

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY BIAŁA RAWSKA**

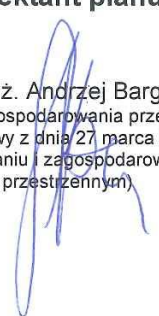
**FRAGMENT OBRĘBU EWIDENCYJNEGO STUDZIANEK  
POWIAT RAWSKI  
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

**Tekst miejscowego planu z rysunkiem**

**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, 7 listopad 2023 r.**

**UCHWAŁA NR ...../...../.....**  
**RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ RAWSKIEJ**  
z dnia ..... 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Studzianek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572, poz.1463 i poz. 1688) oraz art. 20 ust.1, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688 i poz. 1890), w związku z uchwałą Nr LXIV/483/23 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 31 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Studzianek, Rada Miejska w Białej Rawskiej uchwala, co następuje.

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Studzianek, wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Studzianek, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska, przyjętego uchwałą Nr LVI/411/22 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 30 września 2022 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska.

**§ 3. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Studzianek.

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

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego miejscowym planem jest określony na rysunku miejscowego planu.

4. Obowiązujący zakres rysunku miejscowego planu obejmuje:

- 1) granicę obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) tereny określone numeracją i symbolami o znaczeniu:
  - a) liczba pierwsza jest numerem obrębu ewidencyjnego,
  - b) cyfra druga jest kolejnym numerem terenu wyznaczonego na rysunku planu miejscowego o odmiennej klasie przeznaczenia terenu,
  - c) symbol literowy określa klasę przeznaczenia terenu;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.

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

6. Z uwagi na uwarunkowania, nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – takie obszary nie występują;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – takie tereny i obszary nie występują;
- 3) granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

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

3. Ilekcć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) "obszarze planu" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu miejscowego;
- 2) "jednostce przestrzennej" - należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "terenach" - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 4) "przeznaczeniu" - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi;
- 5) "dopuszczeniu" - należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym lub formom zagospodarowania o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 2 uchwały;
- 6) "zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych" w poszczególnych terenach - należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania robót budowlanych na istniejących obiektach budowlanych, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;
- 7) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu miejscowego elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych

detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m;

- 8) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 9) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;
- 10) "udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony dla działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;
- 11) "wysokości budynków" określonej w metrach - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 12) „froncie działki” – należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi określonej postanowieniami planu miejscowego lub dojazdu, zapewniającej tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 13) "przepisach odrębnych" - należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ilekcioć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"teren zabudowy zagrodowej"** oznaczonym symbolem **"RZM"** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały) budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków o funkcji produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzi budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego z dopuszczeniem budynków o funkcji związanej z obsługą rolnictwa oraz obiektów rolniczej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej;
- 2) **„teren rolnictwa z zakazem zabudowy”** oznaczonym symbolem **"RN"** - należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych gruntach rolnych w tym: na gruntach ornych i pod sadami, na trwałych użytkach zielonych, w ogrodach, pod osłonami, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, zadrzewieniami, obiektami melioracji wodnych, przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi;

## **Rozdział 2**

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

**§ 5.** Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania:

- 1) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 2) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub zbliżenie na odległość 1,5 m od granicy z działką budowlaną, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 3) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
  - a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów odrębnych,
  - b) w osiach istniejących sieci,
  - c) w innych terenach przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 4) w obrębie obszaru planu miejscowego obowiązuje zakaz realizacji turbin wiatrowych;
- 5) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych.

**§ 6. 1. W jednostce przestrzennej – obręb Nr 44 Studzianek**, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **44.1RZM**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zasady zabudowy:
    - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
    - wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13,0 m,
    - nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
    - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 0,6,
    - dopuszczalna realizacja obiektów produkcji zwierzęcej wyłącznie o wielkości do 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych),
    - zbliżenie budynku do użytku leśnego na warunkach przepisów odrębnych;
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
    - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
    - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce zabudowy zagrodowej minimum 30 %,

- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową;
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają drogi przylegające do terenu oraz dojazdy,
  - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
  - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej;
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum jedno stanowisko na mieszkanie;
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
  - zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej,
  - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody na warunkach przepisów odrębnych,
  - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, a w sytuacji braku takiej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do przydomowej oczyszczalni ścieków, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego,
  - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania;
- g) nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu z uwagi na rolnicze funkcje terenu;
- h) parametry działek zabudowy zagrodowej na warunkach przepisów odrębnych.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **44.1RN**:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zakaz realizacji budynków,
  - b) istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
  - c) dopuszcza się realizację:
    - sieci infrastruktury technicznej podziemnej bez zmiany sposobu zagospodarowania terenu,
    - zbiorników wodnych związanych z wykorzystaniem wód dla celów rolniczych,
  - d) istniejące zadrzewienia i zakrzewienia w obudowie biologicznej cieków do zachowania.

### **Rozdział 3** **Ustalenia końcowe**

**§ 7.** Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – zadania z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego nie występują.

**§ 8.** Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Studzianek, stanowią załącznik Nr 3 do uchwały.

**§ 9.** Traci moc obowiązującą uchwała Nr XI/104/15 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 24 września 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragmenty obszarów wsi: Gołyń i Studzianek, Żurawia (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2015 r. poz. 4114 ze zm.) w zakresie fragmentu terenu o symbolu 44.61.ZL.

**§ 10.** 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 3 do uchwały  
Nr.....  
Rady Miejskiej w Białej Rawskiej  
z dnia ..... 2023 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 2023 r. poz. 977) dane przestrzenne stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

## UZASADNIENIE

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego  
planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska,  
dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Studzianek

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Studzianek, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr LXIV/483/23 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 31 marca 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Studzianek. W okresie realizacji obowiązującego dotychczas planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr XI/104/15 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 24 września 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragmenty obszarów wsi: Gołyń i Studzianek, Żurawia (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2015 r. poz. 4114 ze zm.), powstał problem dopuszczenia realizacji zabudowy na istniejących gruntach rolnych w miejscowości Studzianek (działka ewidencyjna Nr 275/2). W obrębie obszaru opracowania, obowiązujący dotychczas plan miejscowy określał przeznaczenie i warunki zagospodarowania - teren o symbolu 44.61.ZL:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zakaz realizacji budynków,
  - b) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5m.

Projekt dokumentacji podlegał opiniowaniu i uzgodnieniu przez właściwe organy, wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń nowego planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Rawska.**

Ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska przyjętego uchwałą Nr LVI/411/22 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 30 września 2022 r., obszar opracowania został wskazany do rozwoju funkcji wg poniższego zestawienia:

| Kierunki zagospodarowania przestrzennego                                                                             | Podstawowe wskaźniki zagospodarowania dotyczące wydzielanych funkcji                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| R2 - Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów. | a) wysokość budynków mieszkalnych do 11 m,<br>b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%,<br>c) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy zagrodowej,<br>d) wielkości obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt na terenie gminy w liczbie nie przekraczającej łącznie 100 DJP, a na terenie miasta nie przekraczającej łącznie 60 DJP, |

Projekt planu miejscowego przeznacza fragment północny działki ewidencyjnej, pod zabudowę mieszkaniową zabudowę zagrodową. W pozostałej części pod tereny gruntów ornych oraz upraw z wprowadzenie zakazu realizacji budynków z uwagi na ograniczenia wynikające z warunków wodnych. Z uwagi na tendencję do zabudowy terenów przy drodze dojazdowej, tworzącej zwarte pasmo zabudowy zagrodowej, wprowadzono ograniczenie wielkości obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt na terenie gminy w liczbie nie przekraczającej łącznie 40 DJP.

Mając na względzie zapisy studium w zakresie zasad interpretacji ustaleń STUDIUM, należy stwierdzić, że rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium.

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

Głównym celem opracowania nowego planu jest dopuszczenie realizacji zabudowy zagrodowej w obrębie gruntów rolnych zgodnie z polityką rozwoju przestrzennego określoną w STUDIUM.

W projekcie nowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla wskazanej kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru poprzez ustalenie wskaźników zabudowy nawiązujących do istniejącej zabudowy wsi;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez zachowanie gruntów w funkcji rolniczej, tereny przeznaczone pod nową zabudowę nie mają znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy, nie występują grunty klasy III i lasy;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – potrzeby w obszarze nie występują;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – potrzeby w obszarze nie występują;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni ograniczając zabudowę do obszaru położonego przy istniejących drogach z jezdniami o nawierzchni twardej w zasięgu istniejących sieci elektroenergetycznych i wodociągowych;
- 7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie terenów prywatnych na cele publiczne;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze nie występują;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w obszarze nie występują, tereny obsługiwane są urządzeniami położonymi w otoczeniu obszaru opracowania;
- 11) udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, postępowanie ma odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej;
- 12) jawność i przejrzystość procedur planistycznych, postępowanie ma odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – teren wyposażony w sieci zaopatrzenia w wodę.

Wprowadzając przeznaczenie terenu pod zabudowę zagrodową, uwzględniono stan własności terenu, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Plan miejscowy zakłada:

- oparcie transportu o istniejące drogi przylegające do obszaru,
- z uwagi na niewielkie potrzeby obsługi komunikacyjnej (jedno – dwa siedliska zabudowy zagrodowej) brak wymuszenie wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazono 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.

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób bardziej zrozumiały dla takiej osoby.

#### **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. Z uwagi na umożliwienie zabudowy należy się spodziewać dochodów z tytułu;

- opłat i podatków od zrealizowanej zabudowy,
- opłaty planistycznej.