



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 20 grudnia 2016 r.

Poz. 5681

### UCHWAŁA NR XXVII/224/16 RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ RAWSKIEJ

z dnia 29 listopada 2016 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragment obszaru wsi Nowy Chodnów i Narty**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446), art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961) w nawiązaniu do Uchwały Nr XVIII/154/16 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 11 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragment obszaru wsi Nowy Chodnów i Narty, Rada Miejska w Białej Rawskiej uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nie uwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragment obszaru wsi Nowy Chodnów i Narty - uwagi nie uwzględnione nie wpłynęły.

**§ 2.** Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragment obszaru wsi Nowy Chodnów i Narty, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/58/11 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 17 czerwca 2011r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Biała Rawska.

**§ 3.** W § 36 ust. 19 uchwały Nr XI/78/03 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 sierpnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Biała Rawska z wyłączeniem fragmentów wsi: Babsk, Gołyń, Ossa, Pągów, Porady Górne, Rokszyce, Rosławowice, Studzianek, Wólka Babska, Wólka Lesiewska, Żurawia i Julianów Lesiewski (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 291 poz. 2528 ze zmianami), dotyczącym terenu o symbolu 28.18.RM we wsi Narty, skreśla się pkt 2e, a w zakończeniu punktu 2d przecinek zastępuje się kropką.

**§ 4. 1.** Wprowadza się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Rawska, zatwierdzonym Uchwałą Nr XI/78/03 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 sierpnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Biała Rawska z wyłączeniem fragmentów wsi: Babsk, Gołyń, Ossa, Pągów, Porady Górne, Rokszyce, Rosławowice, Studzianek, Wólka Babska, Wólka Lesiewska, Żurawia i Julianów Lesiewski (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 291 poz. 2528 ze zmianami) w zakresie terenów o symbolach 59.05.MRj i 59.08.PRu,U oraz fragmentów terenów o symbolach 59.09.RM i 59.20.R,RM.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany miejscowego planu będący załącznikiem do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego zmianą miejscowego planu jest określony na rysunku zmiany miejscowego planu.

4. Obowiązujący zakres rysunku zmiany planu obejmuje:

- 1) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.

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

**§ 5. 1.** Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa obowiązującego wg stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w zmianie planu, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie wg przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekroć w zmianie planu miejscowego jest mowa o:

- 1) „obszarze zmiany planu” - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszej zmiany planu;
- 2) „obszarze urbanistycznym” - należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu geodezyjnego;
- 3) „terenach” - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze zmiany planu, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszą zmianą planu różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście zmiany miejscowego planu oraz na rysunku zmiany 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 wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście zmiany planu i na rysunku zmiany planu 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 o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 2 uchwały, o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie przekraczającym 45 %, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) „granicach obszaru objętego rysunkiem zmiany planu” - należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy (określony w legendzie rysunku zmiany planu) obszaru objętego rysunkiem zmiany planu;
- 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 zmiany planu elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, loggia, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik, zadaszenie nad wejściem, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, części podziemnych obiek-

tów budowlanych 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;

- 8) „udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej” - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony zmianą planu dla działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie, do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;
- 9) „stanie istniejącym” zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszej zmiany planu;
- 10) „zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych” w poszczególnych terenach - należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i remontów, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;
- 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) „przepisach szczególnych lub 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 zmianie planu miejscowego jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **„tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową”**, oznaczoną symbolem **„RMu”**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały):
  - a) 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 budynków o funkcji produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego wyłącznie jako budynków realizowanych na działkach zabudowy zagrodowej,
  - b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - c) budynków o funkcji usługowej (z wyłączeniem budynków kultu religijnego, handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200m<sup>2</sup>, sportu i rekreacji, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej oraz stacji paliw) wyłącznie jako zabudowy realizowanej na działkach zabudowy zagrodowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **„tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych”**, oznaczonym symbolem **„RM”**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizowania projektowanej zabudowy mieszkalno-produkcyjnej w gospodarstwach, w skład których wchodzi budynki mieszkalne, budynki i urządzenia służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów i przeznaczonych dla potrzeb własnych gospodarstwa rolnego, obiektów rolniczej zabudowy produkcyjnej z zakresu przetwórstwa rolno-spożywczego z niezbędną do funkcjonowania tych budynków infrastrukturą techniczną w tym lokalnymi ujęciami wody.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego na obszarze zmiany planu

§ 6. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunków zmiany planu miejscowego:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach § 14 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
  - a) punkty identyfikacyjne lub zwymiarowanie, określone na rysunkach zmiany planu,
  - b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunkach zmiany planu;
- 2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku zmiany planu;
- 3) linie zabudowy - określono na rysunku zmiany planu zwymiarowaniem;
- 4) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 5) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 6) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego nie może przekraczać:
  - a) o jednej kondygnacji nadziemnej - 7,5 m,
  - b) o wysokości 2 kondygnacje nadziemne i wysokości dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 10 m,
  - c) o wysokości 3 kondygnacje nadziemne i wysokości trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 13 m;
- 7) maksymalna wysokość dla budynku usługowego o jednej kondygnacji lub o dwóch kondygnacjach nie może przekraczać 9 m;
- 8) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub zbliżenie na odległości do 1,5 m od granicy z sąsiednią 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;
- 9) na obszarze planu, obowiązują poniższe zasady kształtowania dachów na budynkach mieszkalnych:
  - a) główne połączenie dachowe o nachyleniu od 25% do 100%,
  - b) przy zastosowaniu lukarni wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
  - c) zadaszenie lukarny symetryczne,
  - d) linia głównej kalenicy równoległa do osi przylegającej drogi lub prostopadła do granicy sąsiadującej nieruchomości;
- 10) na obszarze planu, połączenie dachowe na budynkach nie mieszkalnych o nachyleniu od 2% do 100%;
- 11) na obszarze planu, pokrycia dachów w odcieni kolorów: brązów, grafitów i czerwieni;
- 12) w terenach o symbolu przeznaczenia „RMu” dopuszcza się realizację:
  - a) w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- b) obiektów usługowych jako zabudowy uzupełniającej wyłącznie w ramach działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej pod warunkiem zachowania udziału w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej maksimum 45%,
  - c) publicznych placów zabaw dla dzieci na odrębnych działkach budowlanych;
- 13) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów określonych niniejszą zmianą planu miejscowego oraz zachowania przepisów odrębnych.

**§ 7.** Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, w których dopuszczalna jest realizacja obiektów mieszkaniowych lub usługowych obowiązuje:
  - a) zakaz budowy zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz pozostałych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 2) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do terminów realizacji obiektów i urządzeń ustalonego planem zagospodarowania terenu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego, biomasy i energii elektrycznej;
- 4) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia: „RM”, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy zagrodowej;
- 5) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: „RMu”, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 7) pas terenu o szerokości minimum 1,5m, terenów przyległych do górnej krawędzi skarpy rowu lub stawu, winien być zachowany bez ogrodzeń i innych przeszkód uniemożliwiających dostęp do rowu;
- 8) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – takie tereny, obiekty i obszary nie występują.

**§ 8.** Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 9.** Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

**§ 10.** Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:

- 1) zasady podziału nieruchomości określone w treści uchwały są zasadami scalania i podziału lub połączenia i ponownego podziału nieruchomości na działki budowlane;
- 2) fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);

- 3) w terenach o przeznaczeniu oznaczonym symbolem „RMu”, obowiązują następujące parametry działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości:
  - a) wielkość działki budowlanej mieszkalnictwa jednorodzinnego minimum 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 18 m,
  - c) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej opartej na dojeździe o szerokości minimum 5 m,
  - c) działki gruntu nie spełniające powyższego warunku mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
  - d) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) minimalna szerokości frontów działek zabudowy zagrodowej 20 m;
- 4) w terenach o przeznaczeniu oznaczonym symbolem „RM”, obowiązują następujące parametry działek budowlanych powstałych w wyniku podziału nieruchomości:
  - a) wielkość działki budowlanej zabudowy zagrodowej minimum 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokości frontów działek zabudowy zagrodowej 20 m,
  - c) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej opartej na dojeździe o szerokości minimum 5 m,
  - d) działki gruntu nie spełniające powyższego warunku mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej;
- 5) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszym planie w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni minimum 3,0 m;
- 7) w obszarach objętych zmianą planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 8) działki gruntu dla realizacji stacji transformatorowych winny spełniać warunki:
  - a) wymiarów minimum 6 m x 5 m dla stacji transformatorowej wewnętrznej,
  - b) wymiarów minimum 3 m x 2 m dla stacji transformatorowej słupowej,
  - c) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 9) działki gruntu dla realizacji publicznych placów zabaw dla dzieci o wielkości minimum 500 m<sup>2</sup>;
- 10) granice wewnętrznego podziału terenu na działki budowlane winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych.

**§ 11.** Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają drogi przylegające do poszczególnych terenów;
- 2) realizacja obiektów o funkcji usługowej na poszczególnych działkach budowlanych, wymaga budowy zakotki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu drogi obsługującej lub parkingu wewnętrznego przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 3) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) w terenach, na których dopuszcza się realizację budynków o funkcji usługowej, minimum:
    - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,

- dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
  - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 7 stanowisk na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla pozostałych obiektów usługowych - jedno stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) w terenach, na których dopuszcza się realizację budynków o funkcji mieszkalnej dla jednego mieszkania minimum 1 stanowisko,
- c) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum – 1 stanowisko na 2000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynków o funkcji produkcyjnych, składów i magazynów,
- d) w terenach dla których wymagana jest realizacja miejsc parkingowych lub zatok postojowych, obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
  - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
  - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 41;
- 4) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów, minimum 1 stanowisko na każde 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynków o funkcji usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów;
- 5) realizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych z dopuszczeniem realizacji miejsc postojowych w pasach drogowych dróg obsługujących działki budowlane na warunkach przepisów odrębnych;
- 6) przepis, zawarty w pkt. 3 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży;
- 7) realizację zjazdów z drogi publicznej regulują przepisy odrębne.

