ha) możliwej realizacji urządzeń produkcji energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych opartych na energii słonecznej o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW łącznie z magazynami energii a także ich strefami

ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,

- wyeliminowano możliwość realizacji turbin wiatrowych z uwagi na warunki przepisów odrębnych.

5.2. Uzasadnienie przyjętych rozwiązań.

Treść STUDIUM to w dużej mierze powielenie rozstrzygnięć obowiązujących planów miejscowych oraz generalnych ustaleń dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego STUDIUM III edycji z 2011 r. Zmiany w stosunku do poprzednich rozstrzygnięć dotyczą:

- dostosowania treści STUDIUM do wymogów obowiązujących przepisów prawa,
- uwzględnienia niektórych wniosków o sporządzenie zmiany planu miejscowego co nie mogło nastąpić bez zmiany ustaleń studium,
- ujęcia w treści studium uszczegółowionych wymogów realizacji urządzeń produkujących energię elektryczną ze źródeł odnawialnych.

Ustalenia STUDIUM IV edycji to w dużym stopniu kontynuacja kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru, wypracowanych wieloletnią działalnością mieszkańców. Dodatkowo wprowadzono obwarowania wynikające z potrzeby ochrony zasobów środowiska, dóbr kultury oraz zrównowżenia rozwoju poszczególnych sfer życia gminy.

Odnosząc się do wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie zmiany studium uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla poszczególnych obszarów o różnych kierunkach rozwoju,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poszczególnych obszarów poprzez zachowanie istniejącej zabudowy i zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych poprzez uwzględnienie warunków zagospodarowania w obszarze chronionego krajobrazu z ograniczeniem zabudowy w tych obszarach,
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie warunków ochrony konserwatorskiej oraz ekspozycji obiektów,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,
- walory ekonomiczne przestrzeni, ograniczając zabudowę do obszarów przylegających do istniejących dróg, już uzbrojonych oraz do terenów będących kontynuacją zabudowy miejskiej na styku miastem Biała Rawska,
- prawo własności poprzez ograniczenie przeznaczania nowych terenów na cele publiczne za wyjątkiem terenu projektowanego obejścia dla drogi wojewódzkiej Nr 725,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez przyjęcie systemu dróg zapewniających przemieszczanie w sytuacjach kryzysowych,
- potrzeby interesu publicznego – poprzez zachowanie istniejących obiektów i obszarów o charakterze publicznym,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez dopuszczenie realizacji urządzeń i sieci na obszarze gminy,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez określenie podstawowych elementów systemu zaopatrzenia w wodę z koniecznością systematycznego odnawiania sieci ujęć.

Zgodnie z treścią analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych zawartych w opracowaniu „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” rozwój gminy nie wymaga wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową poza zwartymi strukturami przestrzennymi zabudowy.

Tereny określone planami miejscowymi oraz istniejącymi zwartymi strukturami przestrzennymi zabudowy zagrodowej są wystarczające dla realizacji zabudowy

mieszkaniowej w siedliskach rolniczych oraz na zasadzie dopuszczenia dla realizacji zabudowy jednorodzinnej w wolnych enklawach. Ukształtowane pasma zabudowy przy drogach utwardzonych z sieciami elektroenergetycznymi i wodociągowymi nie wymagają znaczących środków inwestycyjnych dla podniesienia standardów uzbrojenia terenów budowlanych. Uznano za celowe zachowanie terenów mieszkaniowych na dużych działkach budowlanych (rezydencjonalnych), rekreacji indywidualnej i usług turystyczno-rekreacyjnych wokół projektowanego zbiornika wodnego Żurawia na rz. Białce.

5.3. Zasady stosowania ustaleń STUDIUM.

STUDIUM określa cele i kierunki polityki przestrzennej, jakie będzie realizować SAMORZĄD na obszarze gminy. Jednocześnie STUDIUM pełni funkcję:

- aktu normatywnego dla organów wykonawczych gminy oraz jednostek podporządkowanych, w działaniach dotyczących gospodarowania w przestrzeni gminy,
- ram normatywnych dla sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, normujących zachowanie w przestrzeni wszystkich podmiotów zagospodarowania przestrzennego,
- bazy informacyjnej do opracowywania strategicznego programu rozwoju społeczno-gospodarczego gminy, w zakresie zagospodarowania przestrzeni.

Zgodnie z powyższymi założeniami, ustalenia zawarte w treści studium należy interpretować wg następujących zasad:

- a) formuły polityk rozwoju przestrzennego nie określają przeznaczenia terenu pod konkretne zagospodarowanie a jedynie kierunki, preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie i ograniczenia, jakie muszą być spełnione przy sporządzaniu planów miejscowych,
- b) w obszarach promowanych do zabudowy obowiązują również zasady dotyczące ochrony środowiska w tym ochrony gleb wysokiej jakości i użytków leśnych, których przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne wymaga szczególnego uzasadnienia i spełnienia przepisów szczególnych,
- c) linie podziału obszaru gminy na obszary struktury przestrzennej, o odmiennych politykach rozwoju przestrzennego, są liniami orientacyjnymi wymagającymi konkretyzacji na rysunku planu miejscowego z uwzględnieniem:
 - lokalnych warunków fizjograficznych,
 - stanu zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - stanu własnościowego oraz przepisów i normatywów szczególnych,
- d) linie określające zasadę kształtowania sieci dróg są ideogramem wymagającym uszczegółowienia na rysunku planu miejscowego z uwzględnieniem obowiązujących warunków technicznych w szczególności dotyczących przebiegu linii rozgraniczających,
- e) przy kształtowaniu drogi w planie, dopuszczalne jest przesunięcie projektowanych odcinków drogi uzasadnione zachowaniem optymalnych dla warunków ruchu, parametrów łuków i odcinków prostych jezdni oraz ochrony miejsc zamieszkania i obiektów przyrodniczych,
- f) użyte między innymi określenia w treści studium dotyczące warunku dominującej formy zabudowy w poszczególnych obszarach to takie przeznaczenie terenu w planie miejscowym, w którym wskazana kategoria przeznaczenia jest wymagana w co najmniej 65% udziale powierzchni terenu,
- g) wskazane dwa kierunki rozwoju przestrzennego dla jednego obszaru należy rozumieć jako dopuszczenie zagospodarowania wg obydwu kierunków zamiennie przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- h) w sytuacji wprowadzenia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu w ustaleniach planu miejscowego a dotyczących planowanych przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, ograniczenia te nie dotyczą urządzeń i sieci uzbrojenia terenu, w tym sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej, jeśli zachowane będą przepisy odrębne.