



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 9 kwietnia 2024 r.

Poz. 2991

UCHWAŁA NR LXXVII/592/24 RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ RAWSKIEJ

z dnia 23 lutego 2024 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, poz. 1890 i poz. 2029) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz 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. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Studzianek - uwagi nie wpłynęły.

§ 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 1 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. Ilekroć 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 m², 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 najwyżej 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. Ilekroć 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, 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 2 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.

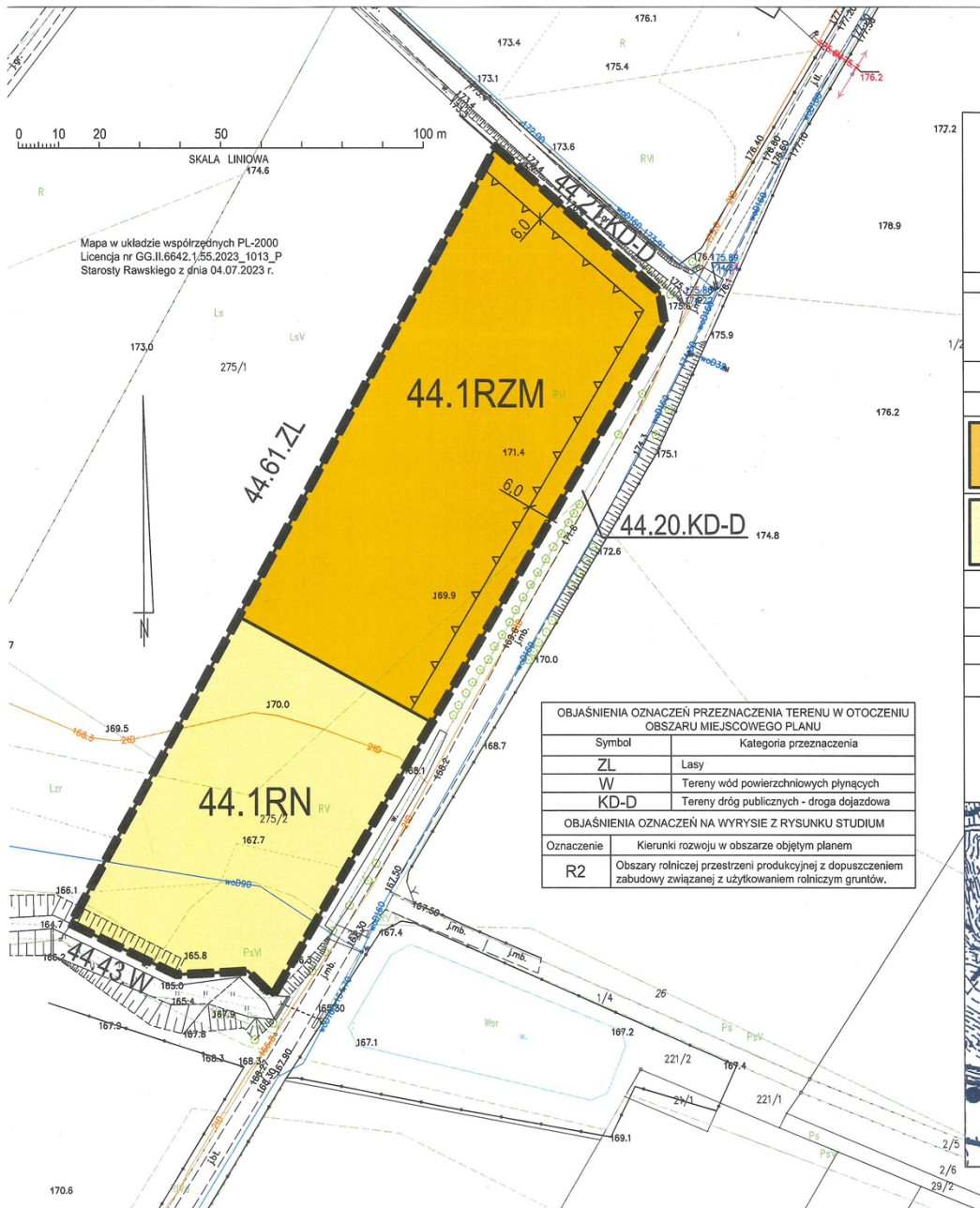
§ 10. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

