



Biała Rawska, dnia 02.04.2025 r.

Nasz znak: RG.6727.190.2025

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO miasta BIAŁA RAWSKA

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru miasta Biała Rawska z wyłączeniem fragmentów położonych w rejonie ul. Ogrodowej i 15-go Grudnia, ul. Kościuszki, ul. Polnej i Narutowicza oraz Placu Wolności zatwierdzonym Uchwałą Nr IX/61/03 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 2 lipca 2003 r. (Dz. Urz. WŁ Nr 280 poz. 2456), zmiana zatwierdzona Uchwałą Nr XXV/173/2012 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 29 listopada 2012 r. (Dz. Urz. WŁ z dnia 14.01.2013 r. poz. 144), zmiana zatwierdzona Uchwałą Nr XXIV/195/16 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 25 sierpnia 2016 r. (Dz. Urz. WŁ z dnia 15.09.2016 r. poz. 3936)

Działka nr **270/39** położona w obrębie **2 miasta Biała Rawska** oznaczona symbolem 2.29.M,U

2.29.M,U:

- 1) przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa i użyteczność publiczna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 10 niniejszej uchwały,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna,
 - c) wysokość budynków użyteczności publicznej do 2 kondygnacji,
 - d) udział terenów zieleni, co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

2.28.KD:

- 1) przeznaczenie terenu - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 10 niniejszej uchwały,
 - b) teren przeznaczony dla realizacji celów publicznych,
 - c) jezdnia szerokości 6m.

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan 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.

2. Traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Rawska zatwierdzony Uchwałą Nr 15/78 Rady Narodowej Miasta i Gminy Biała Rawska z

dnia 21.03.1978r w sprawie zatwierdzenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Biała Rawska (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego z 1979r. Nr 4 poz. 18 z późniejszymi zmianami) w zakresie obszaru objętego niniejszą uchwałą.

§ 2.1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

2. Ileż w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) **"obszarze planu"** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 2) **"obszarze urbanistycznym"** - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu geodezyjnego;
- 3) **"terenach"** - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem, różne funkcje lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście oraz na rysunkach symbolami cyfrowymi;
- 4) **"funkcji zagospodarowania przestrzennego"** zwanej dalej **"funkcją"** - należy przez to rozumieć zespół uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów;
- 5) **"przeznaczeniu terenu"** - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów funkcje, wyodrębnione wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w treści planu i na rysunku planu symbolem literowym;
- 6) **"obowiązującej linii zabudowy"** - należy przez to rozumieć linię, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę budynku lub co najmniej 60% długości i powierzchni ściany frontowej bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem, że w terenach mieszkaniowych linia ta dotyczy tylko budynków mieszkalnych, a dla pozostałych budynków jest linią nieprzekraczalną; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 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 elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, chyba że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 8) **"linii podziału wewnętrznego terenów o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania"** - należy rozumieć linię określoną rysunkiem planu:
 - a) wyznaczającą fragment terenu, do którego ogranicza się realizację obiektów budowlanych wskazanej funkcji,
 - b) określającą zasadę podziału na działki budowlane;
- 9) **"udziale terenów zieleni"** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla poszczególnego terenu lub działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni terenu (działki) do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;
- 10) **"stanie istniejącym"** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 11) **"terenach zorganizowanej działalności inwestycyjnej"** - należy przez to rozumieć obszary, na których obowiązują:
 - a) pierwsza regulacja granic własności stanu istniejącego w trybie "scalenia i podziału nieruchomości" określonym przepisami szczególnymi (warunek nie dotyczy sytuacji gdy teren stanowi jedną nieruchomość),

