

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
MIASTA BIAŁA RAWSKA**

FRAGMENT POŁOŻONY PRZY UL. MICKIEWICZA

POWIAT RAWSKI

WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

Uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu

Organ sporządzający plan.

Projektant planu:

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

Biała Rawska, 20 październik 2022 r.

UCHWAŁA NR/...../22
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ RAWSKIEJ
z dnia 2022 r.

w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/174/2012 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru m. Biała Rawska, obszary położony w rejonie ulic: Mickiewicza oraz Wojska Polskiego i Ogrodowej
(zmiana dotyczy terenu o symbolu 2.105.MWu, położonego w Białej Rawskiej przy ul. Mickiewicza)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079, 1561) oraz art. 14 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846), w związku z uchwałą Nr XLVIII/346/22 z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXV/174/2012 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru m. Biała Rawska, obszary położony w rejonie ulic: Mickiewicza oraz Wojska Polskiego i Ogrodowej, Rada Miejska w Białej Rawskiej uchwala, co następuje.

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu zmiany uchwały Nr XXV/174/2012 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 listopada 2012 r., wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że projekt zmiany uchwały Nr XXV/174/2012 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 listopada 2012 r. nie będzie naruszać aktualizacji ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska – 2022 r.

§ 3. W uchwale Nr XXV/174/2012 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru m. Biała Rawska, obszary położony w rejonie ulic: Mickiewicza oraz Wojska Polskiego i Ogrodowej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2013 r. poz. 26 ze zm.), wprowadza się zmianę polegającą na tym, że w treści § 6. ust 6 pkt 2 lit. a tiret pierwsze otrzymuje brzmienie

- budynki mieszkalne zabudowy wielorodzinnej o wysokości całkowitej do 24 m.

§ 4. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania z tytułu zmiany uchwały Nr XXV/174/2012 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 listopada 2012 r. nie występują.

§ 5. Dane przestrzenne zmiany uchwały Nr XXV/174/2012 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 listopada 2012 r., stanowią załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 6. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały
Nr.....
Rady Miejskiej w Białej Rawskiej
z dnia 2022 r.

DANE PRZESTRZENNE
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) dane przestrzenne stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/174/2012 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru m. Biała Rawska, obszary położony w rejonie ulic: Mickiewicza oraz Wojska Polskiego i Ogrodowej (zmiana dotyczy terenu o symbolu 2.105.MWu, położonego w Białej Rawskiej przy ul. Mickiewicza)

Projekt uchwały w sprawie zmiany uchwały Nr XXV/174/2012 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru m. Biała Rawska, obszary położony w rejonie ulic: Mickiewicza oraz Wojska Polskiego i Ogrodowej, został sporządzony w związku z uchwałą Nr XLVIII/346/22 z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany uchwały Nr XXV/174/2012 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 listopada 2012 r.

W toku realizacji obowiązującego planu miejscowego stwierdzono występowanie warunków zagospodarowania dla terenu o symbolu 2.105.MWu, w tym między innymi dotyczącego wysokości budynków mieszkalnych zabudowy wielorodzinnej do czterech kondygnacji nadziemnych do 18 m. Ustalona planem wysokość nie pozwala na budowę mieszkań komunalnych z intensywniejszym wykorzystaniem terenów uzbrojonych własności Gminy Biała Rawska. Sporządzenie zmiany planu miejscowego umożliwi budowę mieszkań komunalnych z intensywniejszym wykorzystaniem terenów uzbrojonych, własności Gminy Biała Rawska,

W oparciu o przepisy art. 48 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wystąpiono do właściwych organów o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu uchwały w sprawie zmiany ww miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi pismem znak: WOOŚ.411.95.2022.AJa z dnia 16 marca 2022 r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Rawie Mazowieckiej pismem PPIS.ZNS.90280.4.2022 z dnia 16 marca 2022 r. uzgodnił odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej zmiany miejscowego planu. W trybie ww przepisów wydano postanowienie z dnia 01 kwietnia 2022 r. (znak RG.II.6721.01.2022) o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej zmiany uchwały Nr XXV/174/2012 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt uchwały podlegał procedurze opiniowania i uzgodnień w myśl przepisów ww ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi do projektu dokumentu zostały uwzględnione.

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

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania planu zostały określone w aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska (dokument w fazie wyłożenia do publicznego wglądu). W projekcie studium określono dla obszaru kierunek rozwoju zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej nieuciągliwej (BU) z dopuszczeniem dla budynków wielorodzinnych wysokości do 24 m.

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

W projekcie uchwały uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez zachowanie dotychczasowych ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla mieszkaniowej kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe terenu poprzez zachowanie dotychczasowych ustaleń planu i zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, w szczególności w zakresie funkcji i wysokości budynków; Ustalenia planu miejscowego dotychczas obowiązującego ograniczają wysokość budynków do 4 kondygnacji nadziemnych. Mając na względzie wykorzystanie terenu uzbrojonego wskazane jest zwiększenie wysokości budynków przy zachowaniu przepisów odrębnych. Z uwagi na położenie terenu w obniżeniu o 10 m w stosunku do poziomu terenu zespołu zabytkowego pałacyku i Kościoła oraz poza wglądem z ul. Narutowicza na panoramę miasta, zwiększenie wysokości budynków nie przesłoni wglądu na dzwonnice kościelną oraz pałacyk;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez dopuszczenie intensywnego wykorzystania terenów uzbrojonych;
- 7) prawo własności - zmiana ustaleń planu dotyczy gruntów własności Gminy Biała Rawska;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków i potrzeb;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nowe potrzeby w obszarze nie występują;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków.

Zachowując przeznaczenie terenu pod zabudowę, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- oparty jest o transport w istniejących drogach,

- nie wymusza budowy publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zachowując dotychczasowe przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważono interes publiczny i interesy prywatne, uwzględniono zgłaszane wnioski, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

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

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

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

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” należy stwierdzić, że zadania wywołujące skutki finansowe z tytułu uchwalenia zmiany planu nie wystąpią.

Informacja o danych przestrzennych zmiany planu miejscowego.

Dane przestrzenne zmiany tekstu uchwały Nr XXV/174/2012 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 listopada 2012 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru m. Biała Rawska, obszary położony w rejonie ulic: Mickiewicza oraz Wojska Polskiego i Ogrodowej (zmiana dotyczy terenu o symbolu 2.105.MWu, położonego w Białej Rawskiej przy ul. Mickiewicza), zostały uwidocznione w systemie informacji przestrzennej. Zmiana planu miejscowego nie dotyczy rysunku planu.