

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
GMINY BIAŁA RAWSKA,
DLA FRAGMENTU OBRĘBU EWIDENCYJNEGO NOWE
PRZYŁUSKI**

**POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE
Tekst zmiany miejscowego planu**

Organ sporządzający plan.

Projektant zmiany planu:

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

Biała Rawska, 8 sierpień 2025 r.

**UCHWAŁA NR/25
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ RAWSKIEJ
Z DNIA 2025 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907 i poz. 1940) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940 i z 2025 r. poz. 527 i poz. 680), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z 2024 r. poz. 1824 i z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z Uchwałą Nr VII/38/24 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 30 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Nowe Przyłuski, Rada Miejska w Białej Rawskiej uchwala, co następuje.

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Nowe Przyłuski, nie narusza ustaleń 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. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Nowe Przyłuski.

2. Integralną częścią uchwały w sprawie planu miejscowego jest rysunek miejscowego planu, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały.

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

4. Obowiązujące ustalenia rysunku miejscowego planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 3) teren określony numeracją i symbolami o znaczeniu:
 - a) cyfra 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;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.

5. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 4, są oznaczeniami informacyjnymi.

6. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentowej służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenu o symbolu 60.1MN-RZM.

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

8. 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 szczególnego zagrożenia powodzią – takie tereny i obszary nie występują;
- 3) granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

9. Tereny i obszary wymienione w ust. 8 nie występują w obszarze planu.

§ 3. 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. Ileć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) "obszarze planu" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu miejscowego;
- 2) "obszarze urbanistycznym" - należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "terenie" - 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) "przeznaczeniu uzupełniającym" 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 jako towarzyszących obiektom zgodnym z ustalonym przeznaczeniem;
- 6) "przeznaczeniu wykluczającym" należy przez to rozumieć zakaz realizacji na działce budowlanej niektórych obiektów budowlanych lub form zagospodarowania terenu;
- 7) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu miejscowego elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;

- 11) „froncie działki” – należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi określonej ustaleniami planu miejscowego lub dojazdu, zapewniającego tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 12) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania, które nie spełniają niektórych warunków wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;
- 13) "przepisach odrębnych" należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach wymagania oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

4. Ilekcć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oznaczony symbolem **MN-RZM** - należy przez to rozumieć przeznaczenie słuące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, budynków o funkcji produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzą budynki i urządzenia słuące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych 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 z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) "**teren lasu**", oznaczony symbolem "**L**", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania leśnego na gruntach leśnych, obejmujących: lasy, porolne grunty do zalesienia z liniami podziału przestrzennego lasu i urządzeniami melioracji wodnej oraz drogi leśne, parkingi leśne, leśne obiekty rekreacyjne i zabudowę leśną.

Rozdział 2

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

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

- 1) przeznaczenie terenu z wykorzystaniem dwóch klas należy rozumieć jako dopuszczenie realizacji zagospodarowania według tych klas łącznie lub zamiennie;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary odczytane z rysunku planu;
- 3) linie zabudowy – określono na rysunku planu zwymiarowaniem;
- 4) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) 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 działki budowlanej, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia,

zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

- 6) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w planie w sytuacji, gdy nowa granica działki geodezyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji turbin wiatrowych;
- 8) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych;

§ 5. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 60 – Nowe Przyłuski, 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 oznaczonego symbolem **1MN-RZM**:
 - 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług, w tym usług handlu, gastronomii i usług rzemieślniczych;
 - 3) przeznaczenia wykluczone: teren usług, w tym: obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego, warsztatów napraw, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw;
 - 4) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki usługowe wyłącznie jako towarzyszące istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokal w budynku mieszkalnym o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40%,
 - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 13 m,
 - nachylenie głównych połaci dachowych budynków od 5% do 100%,
 - dopuszcza się zastosowanie dachów o profilach łukowych na budynkach gospodarczych w zabudowie zagrodowej,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej na działce budowlanej od 0,01 do 0,6,
 - dopuszczalna realizacja obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie do 40 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych),
 - realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu w zbliżeniu do granicy 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 miejscowym,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej 20 %,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 30 %,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przekształcaniem roślinności leśnej na gruntach nieleśnych, na warunkach przepisów odrębnych,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia droga przylegająca do terenu,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:
 - jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) 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: do sieci kanalizacji deszczowej, 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 unieszkodliwienia,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu miejscowego ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem miejscowym, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem miejscowym stała się ostateczna,
- i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **60.1L**:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dojazdy gospodarcze o szerokości minimum 5 m,
 - c) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§ 6. 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 wystąpią.

§ 7. Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Nowe Przyłuski, stanowią załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 8. Traci moc obowiązującą uchwała Nr XL/319/09 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 30 października 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska z wyłączeniem fragmentów wsi: Babsk, Gołyń, Ossa, Pągów, Porady Górne, Rokszycy, Rosławowice, Studzianek, Wólka Babska, Wólka Lesiewska, Żurawia i Julianów Lesiewski, fragmenty obszarów wsi: Gołyń, Przyłuski Nowe, Rokszycy, Wólka Lesiewska i Ossa (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2009 r. Nr 390, poz. 3472 ze zm.) w zakresie fragmentu terenu o symbolu 60.17.ZL.

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

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

Załącznik Nr 2 do uchwały
Nr.....
Rady Miejskiej w Białej Rawskiej
z dnia 2025 r.

DANE PRZESTRZENNE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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 Nowe Przyłuski

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla obrębu ewidencyjnego Nowe Przyłuski, został sporządzony w wykonaniu uchwały z Uchwałą Nr VII/38/24 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 30 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Nowe Przyłuski.

Na wskazanym obszarze obowiązują ustalenia zawarte w uchwale Nr XL/319/09 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 30 października 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska z wyłączeniem fragmentów wsi: Babsk, Gołyń, Ossa, Pągów, Porady Górne, Rokszycy, Rosławowice, Studzianek, Wólka Babska, Wólka Lesiewska, Żurawia i Julianów Lesiewski, fragmenty obszarów wsi: Gołyń, Przyłuski Nowe, Rokszycy, Wólka Lesiewska i Ossa (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2009 r. Nr 390, poz. 3472 ze zm.). Cały obszar opracowania położony jest w terenie o symbolu 60.17.ZL przeznaczonym pod lasy.

W toku sporządzenia zmiany planu miejscowego, 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 o uzgodnienie odstąpienia przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko do właściwych organów. Pismami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska znak: WOOŚ.411.458.2024.Aja z dnia 20 listopada 2024 r. oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rawie Mazowieckiej znak: ZNS.90280.3.5.2024 z dnia 18 listopada 2024 r. uzyskano zgodę na odstąpienie od strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zmiany planu. Postanowieniem znak: RG.6721.06.2024 z dnia 28 listopada 2024 r. Burmistrz Białej Rawskiej odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla ww. planu.

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 zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową, produkcyjną, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji.

Dla zabudowy wprowadzono ograniczenia i preferencje:

- realizacja zabudowy zagrodowej lub 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.

W zasadach ochrony środowiska wskazano potrzebę ochrony istniejących użytków leśnych.

Z porównania ustaleń projektu planu miejscowego z warunkami określonymi w studium wynika pełna zbieżność obydwu dokumentów planistycznych. 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.

W projekcie nowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów odpowiednich dla kategorii przeznaczenia terenów, w tym wysokości budynków, wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej, maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej oraz linii zabudowy od strony przylegających dróg;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszarów, poprzez zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, w szczególności w zakresie funkcji, ukształtowanych pasm zabudowy wzdłuż istniejącej drogi, wysokości budynków oraz nachylenia połaci dachowych budynków;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:
 - ustalenie warunków: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków komunalnych, odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych, usuwania odpadów,
 - ustalenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - przeznaczenie terenów pod nową zabudowę nie ma znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy,

- ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach;
- 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 ze szczególnymi potrzebami, poprzez:
 - określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,
 - wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową,
 - określenie dopuszczalnych poziomów hałasu,
 - zachowanie w terenach przeznaczonych pod zabudowę, standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zwiększenie intensywności zabudowy na terenach uzbrojonych,
- 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 obszarów opracowania;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - postępowanie ma odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej,
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zachowanie procedur zgodnych z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: w terenie położonym przy istniejącej drodze zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu, dopuszcza się zachowanie istniejących oraz realizację lokalnych ujęć wód podziemnych na warunkach przepisów odrębnych,
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez ustalenie zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – potrzeby w obszarze nie występują z uwagi na niską jakość gruntów.

Ustalając 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 przeznaczony pod zabudowę jest położony w zwartej strukturze przestrzennej wsi Nowe Przysłuki. Tworzą pasmową zabudowę wzdłuż istniejących dróg wyposażonych w sieci infrastruktury technicznej. Zakłada się oparcie transportu o istniejące sieci dróg przylegające do terenów budowlanych. Nie występuje konieczność zwiększenia wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Przeznaczenie terenów pod zabudowę wskazano na fragmencie obszaru o najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy z wykluczeniem obszarów istniejących użytków leśnych.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wzięto pod uwagę 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 IX/51/24 z dnia 25 października 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska i 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 nowego planu miejscowego nie wystąpią. Nowy plan miejscowy wywoła wzrost wartości części nieruchomości, a jednocześnie nie wywoła skutków odszkodowawczych z tytułu utraty praw i uprawnień właściciela nieruchomości. Z uwagi na umożliwienie realizacji zabudowy na gruntach rolnych, należy się spodziewać wzrostu dochodów z tytułu:

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