- b) realizacji zagospodarowania w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu określonego rysunkiem planu, w sytuacji dokonania podziału terenu na szereg działek budowlanych z zabezpieczeniem do każdej działki budowlanej dostępności komunikacyjnej do ulic miejskich, warunek realizacji zagospodarowania w oparciu o projekt zagospodarowania całego terenu określonego rysunkiem planu, przenoszony jest jako warunek realizacji zagospodarowania w oparciu o projekt zagospodarowania całej działki budowlanej,
- c) podporządkowanie poszczególnych zamierzeń inwestycyjnych, realizacji zagospodarowania spełniającego funkcję obsługi dla całego obszaru, a w szczególności zagospodarowania terenu w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 12) **"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;
- 13) **"połu widoczności"** - należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75m, jak: budowle, drzewa, krzewy, słupy, tablice, parkujące pojazdy itp;
- 14) **"kioskach"** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone do czasowego użytkowania, spełniające następujące warunki:
- a) powierzchnia zabudowy do 12m²,
 - b) maksymalna wysokość nad poziomem terenu do 4m,
 - c) minimalna powierzchnia szklenia: 40% powierzchni ścian,
 - d) maksymalne nachylenie dachu: 30% z zakazem krycia dachów czarną papą;
- 15) **"pierzei"** - należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę placu, ulicy lub ciągu pieszego, traktowany jako całość przestrzenna;
- 16) **"zabudowie pierzejowej"** - należy przez to rozumieć obowiązek umieszczenia obydwu ścian szczytowych na całej jej powierzchni, bezpośrednio przy granicach z działkami sąsiednimi;
- 17) **"zabudowie pierzejowej nieciągłej"** - należy przez to rozumieć obowiązek umieszczenia co najmniej jednej ściany szczytowej, na całej jej powierzchni, bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 18) **"zabudowie zespolonej"** - należy przez to rozumieć dopuszczalność łączenia dwóch budynków mieszkalnych na wspólnej granicy działek budowlanych.
3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o funkcji:
- 11) **"zabudowa mieszkaniowa"**, oznaczonej symbolem **"M"**, należy przez to rozumieć funkcję służącą działaniom ograniczonym do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 15) **"użyteczność publiczna"**, oznaczonej symbolem **"U"**, należy przez to rozumieć funkcję służącą działaniom ograniczonym do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji administracji i wymiaru sprawiedliwości, bezpieczeństwa publicznego, kultury, kultu religijnego, oświaty, nauki, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 1000m²), gastronomii, turystyki, obsługi pasażerów, sportu i rekreacji, poczty i telekomunikacji, usług i usług komunalnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 29) **"ulica dojazdowa"**, oznaczonej symbolem **"KD"**, należy przez to rozumieć funkcję służącą działaniom ograniczonym do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych ulic (dróg) o klasie dojazdowa o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

Rozdział 2

Zasady i warunki kształtowania zagospodarowania terenów obowiązujące na całym obszarze zmiany planu

§ 3 Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki zabudowy:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
 - a) punkty identyfikacyjne zwymiarowane na rysunku planu, w stosunku do trwałych naniesień (wynikających z treści mapy zasadniczej lub ewidencyjnej),
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;
- 2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;
- 3) linie zabudowy - określono na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi lub zwymiarowaniem;
- 4) w sytuacji gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów szczególnych, z tym że:
 - a) w terenach o funkcji - zabudowa mieszkaniowa taka linia zabudowy jest linią obowiązującą,
 - b) w pozostałych terenach budowlanych jest linią nieprzekraczalną;
- 5) dopuszczalne jest zachowanie, ale bez prawa odbudowy, rozbudowy i nadbudowy, istniejących budynków lub ich części, gdy nie spełniają warunków ustaleń dotyczących linii zabudowy umieszczonych na rysunku zmiany planu lub zawartych w przepisach rozdziału III niniejszej uchwały z tym że ustalenie nie dotyczy istniejących budynków, usytuowanych w głębi działki budowlanej, dla której ustalono obowiązującą linię zabudowy;
- 6) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, chyba że ustalenia zawarte w przepisach rozdziału III niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 7) w terenach, dla których określono nieprzekraczalną linię zabudowy od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego lub wysokiego napięcia, warunek ten przestaje obowiązywać z chwilą likwidacji tej linii;
- 8) w pasie terenu określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia dopuszczalna jest realizacja budynków przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa ustalonych przepisami szczególnymi;
- 9) w pasie terenu określonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy od osi gazociągu wysokiego ciśnienia:
 - a) wprowadza się strefę kontrolowaną o szerokości po 3m od osi gazociągu w obydwie strony w której obowiązują zakazy zagospodarowania określone przepisami szczególnymi, a w tym między innymi: zakaz realizacji budynków, urządzeń stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz prowadzenie działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów budowlanych poza strefą kontrolowaną pod nadzorem operatora sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 10) w terenach określonych planem, z wyjątkiem terenów o funkcji produkcja i usługi produkcyjne oraz magazyny i składy obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń:
 - a) o wysokości powyżej 1,8m,
 - b) z elementów o wypełnieniu powierzchni powyżej 50%;
- 11) w terenach o funkcji produkcja i usługi produkcyjne oraz magazyny i składy dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń o wysokości do 2,5m;

- 12) w terenach o funkcji użyteczności publicznej i mieszkaniowo-usługowej, ściany budynków od strony ulic (dojść i dojazdów) i placów winny spełniać następujące warunki :
 - a) witryny bez krat zewnętrznych,
 - b) posadzka ogólnodostępnych pomieszczeń parteru na wysokości od 0,1 do 0,3 m nad terenem,
 - c) zapewnienia dostępności do obiektów i pomieszczeń ogólnodostępnych dla osób niepełnosprawnych;
- 13) wyklucza się kolor niebieski, zielony i czarny pokrycia dachów;
- 14) w pasach drogowych ulic określonych planem, dopuszcza się realizację kiosków oraz obiektów małej architektury, przy zachowaniu standardów bezpieczeństwa ruchu kołowego, pieszego i warunków zagospodarowania pasa drogowego ulicy;
- 15) w terenach, dla których ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie, obowiązują następujące warunki tymczasowego zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu,
 - b) istniejące budynki i ogrodzenia mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji;
- 16) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:
 - a) w terenach o funkcji użyteczności publicznej minimum:
 - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej - dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100m² powierzchni użytkowej,
 - w terenach o funkcji produkcyjnej i usługi produkcyjne oraz magazyny i składy - dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100m² powierzchni użytkowej,
 - b) w terenach o funkcji zabudowy wielorodzinnej minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie, maksimum 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
 - c) w terenach o funkcji zabudowy jednorodzinnej dla jednego budynku mieszkalnego maksimum 4 stanowiska w garażach;
- 17) przepis zawarty w ust. 16 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających użytkowej powierzchni sprzedażowej oraz obiektów w obszarach ochrony konserwatorskiej;
- 18) w terenach zieleni, określonych w pasach drogowych ulic ustala się zasadę wprowadzania drzewostanu o charakterze alejowym przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszego planu;
- 19) pokazane na rysunku planu linie podziału wewnętrznego jako zasada podziału, obowiązują w zakresie kierunku przebiegu granic nowego podziału oraz usytuowania działek w stosunku do dróg (ulic) ogólnodostępnych, zapewniających dostępność komunikacyjną;
- 20) w sytuacji, gdy dla danego terenu ustalono warunek zachowania określonej wysokości budynków poprzez wskazanie liczby kondygnacji, należy uznawać iż ustalenie to odnosi się do kondygnacji nadziemnych budynku, z wyłączeniem piwnicy (w rozumieniu przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);
- 21) w obszarach o funkcjach umożliwiających realizację budynków dopuszcza się realizację obiektów budowlanych w granicach działek budowlanych przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszego planu;
- 22) ograniczenia zagospodarowania terenu, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, pod warunkiem:
 - a) zachowania możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym,
 - b) zachowania przepisów odrębnych.

§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zagospodarowania terenów o funkcji mieszkaniowej:

- 1) w terenach o funkcjach: zabudowa mieszkaniowa - o symbolu „M” i zabudowa jednorodzinna - o symbolu „MN” dopuszcza się w ramach budynków mieszkalnych wprowadzenie funkcji użyteczności publicznej;
- 2) w terenach o funkcjach: zabudowa mieszkaniowa - o symbolu „M” i zabudowa jednorodzinna - o symbolu „MN” dopuszcza się budowę lub utrzymanie budynków gospodarczych, w maksymalnej ilości równej ilości mieszkań, o powierzchni do 40 m² na jedno mieszkanie;
- 6) ustala się obszar "A" zorganizowanej działalności inwestycyjnej obejmujący tereny o symbolach: 5.07.MNp, 5.08.KD, 5.09.KD, 5.10.MNp, 5.11.KD, 5.12.M,U, 5.13.MNp, 5.14.M,U, 5.15.KD, 5.16.KD, 5.18.PU;
- 7) ustala się obszar "B" zorganizowanej działalności inwestycyjnej obejmujący tereny o symbolach: 5.28.KD, 5.29.MNp, 5.30.KD, 5.31.KDg, 5.32.MNp, 5.33.KD, 5.34.MNp;
- 8) ustala się obszar "C" zorganizowanej działalności inwestycyjnej obejmujący tereny o symbolach: 2.47.KD, 2.48.MNp, 2.49.KD, 2.51.KD, 2.52.MNp, 2.57.MNp, 2.61.KD;
- 9) ustala się obszar "D" zorganizowanej działalności inwestycyjnej obejmujący tereny o symbolach: 2.03.MNp, 2.26.KD;
- 10) ustala się obszar "E" zorganizowanej działalności inwestycyjnej obejmujący tereny o symbolach: 2.05.MNp, 2.18.PU, 2.21.KD, 2.22.MNp;
- 11) w obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania:
 - a) podział na działki budowlane w trybie scalenia i podziału nieruchomości obejmuje jednocześnie wszystkie tereny włączone do obszaru,
 - b) realizacja zabudowy na nieruchomościach dopuszczalna wyłącznie na wydzielonych działkach budowlanych zgodnie z zasadami określonymi rysunkiem planu.

§ 5. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zagospodarowania terenów o funkcji rolniczej przeznaczonych do zalesienia:

- 1) zalesienia należy prowadzić w oparciu o zasady hodowli lasu na gruntach porolnych;
- 2) w planie zalesienia należy uwzględnić:
 - a) w doborze gatunku drzew i ich usytuowaniu, zbliżenie gałęzi do skrajnego przewodu na odległość nie mniejszą niż 2,6m dla linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15kV) i 3,3m dla linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia (110kV),
 - b) obszar wolny od drzewostanu i zakrzaczeń w promieniu 4 m od trzonu słupa energetycznego;
- 3) przy zalesianiu gruntów położonych bezpośrednio przy rowach melioracyjnych (rzekach) po ich południowej i zachodniej stronie, należy zachować bez zadrzewień pas terenu o szerokości 4m;
- 4) przy zalesianiu gruntów wyposażonych w sieci drenarskie wymagana jest przebudowa sieci z wprowadzeniem zabezpieczeń od-korzeniowych.

§ 6. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) wielkość i kształt działek budowlanych, istniejącej zabudowy - winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu wymogów przepisów szczególnych;
- 2) wymagane jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu w zakresie dokonania podziałów na działki budowlane;
- 3) oddzielenie działki budowlanej od nieruchomości wymaga zapewnienia dojazdu do pozostałej części z drogi ogólnodostępnej;
- 4) 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);

- 5) w terenach o funkcjach: zabudowa jednorodzinna o symbolu „MN” i zabudowa mieszkaniowo-usługowa jednorodzinna o symbolu "MNp" oraz w terenach o funkcji - zabudowa mieszkaniowa o symbolu "M" obowiązuje:
- a) wielkość działki budowlanej mieszkalnictwa jednorodzinnego dla zabudowy:
 - wolnostojącej od 500 do 1500m²,
 - zespolonej od 400 do 800m²,
 - szeregowej lub pierzejowej dla segmentów wewnętrznych od 150 do 600m²,
 - szeregowej lub pierzejowej dla segmentów skrajnych od 400 do 800m²,
 - b) zasada, że działki gruntu nie spełniające powyższego warunku mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
 - c) dopuszczalność odstępstwa od norm powierzchniowych zawartych w pkt „6a)” niniejszego paragrafu w terenach zabudowanych podlegających rygorom ochrony konserwatorskiej;
- 6) w pozostałych terenach o funkcji budownictwa wielkości działek budowlanych uzależnione są od proponowanej formy zagospodarowania terenu niezbędnego do funkcjonowania obiektów budowlanych;
- 7) dla terenów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, scalenie i podział terenu winien spełniać następujące warunki:
- a) ustaleń dotyczących linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, linii podziału wewnętrznego terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii określających zasadę podziału na działki budowlane,
 - b) ustaleń dotyczących poszczególnych terenów,
 - c) wielkości działek budowlanych uzależnione od proponowanej formy zagospodarowania terenu niezbędnego do funkcjonowania obiektów przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu,
 - d) zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu w zakresie dokonania scalenia i podziałów na działki budowlane;
 - 8) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszej zmianie planu, w sytuacji gdy nowa granica działki geodezyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania;
- 9) przy wydzielaniu działek geodezyjnych przeznaczonych pod ulice lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni - równych 5,0 m. - warunek nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi, ochroną drzewostanu oraz obszaru strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) ustala się system dróg (ulic) ogólnodostępnych, obsługujących obszar planu w skład którego wchodzi ulice klasy główna, zbiorcza, lokalna oraz dojazdowa określone rysunkami planu pełniące funkcję obsługi bezpośredniej terenów zabudowy oraz funkcję nawiązania ulic pieszo jezdnych, dojazdów i dojeżdż do sieci dróg publicznych;
- 2) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:
 - a) ulice określone niniejszą zmianą planu i przylegające do poszczególnych terenów,
 - b) ulice nie wyodrębnione niniejszą zmianą planu (położone w granicach terenów lub do nich styczne) będące dojazdami lub dojazdami, o ile ustalenia niniejszego planu zawarte w Rozdziale III nie stanowią inaczej;
- 3) dopuszcza się zmianę rozwiązań elementów pasa drogowego na etapie projektów budowlanych w stosunku do ustaleń niniejszego planu w granicach określonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) linie rozgraniczające ulicy winny spełniać warunki zwymiarowania oraz miar graficznych i punktów identyfikacyjnych określonych rysunkiem planu;

- 5) dojścia lub dojazdy wydzielane w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu drogami publicznymi (ulicami lokalnymi miejskimi) ani drogami wewnętrznymi o których mowa w przepisach o drogach publicznych;
- 6) realizacja obiektów o funkcji użyteczności publicznej lub produkcyjno-usługowej oraz magazynów i składów na poszczególnych działkach budowlanych, wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej lub parkingu wewnętrznego;
- 7) w sytuacjach uzasadnionych realizacją obiektów o funkcji użyteczności publicznej lub szczególnej działalności gospodarczej dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych w ramach pasów przydrogowych (przy ulicach, przy dojściach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą dróg (ulic, dojść i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem;
- 8) w ramach pasów drogowych ulic klasy lokalna i zbiorcza oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenach użyteczności publicznej, ustala się prawo realizacji wyodrębnionych ścieżek rowerowych wg zapotrzebowania;
- 9) na skrzyżowaniach ulic, w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności.

§ 8. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) podstawowy program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmuje sieci i urządzenia: elektroenergetyczne, gazowe, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzenia wód opadowych i telekomunikacyjne;
- 2) dopuszczalne jest wyposażanie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej, ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich;
- 3) ustala się prawo realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w ramach pasów drogowych ulic, dojść i dojazdów na całym obszarze planu,
 - b) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy ulicach, przy dojściach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy (minimalną odległością budynków) i linią rozgraniczającą terenów komunikacji (ulic, dojść i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem,
 - c) w osiach istniejących sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów;
- 5) odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych;
- 6) na terenach nie wyposażonych w sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu budowy takiej sieci ścieki mogą być odprowadzane do zbiorników bezodpływowych sytuowanych w obrębie poszczególnych działek budowlanych, a następnie wywożone na zlewnię miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 7) odprowadzenie wód opadowych do istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej z separatorami na ujściach do rz. Białki i jej dopływów;
- 8) na terenach nie wyposażonych w miejską kanalizację deszczową, wody opadowe z terenów określonych w przepisach szczególnych jako zanieczyszczone, mogą być odprowadzone do wód powierzchniowych bądź ziemi po uprzednim oczyszczeniu na urządzeniach służących ochronie wód przed zanieczyszczeniem, w stopniu i zakresie określonym w przepisach szczególnych;
- 9) wody opadowe z pozostałych terenów nie wyposażonych w kanalizację deszczową mogą być odprowadzone do wód powierzchniowych bądź ziemi bez oczyszczania jeśli nie zawierają odpadków stałych w myśl zasad określonych w przepisach szczególnych;
- 10) dla wszystkich terenów budowlanych przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych, ciepłowniczych i gazowych, dostarczających do odbiorców energię

elektryczną, ciepłą i gaz; zasady kształtowania przebiegu sieci określa pkt 3 niniejszego paragrafu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu i przepisów szczególnych;

- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu:
 - a) o istniejące linie elektroenergetyczne 15kV,
 - b) istniejące stacje transformatorowe z dopuszczeniem ich konserwacji lub wymiany,
 - c) projektowane w chwili zatwierdzenia niniejszej zmiany planu, stacje transformatorowe wskazane rysunkami planu,
 - d) linie elektroenergetyczne 15kV zasilające projektowane stacje transformatorowe;
- 12) w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy przez które przebiega linia elektroenergetyczna 15kV dopuszcza się:
 - a) przebudowę linii ze zmianą trasy,
 - b) realizację stacji transformatorowych wg zapotrzebowania, przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu i przepisów szczególnych;
- 13) utylizacja odpadów komunalnych i produkcyjnych na zasadach obowiązujących przepisów porządkowych i w oparciu o niezbędne urządzenia służące zbieraniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i ochrony przeciwpowodziowej:

- 1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych planem funkcji zagospodarowania terenu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej;
- 3) w terenach pozostających w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych z terenów kolejowych, i drogi wojewódzkiej, istniejące budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi wymagają wprowadzenia elementów ochrony w zagospodarowaniu działki budowlanej jak i w samym obiekcie w tym między innymi:
 - a) okna o podwyższonej izolacyjności,
 - b) zastosowanie ekranów akustycznych w formie obiektu budowlanego lub zadrzewień i zakrzewień oraz innych środków technicznych ograniczających hałas, wibracje, przemieszczanie pyłów i gazów; budowa nowych budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości komunikacyjnych wymaga rozwiązań technicznych (elementów zagospodarowania) ograniczających poziom dźwięku na terenach o funkcji zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach szczególnych;
- 5) Tereny oznaczone symbolami: MN, M, MRj, MNp, i U należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 9) Na terenach stycznych z linią brzegową rz. Białki obowiązuje zakaz:
 - a) realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5m od linii brzegowej,
 - b) przekształcania zagospodarowania terenu uniemożliwiającego przechodzenie;
- 10) w granicach obszaru miasta obowiązuje zakaz budowy obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej łącznie 60 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych wg określenia w przepisach odrębnych) w odległości bliższej niż 500 m od istniejących lub projektowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego:

- 1) na terenach lub fragmentach terenów, które położone są w obszarach występowania znalezisk archeologicznych, wykonywanie prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;

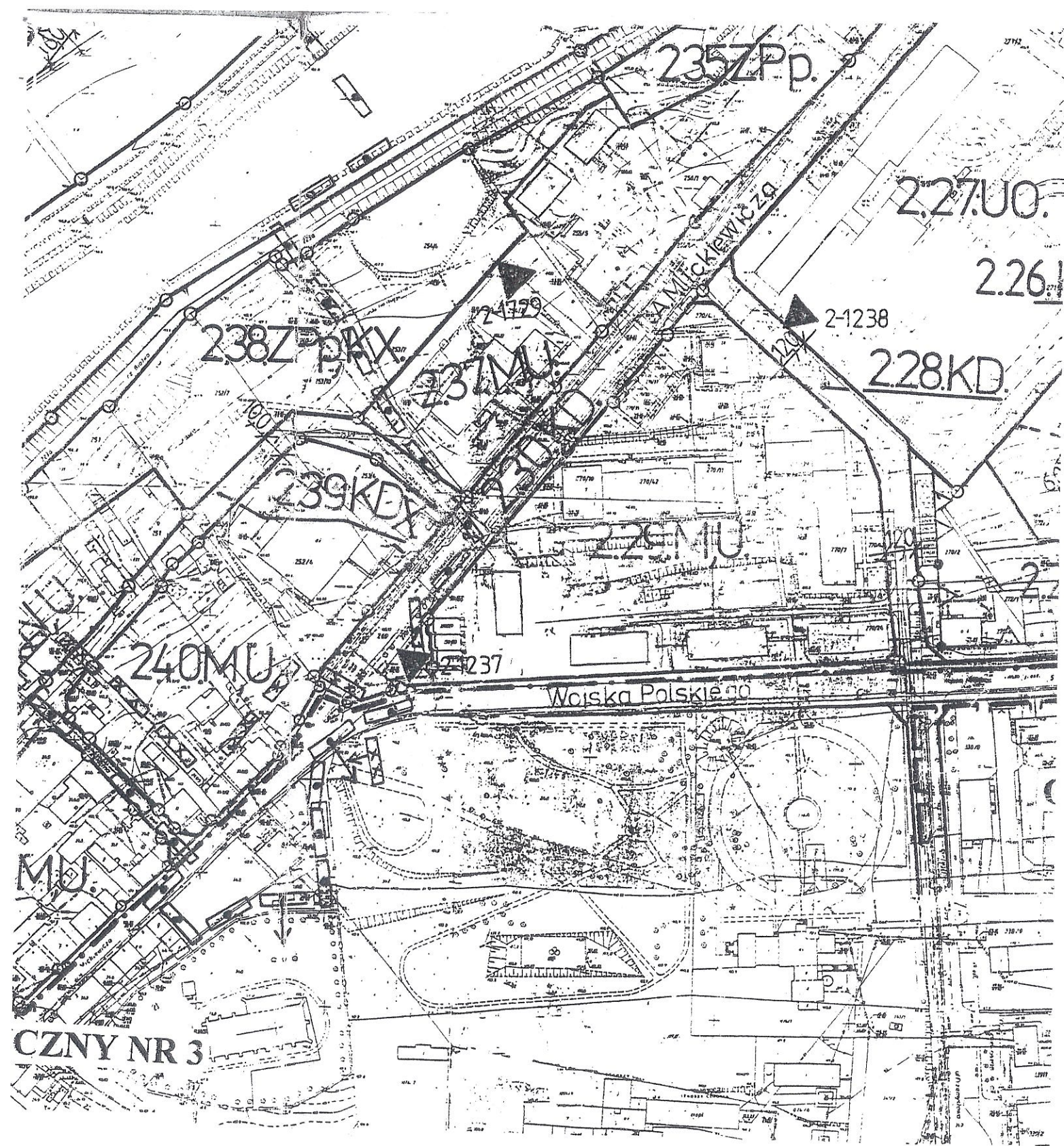
- 2) na terenach lub fragmentach terenów, które położone są w obszarach ochrony znalezisk archeologicznych, wykonywanie prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga nadzoru konserwatorskiego;
- 3) rysunek planu Nr 3 określa strefę rekonstrukcji historycznego układu urbanistycznego, w obrębie terenów obowiązuje:
 - a) zachowanie warunków ekspozycji obiektu zabytkowego wzdłuż głównych osi kompozycyjnych w tym: dróg wjazdowych, alei i linii łączącej bramę wjazdową z zabudową,
 - b) utrzymania odległości obiektów budowlanych od systemu korzeniowego drzew zapewniającej ochronę drzewostanu uznanego za zabytkowy lub uznanego za pomnik przyrody;
- 4) rysunek planu Nr 3 określa strefę ochrony zachowanych elementów zabytkowych, w obrębie terenów obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznego rozplanowania ulic i placów,
 - b) utrzymanie historycznych linii zabudowy pierzejowej,
 - c) zachowanie szpalerów drzew w ulicach,
 - d) nawiązanie brył budynków nowej i uzupełniającej zabudowy do historycznej formy istniejących budynków,
 - e) wysokość posadzki parteru budynku wyniesiona max. 0,30m nad poziom chodnika przy budynku,
 - f) ukształtowanie dachów budynków:
 - pokrycie dachów dachówką ceramiczną, bitumiczną lub blachą,
 - zachowanie wysunięcia okapów wiszących do 0,40m, poza lico ściany ostatniej kondygnacji,
 - g) forma elewacji w pierzei:
 - tynkowana z dopuszczeniem boniowania,
 - z gzymsem zwieńczającym lub z gzymsem oddzielającym ścianę kolankową, na całej długości elewacji,
 - z gzymsem oddzielającym kondygnacje w poziomie stropu parteru lub w poziomie podokienników pierwszego piętra,
 - z cokołem tynkowanym o wysokości min. 50 cm,
 - h) zastosowanie w pierzei bram wjazdowych drewnianych lub żelaznych (kowalskich);
- 5) w terenach położonych w strefie ochrony zachowanych elementów zabytkowych ustala się warunek stosowania wszystkich standardów określonych w punkcie 4) niniejszego paragrafu, jako warunek realizacji nowego budynku usytuowanego w pierzei, dla pozostałych budynków usytuowanych we wnętrzu działki budowlanej obowiązuje stosowanie pokrycia dachów dachówką ceramiczną, bitumiczną lub blachą;
- 6) w terenach położonych w strefie ochrony zachowanych elementów zabytkowych ustala się warunek stosowania tych standardów określonych w punkcie 4) niniejszego paragrafu, które objęte są planowanym remontem, modernizacją oraz rozbudową i nadbudową budynku usytuowanego w pierzei;
- 7) w terenach położonych w strefie ochrony zachowanych elementów zabytkowych, przy realizacji remontów, nadbudowy, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych oraz realizacji nowych obiektów budowlanych usytuowanych w pierzei, ustala się zakazy:
 - a) wykańczania elewacji z wykorzystaniem płytek ceramicznych, elementów winylowych i blaszanych,
 - b) stosowania loggii od strony terenów publicznych,
 - c) wykonywania lukarn o łącznej szerokości przekraczającej 50% długości elewacji,
 - d) wykonywania lukarn o spadku zaczynającym się w kalenicy dachu,
 - e) stosowania balkonów na elewacji w pierzei, o łącznej długości przekraczającej 30% długości kondygnacji,
 - f) wykonywania otworów okiennych powyżej parteru, których suma szerokości przekracza 50% długości elewacji,
 - g) sytuowania skrajnych otworów w odległości mniejszej niż 0,8 m od ściany szczytowej,
 - h) stosowania okien o podziale innym niż symetryczny, względem ich osi pionowej,

- i) wykonywania w liniach rozgraniczających ulic ogrodzenia działek z siatki plecionej na słupkach lub z prefabrykowanych elementów,
 - j) wykonywania okien w ściankach kolankowych o powierzchni większej niż 0,4m²,
 - k) wykonywania skrzynek przyłączy gazowych, elektrycznych, telekomunikacyjnych, wystających poza powierzchnię lica elewacji w pierzei,
- 8) w terenach położonych w strefie ochrony zachowanych elementów zabytkowych, przy realizacji podziałów na działki budowlane obowiązuje zachowanie historycznych podziałów własnościowych oraz nawiązanie do nich nowych granic.

Niniejszy wypis z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydaje się do celów projektowych.

Z up. BURMISTRZA

Z-ca BURMISTRZA
Zbigniew Szczęśniak



WYRYS

z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Białą Rawska zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/61/03 Rady Miejskiej Białą Rawska z dnia 2 lipca 2003 r. (Dz. Urz. WŁ z dnia 09.10.2003 r. Nr 280 poz. 2456), dla działki nr 270/39 położonej w obrębie 2 miasta Białą Rawska

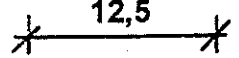
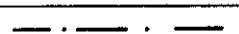
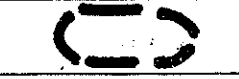
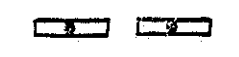
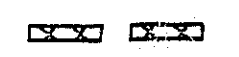
Skala 1: 2 000

Z up. BURMISTRZA
Z-ca BURMISTRZA
Zbigniew Szcześniak



URZĄD MIASTA i GMINY w BIAŁEJ RAWSKIEJ
ul. Jana Pawła II 57, 96-230 Białą Rawska
tel.: (46) 815-93-77, e-mail: umig@bialarawska.pl

LEGENDA

	Granica administracyjna miasta.	
	Granice obszarów urbanistycznych (obrębów geodezyjnych).	
	Granice obszaru objętego planem.	
2.14.MNp	Oznaczenie terenów w ustaleniach planu.	
	Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.	
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.	
	Linie podziału wewnętrznego terenów - zasada rozmieszczenia funkcji lub zasada podziału na działki budowlane.	
	Linia zabudowy - obowiązująca.	
	Linia zabudowy - nieprzekraczalna.	
	Punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy.	
	Zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub linii zabudowy - w metrach.	
	Linie osiowe sieci infrastruktury technicznej i jezdni ulic.	
	Stacje transformatorowe (zasada umiejscowienia).	
	Granice obszarów występowania i ochrony znalezisk archeologicznych.	
	Granice obszarów ochrony znalezisk archeologicznych.	
	Granica strefy ochrony zachowanych elementów zabytkowych	