



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 30 listopada 2016 r.

Poz. 5105

### UCHWAŁA NR XXVI/216/16 RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ RAWSKIEJ

z dnia 25 października 2016 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Rawska, fragment obszaru położony w rejonie ul. Topolowej**

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 IX/82/15 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Rawska, fragment obszaru położony w rejonie ul. Topolowej, Rada Miejska w Białej Rawskiej uchwala, co następuje:

**§ 1.** Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nie uwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Rawska, fragment obszaru położony w rejonie ul. Topolowej - uwagi nie uwzględnione nie wpłynęły.

**§ 2.** Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Rawska, fragment obszaru położony w rejonie ul. Topolowej, 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. 1.** Wprowadza się zmianę w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Biała Rawska, zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/61/03 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 2 lipca 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru m. Biała Rawska z wyłączeniem fragmentów położonych w rejonie: ul. Ogrodowej i 15-go Grudnia, ul. Kościuszki, ul. Polnej i Narutowicza oraz Placu Wolności (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 280 poz. 2456 z późniejszymi zmianami).

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) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) 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%.

§ 4. 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 pkt. 11 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 obiektów 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 terenu lub działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, 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) "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;

- 10) „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;
- 11) przeznaczeniu, **„tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami”**, oznaczone symbolem **„MNu”**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały:
- a) projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) obiektów budowlanych związanych z działalnością usługową o funkcjach: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m<sup>2</sup>), sportu i rekreacji, gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem związanych z obsługą środków transportu samochodowego w tym warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw), wyłącznie jako towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym.

**§ 5.** 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 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 rysunków zmiany planu;
- 3) linie zabudowy - określono na rysunku zmiany planu zwymiarowaniem;
- 4) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 5) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia działek budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych 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;
- 6) na działkach budowlanych dla których wymagana jest realizacja miejsc parkingowych lub zatok postojowych, obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 41;

- 7) przepis zawarty w pkt. 6 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży;
- 8) ograniczenia zagospodarowania terenu, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszą zmianą planu miejscowego oraz zachowania przepisów odrębnych.

**§ 6.** W obszarze urbanistycznym Nr 1, wyznacza się teren o symbolu **1.103.MNu** o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania o następujących warunkach zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zabudowy:
    - budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych do 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
    - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
    - 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,
    - główne połacie dachowe o nachyleniu od 25% do 100%,
    - przy zastosowaniu lukarni wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
    - zadaszenie lukarny symetryczne,
    - linia głównej kalenicy równoległa do osi przylegającej drogi lub prostopadła do granicy sąsiadującej nieruchomości,
    - połacie dachowe na budynkach nie mieszkalnych o nachyleniu od 2% do 100%,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 40 %,
    - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 0,8,
    - dopuszcza się realizację w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - dopuszcza się realizację obiektów usługowych jako zabudowy uzupełniającej wyłącznie w ramach działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem zachowania udziału w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej maksimum 45%,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
    - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 35 % działki budowlanej,
    - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko,
    - 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 zapewniają istniejące ulice przylegające do terenu oraz istniejące dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
- obowiązuje dla jednego budynku mieszkalnego minimum 1 stanowisko dla 1 mieszkania i maksimum 4 stanowiska w garażach,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych, a w przypadku braku sieci do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych, do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, a następnie wywożone na stację zlewną oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach - lokalne,
- usuwanie odpadów komunalnych 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,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu,

g) zasady podziału nieruchomości:

- wielkość działki budowlanej od 900 m<sup>2</sup> do 1500m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 20m,
- działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

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

§ 8. W granicach obszaru zmiany planu (fragment terenu o symbolu 1.06.R/B) tracą moc ustalenia uchwały Nr IX/61/03 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 2 lipca 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru m. Biała Rawska z wyłączeniem fragmentów położonych w rejonie: ul. Ogrodowej i 15-go Grudnia, ul. Kościuszki, ul. Polnej i Narutowicza oraz Placu Wolności (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 280 poz. 2456).

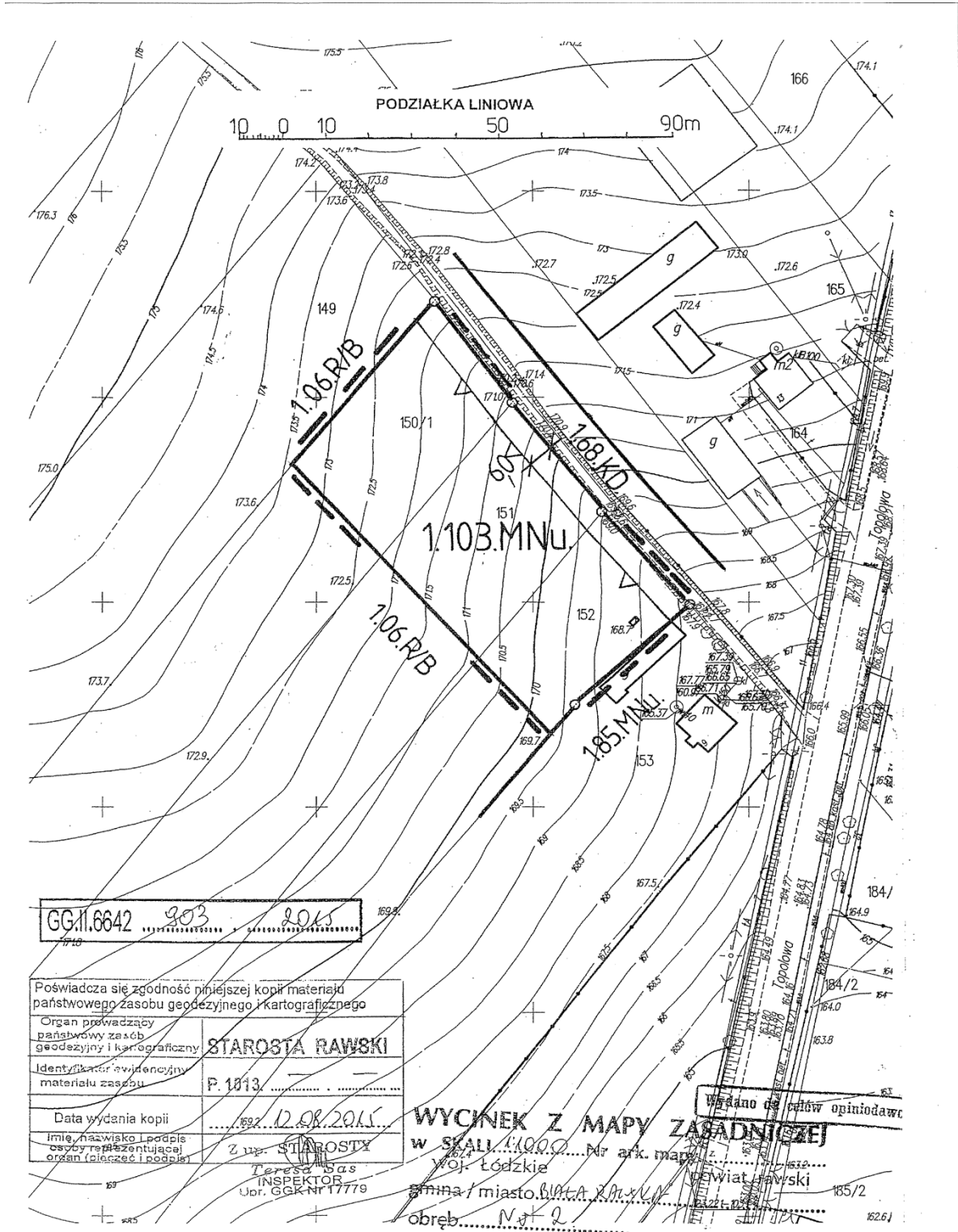
§ 9. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Wiceprzewodnicząca Rady Miejskiej

Daria Frączak

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVI/216/16  
Rady Miejskiej w Białej Rawskiej  
z dnia 25 października 2016 r.



GG.11.6642 203 2015

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA RAWSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.1013
Data wydania kopii	12.08.2015
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ (całość i podpis)	Z up. STAROSTY

Teresa Sas  
INSPEKTOR  
Jor. GCK Nr 17779

WYCINEK Z MAPY ZASADNICZEJ  
W SKALI 1:4000  
Woj. Łódzkie  
gmina / miasto BIAŁA RAWSKA  
obręb N+2

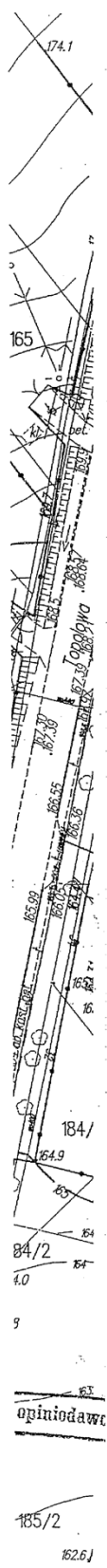
Wziano os. celów opiniodawc.

Wzrost 1632

Wzrost 1632

Wzrost 1632

Wzrost 1632



**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA BIAŁA RAWSKA  
FRAGMENT OBSZARU POŁOŻONY W REJONIE ULICY  
TOPOLOWEJ**

**Rysunek zmiany planu                      Skala 1:1000  
Załącznik do Uchwały Nr XXVI/216/16  
Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 25 października 2016r.**

**LEGENDA RYSUNKU ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO**

Oznaczenie	Określenie oznaczenia
2.121.MNu.	Oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu.
— — — — —	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego zmianą planu miejscowego.
— ○ —	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.
— ^ —	Linia zabudowy - nieprzekraczalna.
— 6,0 —	Zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.
MNu	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

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

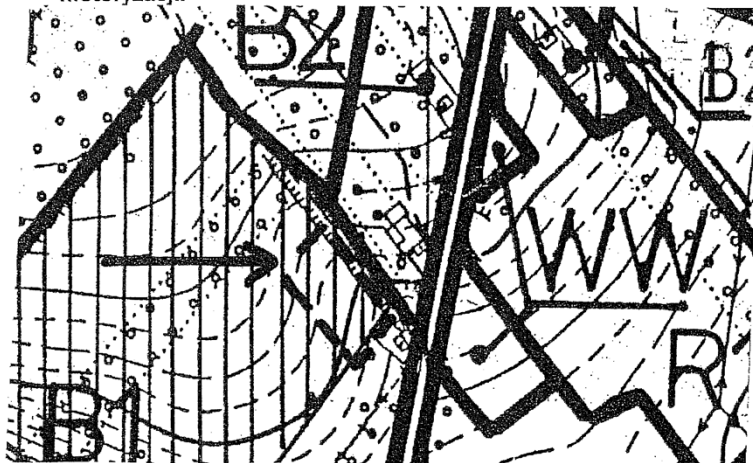
Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
R/B	tereny rolne – rezerwa terenu pod zabudowę.
KD	ulica (droga) dojazdowa
MNu	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

**WYRYS**

z rysunku studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
miasta i gminy Biała Rawska  
Skala 1 : 5 000

— — — — — - granice terenu objętego zmianą planu miejscowego

**B1** - Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.



opiniodawca