**§ 12.** Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dla wszystkich terenów, na których dopuszczona jest zabudowa przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń energetycznych (elektroenergetycznych, ciepłowniczych i gazowych), dostarczających do odbiorców energię elektryczną, ciepłą i gaz;
- 2) dopuszczalne jest wyposażanie terenów przeznaczonych pod realizację budynków w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej (z wykluczeniem turbin wiatrowych) ograniczone do obsługi poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń miejscowego planu;
- 3) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
  - a) w ramach pasów drogowych ulic, dojazdów i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy drogach, przy dojazdach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy (minimalną odległością budynków) i linią rozgraniczającą terenów komunikacji (ulic, dojazdów i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów odrębnych,
  - c) w osiach istniejących sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z wyposażeniem w hydranty;

- 6) odprowadzenie ścieków do przydomowych (zakładowych) oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych, do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, a następnie wywożone na stację zlewną oczyszczalni ścieków;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w tereny zielone nieruchomości, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia oraz ze stacji transformatorowych zasilanych sieciami elektroenergetycznymi 15kV;
- 9) usuwanie odpadów z działek budowlanych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

**§ 13.** Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na terenach, dla których ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna.

**§ 14. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 59 – wieś Nowy Chodnów**, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **59.21.RMu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,
  - b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 11,5 m,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50 %,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,8,
  - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 20 %,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30 %,
  - g) obsługa komunikacyjna działek budowlanych wydzielanych z istniejących działek ewidencyjnych w oparciu o dojazdy w terenie o symbolu 59.22.RM.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **59.22.RM**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,
  - b) wysokość pozostałych budynków – maksymalnie do 12 m,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50 %,



- d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 0,7,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 30 % powierzchni działki budowlanej,
- f) zakaz realizacji obiektów o funkcji produkcyjnej w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- g) poprzez teren wymagane zachowanie dojazdów do działek budowlanych położonych w terenie o symbolu 59.21.RMu,
- h) istniejący rów melioracyjny i stawy do zachowania.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **59.23.RMu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - b) wysokość pozostałych budynków –maksymalnie do 9,5 m,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
  - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej na działkach zabudowy zagrodowej minimum 20 %,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 30 %,
  - g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

### **Rozdział 3 Postanowienia końcowe**

§ 15. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania nie występują.

§ 16. W granicach obszaru zmiany planu tracą moc ustalenia zawarte w uchwałach:

- 1) Nr XI/78/03 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 sierpnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Biała Rawska z wyłączeniem fragmentów wsi: Babsk, Gołyń, Ossa, Pągów, Porady Górne, Rokszyce, Rosławowice, Studzianek, Wólka Babska, Wólka Lesiewska, Żurawia i Julianów Lesiewski (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 291, poz. 2528);
- 2) Nr IV/34/15 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 16 stycznia 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragmenty obszarów wsi: Babsk, Lesiew i Zofianów, Marchaty, Ossa, Rzeczków, Wola Chojnata, Wólka Lesiewska, Nowy Chodnów, Żurawia i Dańków, (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2015r poz. 710).

§ 17. 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 XXVII/224/16  
 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej  
 z dnia 29 listopada 2016 r.

**FRAGMENT MAPY EWIDENCYJNEJ**  
 SKALA 1 : ..... 2000 .....  
 woj. łódzkie powiat rawski  
 gmina Białe Rawska obszar Nowy Chodnów

Poświadczam się zgo  
 państwowego zasob  
 Organ prowadzący  
 państwowy zasob  
 geodezyjny i kartog  
 Identyfikator ewide  
 materiału zasobu  
 Data wydania k  
 imię, nazwisko i  
 osoby reprezent  
 organ (pieczęć)

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 GMINY BIAŁA RAWSKA  
 FRAGMENT OBSZARU WSI NOWY CHODNÓW**  
 Rysunek zmiany planu  
 Załącznik do Uchwały Nr XXVII/224/16  
 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 29 listopada 2016r.  
 SKALA 1: 2 000

**LEGENDA RYSUNKU ZMIANY PLANU**

59.21.RMu	Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym.
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
	Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
	Zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.
412...E	Oznaczenie drogi powiatowej

**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENU W OBSZARZE  
 ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO**

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
RM	tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych
RMu	tereny zabudowy zagrodowej z mieszkaniowo-usługową

**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENU  
 UŻYTYCH W TERENACH OTACZAJĄCYCH OBSZAR ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO**

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
R	rolnictwo
RM	rolnictwo z zabudową zagrodową
KL	ulica (droga) lokalna

**WYRYS**

z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
 miasta i gminy Biała Rawska  
 Skala 1 : 10 000

- granice terenu objętego zmianą planu miejscowego  
 B2 - Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.