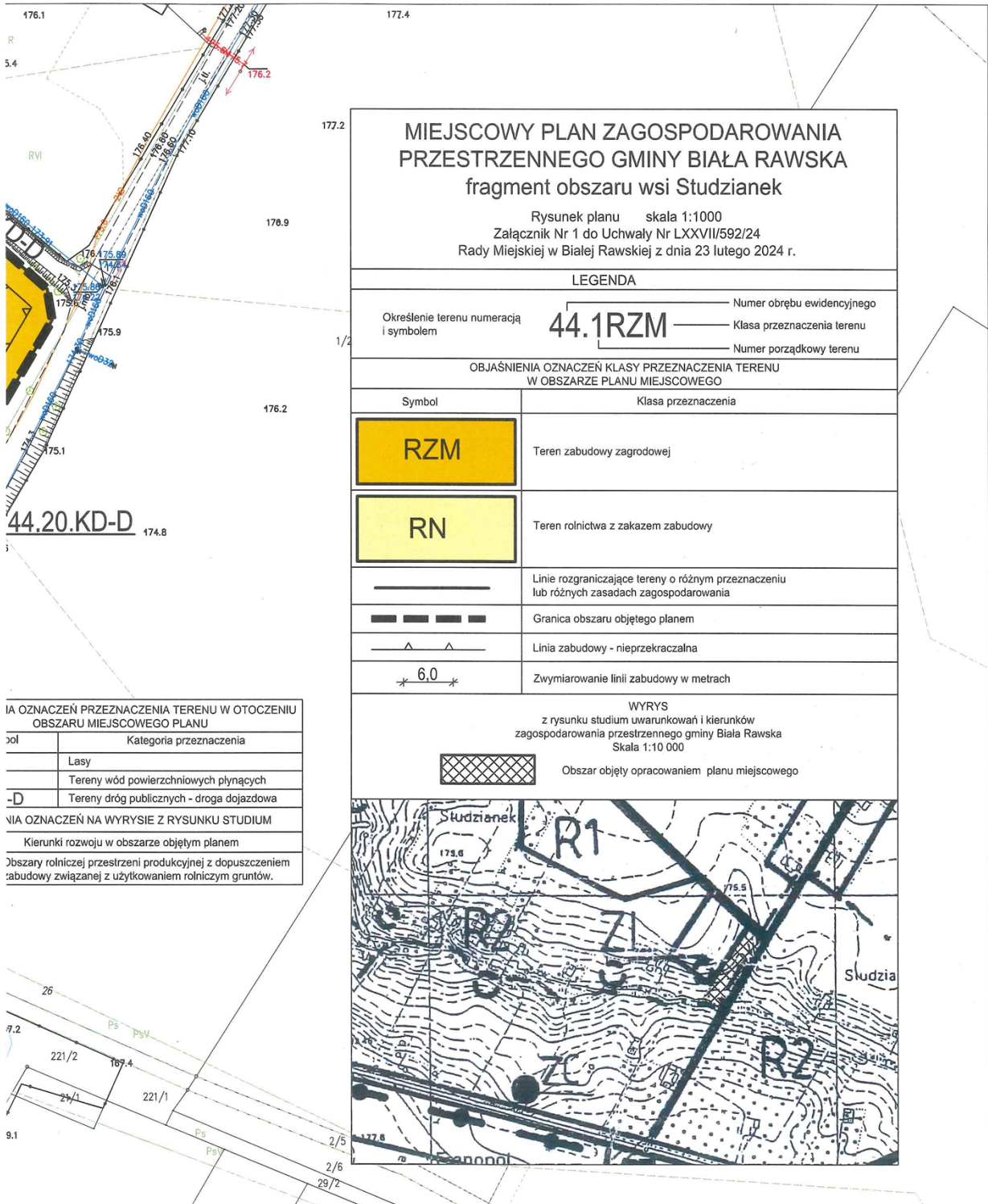
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Sylwester Brzeziński

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXVII/592/24
 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej
 z dnia 23 lutego 2024 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVII/592/24

Rady Miejskiej w Białej Rawskiej

z dnia 23 lutego 2024 r.

Zalacznik2.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę