

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

**POWIAT RAWSKI
WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE**

Tekst miejscowego planu z rysunkiem

Organ sporządzający plan.

Projektant planu:

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

Biała Rawska, 15 grudzień 2025 r.

**UCHWAŁA NR/...../.....
RADY MIEJSKIEJ W BIAŁEJ RAWSKIEJ
z dnia 2025 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 680 i poz. 1668), w związku z art. 65 ust. 1 i art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z 2024 r. poz. 1824 i z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668) oraz w związku z uchwałą Nr IX/52/24 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 25 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Babsk, Rada Miejska w Białej Rawskiej uchwala, co następuje.

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Babsk, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Rawska, przyjętego uchwałą Nr LVI/411/22 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 30 września 2022 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska.

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

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

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

4. Obowiązujące ustalenia rysunku miejscowego planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) teren określony na rysunku planu:
 - kolejnym numerem terenu o tej samej klasie przeznaczenia terenu,
 - symbol literowy określający klasę przeznaczenia terenu;
- 3) linia rozgraniczająca teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach;
- 6) granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ze zwymiarowaniem w metrach;
- 7) granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia ze zwymiarowaniem w metrach.

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

6. Oznaczenia graficzne wykraczające poza granice obszaru objętego planem nie są ustaleniami planu a jedynie informacjami.

7. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentowej służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenów o symbolu 1U-P, 2U-P i 3U-P.

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

9. Z uwagi na uwarunkowania, nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej określonych 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.

10. W terenach, na których przewiduje się możliwość lokalizacji budynków należy umożliwić również lokalizację budowli ochronnych, na warunkach o których mowa w przepisach odrębnych dotyczących ochrony ludności i obronie cywilnej.

§ 3. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, według stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekczo w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) "obszarze planu" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu miejscowego;
- 2) "obszarze urbanistycznym" - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "terenie" - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu numeracją;
- 4) "przeznaczeniu" - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi;
- 5) "przeznaczeniu uzupełniającym" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych

w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu jako towarzyszących obiektom zgodnym z ustalonym przeznaczeniem o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków nie przekraczającym 45%;

- 6) "przeznaczeniu wykluczonym" należy przez to rozumieć zakaz realizacji na działce budowlanej niektórych obiektów budowlanych lub form zagospodarowania terenu;
- 7) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu miejscowego elementów zagospodarowania terenu, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m z wyłączeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony pasa drogowego drogi ekspresowej;
- 8) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 9) „froncie działki” – należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi określonej ustaleniami planu miejscowego lub dojazdu, zapewniającej tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 10) "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;
- 11) dopuszczeniu - należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych, które nie spełniają niektórych warunków wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;
- 12) "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. Ilekcioć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu - **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonym symbolem **MN**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem **MW** - należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;

- 3) przeznaczeniu - **teren usług**, oznaczonym symbolem **U**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych o funkcji usługowej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i magazynowych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 4) przeznaczeniu - **teren produkcji**, oznaczonym symbolem **P**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych o funkcji produkcji przemysłowej (z wyłączeniem produkcji zwierzęcej oraz roślinnej), produkcji energii, składów i magazynów z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami o funkcjach: administracyjnych, ochrony, technicznych, gospodarczych, garaży oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami infrastruktury technicznej i ekranami akustycznymi;
- 5) przeznaczeniu - **teren drogi ekspresowej**, oznaczonym symbolem **KDS**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy ekspresowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) przeznaczeniu - **teren drogi lokalnej**, oznaczonym symbolem **KDL**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizacji projektowanej drogi o klasie droga lokalna, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu - **teren drogi dojazdowej**, oznaczonym symbolem **KDD**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejącej oraz realizacji projektowanej drogi o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

Rozdział 2

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

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

- 1) przeznaczenie terenu z wykorzystaniem dwóch lub trzech klas należy rozumieć jako dopuszczenie realizacji zagospodarowania według tych klas łącznie lub zamiennie;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach § 5 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
 - a) zwymiarowanie określone na rysunku planu,
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;
- 3) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 2 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary odczytane z rysunku planu;
- 4) linie zabudowy – określono na rysunku planu zwymiarowaniem;

- 5) 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 odrębnych;
- 6) dopuszcza się zachowanie budynków, które są usytuowane fragmentem obrysu zewnętrznych murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy, ale bez prawa rozbudowy w kierunku przylegającej drogi, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;
- 7) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 8) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub zbliżenie na odległość 1,5 m od granicy działki budowlanej, przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 9) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w planie w sytuacji, gdy nowa granica działki geodezyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ramach pasów drogowych dróg, dojeżdż i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, 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;
- 11) przecięcia pasów drogowych napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi 15 kV na warunkach przepisów odrębnych;
- 12) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji turbin wiatrowych;
- 13) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych.

§ 5. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 3 – Babsk, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem liczbowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-MW-U**:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usługowej;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m², usług rzemieślniczych i myjni samochodowych;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:

- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych lub usługowych do 11 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych budynków do 9 m,
 - maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 10 m;
 - połacie dachowe o nachyleniu od 0,01 % do 100 %,
 - nadziemna intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 1,0,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 70%,
 - ustala się granice pasa ochronnego od słupowej stacji elektroenergetycznej o szerokości 7,5 m licząc od osi stacji, w którym realizacja obiektów budowlanych nie będących budynkami wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- 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 ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 20%,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 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 działki budowlanej zapewnia droga przylegająca do terenu lub dojazdu,
 - 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 dla samochodów osobowych:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - 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 istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,

- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
 - 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,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji, gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 500 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 15 m lub od strony dojazdu minimum 5 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1U**:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: teren szpitali, domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 1000 m², usług rzemieślniczych i myjni samochodowych;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków usługowych do 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych budynków do 9 m,
 - dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe,
 - maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 10 m;
 - połacie dachowe o nachyleniu od 0,01 % do 100 %,
 - nadziemnej intensywność zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 2,0,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 90%,
 - ustala się granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa

- i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
- istniejąca rolnicza zabudowa produkcyjna do przekształcenia na funkcje użytkową zgodną z przeznaczeniem terenu lub do likwidacji,
- 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 ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 5%,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem podziemnych sieci infrastruktury technicznej,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia droga przylegająca do terenu,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 300 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - 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 istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW,
 - 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,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
 - dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu w sytuacji,

gdy ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,

- istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla klasy przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 500 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 15 m lub od strony dojazdu minimum 5 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P**:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych oraz warsztatów naprawczych;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - przeznaczenie usługowe ograniczone do usług: handlu, gastronomii, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji,
 - realizacja budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - maksymalna wysokość budynków do 25 m,
 - maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będące budynkami do 30 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 60 %,
 - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
 - nadziemna intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 3,0,
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 65%,
 - obowiązuje kolorystyka elewacji i pokryć dachowych hal i magazynów, według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018 z wykluczeniem agresywnych zestawień,
 - w zagospodarowaniu powierzchni biologicznie czynnej obowiązuje wprowadzanie zieleni przesłaniającej obiekty wieloprzestrzenne,
 - istniejące zadrzewienia i oczka wodne do zachowania,
 - ustala się granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
 - w pasie terenu o szerokości 30 m (licząc po 15 m od osi gazociągu DN 400 w obydwie strony) wprowadza się strefę kontrolowaną ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia, w której obowiązują zakazy zagospodarowania określone przepisami odrębnymi, a w tym prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - dopuszczalna realizacja zagospodarowania w pasie terenu nieczynnego gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 lub likwidacja gazociągu na warunkach właściwego dysponenta sieci,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowickiego z Doliną Środkowej Rawki oraz w granicach dwóch krajobrazów priorytetowych (10-318.83-17 i 10-318.83-3), obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych,
 - sposób zagospodarowania terenów w granicach krajobrazu priorytetowego, określają ustalenia szczegółowe dla terenu, z uwzględnieniem rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego województwa łódzkiego,
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 20%,
 - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - nie ustala się zakazu realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
 - w pasie terenu o szerokości 6 m, stykającym do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej lub ekranów akustycznych,
- 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 i dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych minimum:
- 1 stanowisko na 4 jednocześnie zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu usługowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

- g) ustala się wskaźnik wyposażenia terenu w stanowiska do parkowania dla samochodów ciężarowych, minimum 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej budynków,
- h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zakładowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z dalszym wywożeniem na zlewnię oczyszczalni ścieków,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących lub projektowanych linii niskiego napięcia,
 - dopuszcza się realizację (lub zachowanie) zakładowej stacji transformatorowej z liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach, lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych, lub zdalaczynne,
 - 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,
- i) nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
- j) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 2000 m²,
 - szerokość frontu działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
 - szerokość frontu działki od strony dojazdu minimum 10 m,
 - nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu oraz być równoległe lub prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
- k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j”.

5. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **2U-P**:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren obsługi komunikacji, obsługi produktów naftowych, myjni samochodowych oraz warsztatów naprawczych;

3) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- przeznaczenie usługowe ograniczone do usług: handlu, gastronomii, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji,
- dopuszczalna realizacja elektrowni słonecznej, opartej na wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej powyżej 500 kW,
- realizacja budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
- w pasie terenu o szerokości 40 m, stycznym do drogi dojazdowej o symbolu 1KDD, maksymalna wysokość budynków i obiektów budowlanych nie będące budynkami do 12 m,
- na pozostałym terenie maksymalna wysokość budynków do 25 m,
- na pozostałym terenie maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będące budynkami do 30 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 60 %,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- wysokość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych do 9 m,
- nadziemna intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 3,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 80%,
- odległość wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych oraz urządzeń z nimi związanych od granic działki budowlanej minimum 4 m,
- ustala się granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
- w pasie terenu o szerokości 30 m (licząc po 15 m od osi gazociągu DN 400 w obydwie strony) wprowadza się strefę kontrolowaną ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia, w której obowiązują zakazy zagospodarowania określone przepisami odrębnymi, a w tym prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- dopuszczalna realizacja zagospodarowania w pasie terenu nieczynnego gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 lub likwidacja gazociągu na warunkach właściwego dysponenta sieci,

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 zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 5%,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- nie ustala się zakazu realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

- w pasie terenu o szerokości 6 m, stycznym do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, obowiązuje wprowadzenie zieleni izolacyjnej wysokiej lub ekranów akustycznych,
- 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 z wyłączeniem drogi o symbolu 2KDL oraz dojazdy wydzielone w obrębie terenu,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną i dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych minimum:
 - 1 stanowisko na 4 jednocześnie zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu usługowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) ustala się wskaźnik wyposażenia terenu w stanowiska do parkowania dla samochodów ciężarowych, minimum 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej budynków,
- h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - istniejące ujęcie wody do zachowania,
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zakładowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z dalszym wywożeniem na zlewnię oczyszczalni ścieków,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących lub projektowanych linii niskiego napięcia,
 - dopuszcza się realizację (lub zachowanie) zakładowej stacji transformatorowej z liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach, lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych, lub zdalaczynne,
 - 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,
- i) nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
- j) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 2000 m²,
 - szerokość frontu działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
 - szerokość frontu działki od strony dojazdu minimum 10 m,
 - nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu oraz być równoległe lub prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
- k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j”.

6. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **3U-P**:

1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- przeznaczenie usługowe ograniczone do usług: handlu, gastronomii, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowych i administracji,
- realizacja budynków lub lokali o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
- budynki o wysokości do 12 m,
- pozostałe obiekty budowlane nie będące budynkami o wysokości do 9 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 0,5 % do 60 %,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 3,0,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 75%,
- obowiązuje kolorystyka elewacji i pokryć dachowych hal i magazynów, według katalogu RAL 1013, RAL 1014, RAL 1015, RAL 7035, RAL 7044, RAL 7047, RAL 9001, RAL 9002, RAL 9003, RAL 9010, RAL 9016 i RAL 9018 z wykluczeniem agresywnych zestawień,
- istniejące zadrzewienia i oczka wodne do zachowania,
- ustala się granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
- w pasie terenu o szerokości 30 m (licząc po 15 m od osi gazociągu DN 400 w obydwie strony) wprowadza się strefę kontrolowaną ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia, w której obowiązują zakazy zagospodarowania określone przepisami odrębnymi, a w tym prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- dopuszczalna realizacja zagospodarowania w pasie terenu nieczynnego gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 lub likwidacja gazociągu na warunkach właściwego dysponenta sieci,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- teren położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowickiego z Doliną Środkowej Rawki oraz w granicach dwóch krajobrazów priorytetowych (10-318.83-17 i 10-318.83-3), obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych,
 - sposób zagospodarowania terenów w granicach krajobrazu priorytetowego, określają ustalenia szczegółowe dla terenu, z uwzględnieniem rekomendacji i wniosków wynikających z audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego,
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 20%,
 - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - nie ustala się zakazu realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - zakaz realizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- c) teren położony w obszarze wglądu widokowego na zabytkowy park i pozostałe obiekty zespołu dworskiego,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- teren zapewnia dostępność komunikacyjną z terenu o symbolu 1U-P do drogi lokalnej,
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają drogi przylegające do terenu oraz dojazdy,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną i dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych minimum:
- 1 stanowisko na 4 jednocześnie zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu usługowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) ustala się wskaźnik wyposażenia terenu w stanowiska do parkowania dla samochodów ciężarowych, minimum 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej budynków,
- h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- istniejące sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację lokalnych ujęć wody na warunkach przepisów odrębnych,
 - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zakładowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z dalszym wywożeniem na zlewnię oczyszczalni ścieków,

- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących lub projektowanych linii niskiego napięcia,
- dopuszcza się realizację (lub zachowanie) zakładowej stacji transformatorowej z liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach, lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych, lub zdalaczynne,
- 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,
- i) nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
- j) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
 - wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 2000 m²,
 - szerokość frontu działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
 - szerokość frontu działki od strony dojazdu minimum 10 m,
 - nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu oraz być równoległe lub prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
- k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j”.

7. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDS**:

- 1) przeznaczenie: teren drogi ekspresowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment pasa drogowego drogi ekspresowej S8 z węzłem „Rawa Południe”,
 - b) szerokość poszerzenia pasa drogowego objętego planem od 4 m do 13 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności, według rysunku planu.

8. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL**:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) poszerzenie pasa drogowego drogi lokalnej,
 - b) szerokość poszerzenia od 3 m do 5 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających według rysunku planu,

- c) w pasie terenu o szerokości 30 m (licząc po 15 m od osi gazociągu DN 400 w obydwie strony) wprowadza się strefę kontrolowaną ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia, w której obowiązują zakazy zagospodarowania określone przepisami odrębnymi, a w tym prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
- d) dopuszczalna realizacja zagospodarowania w pasie terenu nieczynnego gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 lub likwidacja gazociągu na warunkach właściwego dysponenta sieci.

9. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **2KDL**:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga bez dostępu komunikacyjnego do podstawowych pasów ruchu drogi ekspresowej,
 - b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość pasa drogowego objętego planem od 14 m do 16 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających według rysunku planu,
 - d) jezdnia o nawierzchni twardej.

10. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **3KDL**:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość pasa drogowego objętego planem od 12 m do 30 m, z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających według rysunku planu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - d) w pasie terenu o szerokości 30 m (licząc po 15 m od osi gazociągu DN 400 w obydwie strony) wprowadza się strefę kontrolowaną ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia, w której obowiązują zakazy zagospodarowania określone przepisami odrębnymi, a w tym prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji,
 - e) dopuszczalna realizacja zagospodarowania w pasie terenu nieczynnego gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 lub likwidacja gazociągu na warunkach właściwego dysponenta sieci,
 - f) fragment terenu położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Bolimowsko-Radziejowickiego z Doliną Środkowej Rawki, obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

11. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD**:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość pasa drogowego od 8,0 m do 10,0 m, z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających według rysunku planu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej.

Rozdział 3

Ustalenia końcowe

§ 6. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Babsk, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania według treści załącznika Nr 2 do uchwały.

§ 7. Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Babsk, stanowią załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 8. Tracą moc obowiązującą ustalenia planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/248/13 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragment obszaru wsi Babsk (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2013 r. poz. 3891) w zakresie terenów położonych w granicach niniejszego planu.

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

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

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

DANE PRZESTRZENNE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) dane przestrzenne stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Babsk

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Babsk, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr IX/52/24 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej z dnia 25 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Babsk.

Celem sporządzenia nowego planu miejscowego jest przeznaczenie obszaru pod zabudowę produkcyjną z zachowaniem warunków ochrony środowiska Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Z uwagi na tytuł uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz całkowite zastąpienie przepisów dotychczas obowiązującego planu miejscowego na obszarze obrębu Nr 5, zmiana planu miejscowego jest sporządzeniem nowego planu miejscowego z uchyleniem pierwotnych przepisów dotyczących wskazanego obszaru.

W okresie realizacji obowiązującego planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXII/248/13 Rady Miejskiej Biała Rawska z dnia 21 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska, fragment obszaru wsi Babsk (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2013 r. poz. 3891), wpłynął wniosek o zmianę planu miejscowego. Obowiązujący plan miejscowy przeznaczał obszar pod:

- drogi dojazdowe i lokalne,
- zabudowę usługową.

Uchwałą Nr LVI/411/22 Rady Miejskiej w Białej Rawskiej w dniu 30 września 2022 r. zatwierdzono kolejną edycję studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska. Nowe studium na wskazanym fragmencie zakłada rozwój zabudowy produkcyjnej w rejonie oddziaływania węzła na drodze S8 w miejsce zabudowy usługowej.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń nowego planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała Rawska.

Ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska obszar opracowania został wskazany do rozwoju funkcji wg poniższego zestawienia:

Kierunki zagospodarowania przestrzennego	Preferencje, ograniczenia i podstawowe wskaźniki zagospodarowania dotyczące wydzielanych funkcji
Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji (B1)	- realizacja zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej z obiektami użyteczności publicznej, - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych, techniczno-produkcyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej, przy zachowaniu warunków ochrony środowiska, - utrzymanie szczególnie wartościowych gruntów rolnych w formie enklaw ogrodniczo-sadowniczych, - zachowanie enklaw z istniejącym drzewostanem o charakterze leśnym, - istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania z ograniczeniem wielkości budynków produkcji zwierzęcej do 5 DJP, lub przekształcenia na zabudowę jednorodzinną, - wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, - wysokość budynków mieszkalnych do 17 m, - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: - - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, - - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, - - 5% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej, - jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej, - w istniejącej zabudowie zagrodowej, wielkości obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej łącznie 5 DJP,

Kierunki zagospodarowania przestrzennego	Preferencje, ograniczenia i podstawowe wskaźniki zagospodarowania dotyczące wydzielanych funkcji
Obszary usług o znaczeniu lokalnym (U).	a) wysokość budynków do 12 m, b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10%, c) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży poniżej 1000m ² ,
Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, usługowej, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji (P)	- realizacja obiektów produkcyjnych, magazynów i składów, baz transportu, obsługi technicznej, hurtowni i urządzeń infrastruktury technicznej, - istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania lub przekształcenia na zgodną z ustalonym kierunkiem rozwoju przestrzennego, - dopuszczalna realizacja obiektów intensywnej produkcji roślinnej, biogazowni i biokompostowni, - wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków zabudowy wielorodzinnej, - zabudowa usługowa ograniczona do funkcji nie kolidujących z zabudową produkcyjną, - wykluczenie realizacji budynków inwentarskich, - realizacja odnawialnych źródeł energii pod warunkiem zachowania zasięgu strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu terenu nie wykraczającym poza granice obszaru, - budynki o wysokości do 35m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, - dopuszczalne konstrukcje sferyczne, - udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%.

W studium określono zasady obsługi komunikacyjnej oparte o drogę lokalną połączoną z węzłem „Babsk”. teren przylega do granic OChK Bolimowsko-Radziejowickim z Doliną Środkowej Rawki. Z porównania ustaleń projektu planu miejscowego z warunkami określonymi w studium wynika pełna zbieżność obydwu dokumentów planistycznych. Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wprowadziły w rozdziale 5.3 pkt b), zasadę w dotyczącą obszarów promowanych do zabudowy wskazującą, że w tych obszarach obowiązują również zasady dotyczące ochrony środowiska w tym ochrony gleb wysokiej jakości i użytków leśnych, których przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne wymaga szczególnego uzasadnienia i spełnienia przepisów szczególnych. W obowiązującym dotychczas planie miejscowym wszystkie grunty były przeznaczone na cele nierolnicze. Mając na względzie zapisy studium w zakresie zasad interpretacji ustaleń STUDIUM, należy stwierdzić, że rozwiązania przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Głównym celem opracowania nowego planu jest określenie zasad zagospodarowania terenów pozbawionych planu miejscowego a przeznaczonych pod produkcję przemysłową, magazynów i składów zgodnie z polityką rozwoju przestrzennego określoną w STUDIUM.

W projekcie nowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla wskazanej kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru poprzez ustalenie wskaźników zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – tereny przeznaczone pod nową zabudowę nie mają znaczącego wpływu na gospodarkę wodną gminy na fragmencie przeznaczając grunty klasy III na cele nierolnicze;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – potrzeby w obszarze nie występują;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie warunków wyznaczenia miejsc parkingowych dla osób z kartą;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni położonej przy węźle na drodze ekspresowej S8;
- 7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie terenów prywatnych na cele publiczne za wyjątkiem poszerzenia pasów drogowych istniejących dróg;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;

- 9) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze nie występują;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w obszarze nie występują, tereny obsługiwane są urządzeniami położonymi w otoczeniu obszarów opracowania;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczania odpowiednich informacji na stronie internetowej i BIP na kolejnych etapach upubliczniania procesu sporządzenia zmiany planu miejscowego;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez upublicznianie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej treści projektu zmiany planu miejscowego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - nowe ustalenia planu nie zmieniają dotychczasowych warunków;
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – plan miejscowy wprowadza zakaz budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych, dopuszczenie realizacji OZE nie narusza tego zakazu;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - miejscowy wyklucza funkcje rolnicze z obszaru.

Ustalając przeznaczenie terenu pod zabudowę, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

W planie miejscowym przeznaczono teren pod produkcję z możliwością realizacji elektrowni słonecznej. Obszar przeznaczony pod zabudowę jest położony przy węźle drogowym oraz umożliwia rozbudowę istniejącego zakładu produkcyjnego. Zakłada się oparcie transportu o istniejącą sieć dróg w obszarze i przylegające do terenów. Nie wystąpi wymuszenie zwiększenia wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Teren o znacznym stopniu przygotowanych do zabudowy wyposażony w sieci elektroenergetyczne, gazowe i wodociągowe.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, uwzględniono zgłaszane wnioski, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Białej Rawskiej podjęła uchwałę Nr IX/51/24 z dnia 25 października 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Biała Rawska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta i gminy Biała Rawska. W uchwale przyjęto ustalenia w zakresie sporządzania planów miejscowych, w tym kontynuację i zakończenie procedury sporządzenia planów miejscowych, dla których podjęto uchwały o przystąpieniu do takiego działania.

Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” należy stwierdzić, że zadania wywołujące skutki finansowe z tytułu uchwalenia planu miejscowego będą dotyczyć budowy elementów wyposażenia dróg na istniejących pasach drogowych.

Plan miejscowy wywoła wzrost wartości nieruchomości a jednocześnie nie wywoła znaczących skutków odszkodowawczych z tytułu utraty praw i uprawnień właściciela nieruchomości. Z uwagi na umożliwienie realizacji zabudowy, należy się spodziewać wzrostu dochodów z tytułu:

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